



Accentis nv

Jaarverslag 2018

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
4	Informatie voor de aandeelhouder	21
4.1	Accentis op de beurs	21
4.2	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	21
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	21
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	22
4.5	Aandeelhoudersstructuur	22
4.6	Dividend	22
4.7	Financiële kalender	23
4.8	Investor relations	23
5	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	24
5.1	Algemene bepalingen	24
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	25
5.3	Aandeelhoudersstructuur	26
5.4	Beslissingsorganen	27
5.5	Remuneratieverslag	31
5.6	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	33
5.7	Commissaris	34
5.8	Belangenconflicten	34
5.9	Transacties met belangrijke aandeelhouders	34
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	34
6	Verslag van de raad van bestuur	36
6.1	Geconsolideerde kerncijfers	36
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2018 en na balansdatum	36
6.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	38
6.4	Bespreking van de resultaten	38
6.5	Onderzoek en ontwikkeling	42
6.6	Milieu- en personeelsaangelegenheden	42
6.7	Risico's en risicobeheer	42
6.8	Gebruik van financiële instrumenten	42
6.9	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	43
6.10	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	43
6.11	Wijzigingen in de raad van bestuur en het management	43
6.12	Inkoop eigen aandelen	44
6.13	Marktontwikkeling en vooruitblik	44
6.14	Dividendvoorstel	44
6.15	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007	44
7	Risicobeheer	45
7.1	Financiële risico's	45
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	47
8	Geconsolideerde jaarrekening	51

8.1	Geconsolideerd totaalresultaat.....	51
8.2	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	52
8.3	Geconsolideerde kasstromen	53
8.4	Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen.....	54
8.5	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.....	54
8.6	Verslag van de commissaris	82
9	Enkelvoudige jaarrekening.....	87
9.1	Enkelvoudige balans Accentis nv.....	87
9.2	Resultatenrekening Accentis nv.....	89
9.3	Resultaatverwerking Accentis nv	89
9.4	Toelichting	90
9.5	Sociale balans.....	98
9.6	Waarderingsregels	99
9.7	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	101
9.8	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	107

Verantwoordelijke uitgever

Jacques De Bliet
Accentis nv
Noorderlaan 139
2030 Antwerpen
België

0 Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

Over het boekjaar 2018 kunnen we melden dat Accentis structureel en strategisch gunstig geëvolueerd is: het eigen vermogen is gestegen naar meer dan 60 mio EUR, terwijl de financiële schuldgraad daalde naar ca. 36%. Op 31 december 2018 bedroeg de bezettingsgraad bovendien 99,16%. Ofschoon de reële waarde van de panden aan weliswaar beperkte periodieke schommelingen onderhevig is, genereert het rendement van ons vastgoed voldoende buffer om eventuele wijzigingen in marktomstandigheden, zoals renteschommelingen, te kunnen opvangen. We mogen het boekjaar 2018 dan ook met een tevreden en voldaan gevoel afsluiten.

Voorts willen we aanstippen dat ons portfolio merkbaar vernieuwde. Zo werden over een periode van 5 jaar niet minder dan ca. 45.000 verhuurbare vierkante meters gecreëerd door middel van nieuwbouwprojecten, voornamelijk op basis van maatwerk. Daarnaast werden kleinere en minder strategische panden met een hogere kostenratio en groter verhuurrisico verkocht – een strategie die in de toekomst zal worden voortgezet.

Op de datum van publicatie van dit jaarverslag zijn de ruwbouwwerkzaamheden van een eerste nieuwe ontwikkeling van de Páleníčsky-uitbreidingszone voltooid. Deze uitbreidingszone is aanpalend aan de Campus-site in Slowakije en biedt de mogelijkheid om ca. 35.000 m² extra verhuurbare ruimte te creëren. Op die manier kan de Campus-site uitgroeien tot een van de grootste industriële sites in Slowakije met een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 140.000 m².

Samen met het Accentis Business Center in Lier, dat bijna 50 verschillende en diverse gebruikers huisvest, vormt de Campus-site de motor van het huidige Accentis. De combinatie van beide locaties zorgt voor voldoende diversificatie, wat de risicobeheersing ten goede komt.

Tot slot willen we naar goede gewoonte onze aandeelhouders, huurders en gebruikers van onze panden bedanken voor het gestelde vertrouwen. Dank ook aan het management dat zich wederom heeft ingezet om van 2018 een geslaagd jaar te maken. Wij blijven ons inspannen om onze vastgoedportefeuille succesvol te beheren en toegevoegde waarde te creëren.

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 huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer en risicomanagement.

De vernieuwing van het portfolio gebeurt door middel van nieuwbouwprojecten, voornamelijk op vraag van onze gebruikers. Een en ander wordt gecombineerd met de verkoop van kleinere en minder strategische panden met een hogere kostenratio en groter verhuurrisico.

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

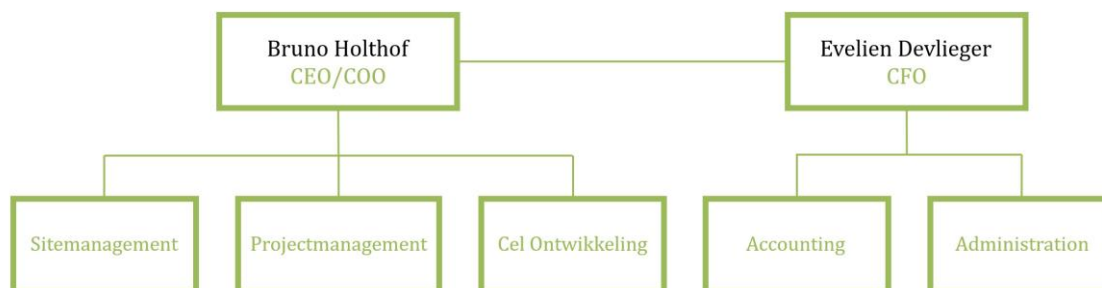
Zoals bekend gaven onder meer de onaangepaste financieringsvormen en -termijnen in het verleden aanleiding tot financiële tekorten. De optimalisatie van de huuropbrengsten, de desinvestering van risicogevoelige sites en de marktconforme financiering van de nieuwbouwprojecten bieden nu echter voldoende financiële stabiliteit voor de komende 36 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



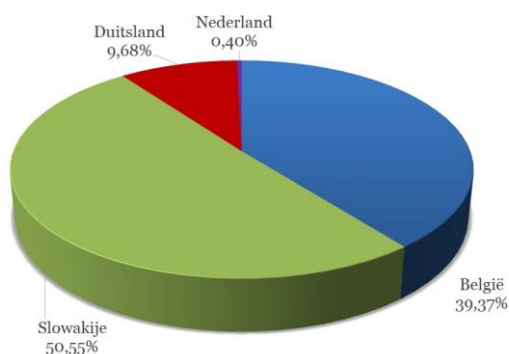
3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale verhuurbare oppervlakte (exclusief ontwikkelbare percelen) bedraagt 238.708 m². Met een leegstand van 2.016 m² op 31 december 2018 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 99,16% (2017: 99,74%).

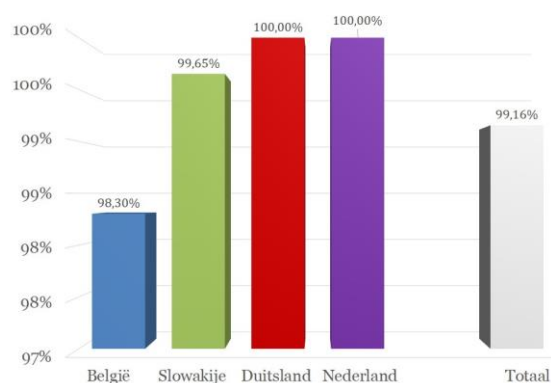
3.2.1 Oppervlakte en bezettingsgraad

	Totaal m ²	Verhuurd m ²	Verhuurd m ² in %	Leegstand m ²	Leegstand m ² in %
Oppervlakte in					
België	93.982	92.386	98,30	1.596	1,70
Slowakije	120.673	120.253	99,65	420	0,35
Duitsland	23.096	23.096	100,00	-	-
Nederland	957	957	100,00	-	-
Oppervlakte	238.708	236.692	99,16	2.016	0,84
Aangehouden als vastgoedbelegging	218.593	217.177	99,35	1.416	0,65
Aangehouden voor verkoop	20.115	19.515	97,02	600	2,98

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad



Oppervlakte (m²), aandeel per land (%)



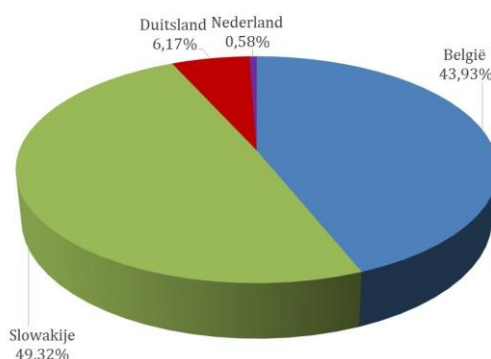
Bezettingsgraad (%) per land

3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 bedraagt 129,97 mio EUR. De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts. Voor definities, toegepaste normering en methodiek voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar punt 13.1 op pagina 70.

Land	Fair value op 31-12-2018	
	in k EUR	%
België	57.100	43,93
Slowakije	64.100	49,32
Duitsland	8.020	6,17
Nederland	750	0,58
Totaal portfolio	129.970	100,00

Tabel 2: Fair value



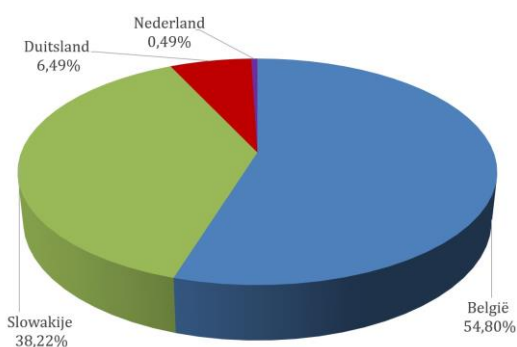
Fair value, aandeel per land (zie Tabel 2)

3.2.3 Huurwaarde

De totale huurwaarde op jaarbasis van de verhuurde panden op 31 december 2018, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2018 inclusief de toegekende investeringstoelages, bedraagt 13,60 mio EUR.

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2018	
	in k EUR	%
België	7.452	54,80
Slowakije	5.197	38,22
Duitsland	882	6,49
Nederland	67	0,49
Totaal portfolio	13.598	100,00

Tabel 3: Actuele brutohuurinkomsten



Actuele brutohuurinkomsten, aandeel per land (zie Tabel 3)

Op basis hiervan werd de 'Estimated Rental Value' (ERV) door het management bepaald op 13,71 mio EUR.

	ERV ⁽¹⁾ EUR	Verhuurd ⁽²⁾ EUR	Verhuurd ⁽²⁾ in %
Oppervlakte in			
België	7.553.097	7.501.769	99,32
Slowakije	5.209.718	5.196.954	99,75
Duitsland	882.622	882.622	100,00
Nederland	67.139	67.139	100,00
Totaal	13.712.577	13.648.485	99,53
Aangehouden als vastgoedbelegging	13.264.055	13.211.054	99,60
Aangehouden voor verkoop	448.522	437.431	97,53

(1) ERV = Estimated rental value of geschatte huurwaarde: de huur waaraan het eigendom kan verhuurd worden op de open markt op afsluitdatum. In de bepaling van de ERV worden de contractuele 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 2018, exclusief de toegekende investeringstoelages.

Tabel 4: Estimated Rental Value

3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2018 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 10,50%. 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 financiële leasing is de vennootschap de juridische eigenaar van de grond, die een opstalrecht verleent aan de leasingmaatschappij, en is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het gebouw dat wordt verhuurd aan de vennootschap, waarbij de vennootschap optreedt als leasingnemer en dus de economische eigenaar is. 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.
- Juridische eigenaar: de juridische entiteit die juridische eigenaar is van het pand en/of het perceel in kwestie (volle eigendom).

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 in België 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)

Economische eigenaar

Accentis 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 (Omniplex), Idee Productions, Im Gears, Philippe Ketels
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,04%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,43%
Verhuurde oppervlakte	6.955 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Er werd een bouwvergunning verkregen om op het achterliggende terrein (ca. 5.000 m² bebouwbare oppervlakte) twee distributie-units van 1.700 m² en 1.990 m² te bouwen. Met de Global Estate Groep werd in juli 2018 een overeenkomst gesloten voor de verkoop van de site in combinatie met de overname van de lopende leasingverbintenis.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: BNP Paribas bevestigde de goedkeuring voor overdracht van de lopende leasingovereenkomst. De effectieve overdracht wordt verwacht plaats te vinden voor 30 juni 2019.

Evergem



Adres

Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem (BE)

Economische eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

Complex bestaande uit twee aaneengesloten multifunctionele gebouwen met productieruimte annex kantoren en twee laadkades. Het onbebouwde terrein wordt door een autorijschool 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	Ahlers, VAB-Rijschool
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,38%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,79%
Verhuurde oppervlakte	12.560 m ²
Beschikbare oppervlakte	600 m ²
Bezettingsgraad	95,44%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Na het vertrek in augustus 2018 van huurder American Clothing, heeft huurder Ahlers eveneens het pand verlaten op 31 december 2018.
- In december 2018 werd een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met de firma Tuinadvies bvba voor de overname van de site inclusief de lopende leasingverplichting. Tuinadvies zal de site grotendeels zelf in gebruik nemen om er zijn activiteiten verder te ontplooiën.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: BNP Paribas bevestigde de goedkeuring voor overdracht van de lopende leasingovereenkomst. De effectieve overdracht wordt verwacht plaats te vinden voor 30 juni 2019.

Hamont-Achel



Adres

Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)

Economische eigenaar

Accentis 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	14,32%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	6,37%
Verhuurde oppervlakte	21.470 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single- tenant site' gelegen in bosrijk gebied verhuurd aan Punch Metals met koopoptie.
- De bodemsanering, uit te voeren door de huurder, is in uitvoering volgens een vastgelegd stappenplan.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: geen.

Ieper Ter Waarde



Adres

Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)

Economische eigenaar

Accentis 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	Trimble, Eandis (thans Fluvius)
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	25,67%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,61%
Verhuurde oppervlakte	5.852 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Duo-tenant site'
- De hoofdhuurder Eandis, het huidige Fluvius, heeft op 31 december 2018 het pand verlaten.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: momenteel worden de gelijkvloerse verdieping en een deel van de kelder omgevormd tot polyvalente logistieke KMO-units.

Lier

Adres

Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)

Economische eigenaar

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	33.980 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Xeikon (Flint Division), Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Kreafinity, Ombrello, Mensura, People & Solutions, Blicke, Gudrun, SD Worx, Bonduelle
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	14,65%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	37,65%
Verhuurde oppervlakte	33.835 m ²
Beschikbare oppervlakte	145 m ²
Bezettingsgraad	99,57%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- In april 2018 werd gestart met de werkzaamheden van het nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren. Dit complex wordt gebouwd op een afzonderlijk kadastraal perceel van ca. 4.000 m² dat eigendom is van Accentis (geen lease).
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: het nieuwbouwproject werd voltooid en zal vanaf mei 2019 in gebruik worden genomen. De gelijkvloerse polyvalente ruimte is verhuurd aan Cool Creation (met koopoptie). Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 5 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met boekhoudkantoor Mariën en voor de bedrijfshal werd op 4 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met de firma Kyara. Het is de bedoeling om beide overdrachten af te ronden voor 1 augustus 2019. Het sitemanagement van het Accentis Business Center zal ook deze nieuwe site beheren.

Overpelt



Adres

Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)

Juridische eigenaar

Accentis Property Overpelt 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	34.949 m ²
Verhuurbare oppervlakte	12.565 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Shark Solutions, Paco Meubelen
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,10%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,96%
Verhuurde oppervlakte	11.714 m ²
Beschikbare oppervlakte	851 m ²
Bezettingsgraad	93,23%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Na een WCO-periode werd in de tweede helft van 2018 het faillissement van huurder Glasbreuk bvba uitgesproken. Sinds april 2018 heeft Accentis het commerciële en technische beheer van het kantoorgebouw weer in eigen handen.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: de hoofdgebruiker Shark Solutions neemt de na het vertrek van Glasbreuk vrijgekomen magazijnunit in gebruik. De volledige site is nu verhuurd aan Shark Solutions en Paco Meubelen.

Campus



Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Juridische eigenaar

Accentis Námestovo sro

Beschrijving

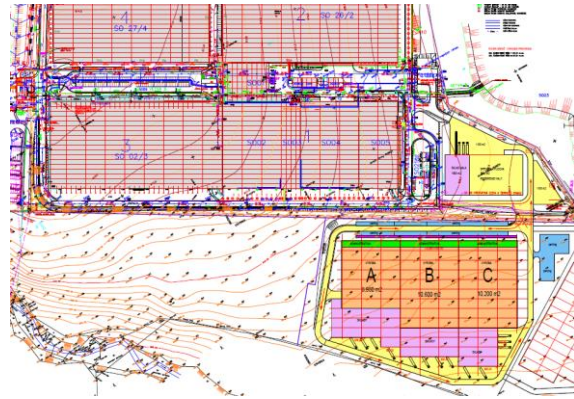
Accentis Campus is een modern en multifunctioneel complex bestaande uit vier productie- en/of logistieke gebouwen gelegen rond een centraal kantoorgebouw met bedrijfsrestaurant. De vier gebouwen zijn intern opsplitsbaar. Ligging: Námestovo ligt in het noorden van Slowakije, nabij de grens met Polen en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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	2004-2006-2014
Grondoppervlakte	200.588 m ²
Verhuurbare oppervlakte	106.364 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Yanfeng, Visteon, Mahle, TFC Cables, Eurest
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,30%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	35,02%
Verhuurde oppervlakte	106.364 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Het nieuwe bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m², bestemd voor productie en logistiek, en voorzien van de nodige kantoren, werd einde 2018 opgeleverd.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: TFC Cables huurt het nieuwe gebouw volledig sinds 1 januari 2019. Huurder Visteon bevestigde de verlenging van de lopende huurovereenkomst met een periode van 5 jaar (t.e.m. september 2025).

Páleníčky



Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Juridische eigenaar

Accentis Development sro

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Grondoppervlakte	57.599 m ²
Bebouwbare oppervlakte	ca. 35.000 m ²

Diversen

- Industrierrein met logistieke en industriële bestemming, bestemd als uitbreidingszone van de Campus-site. Een mogelijke uitbreiding van ca. 35.000 m² werd reeds ingetekend en kan verwezenlijkt worden vanaf een eerste aanvraag van ca. 10.000 m².
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: in opdracht van Yanfeng is gestart met een eerste deel (unit C) van 10.200 m² verhuurbare oppervlakte. Dit nieuwbouwproject wordt naar verwachting opgeleverd in september 2019.

Pan

Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Juridische 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	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	26.001 m ²
Verhuurbare oppervlakte	14.309 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	AWS, Tonrec, Eastern Electronics, Wamp
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,68%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	3,19%
Verhuurde oppervlakte	14.309 m ²
Beschikbare oppervlakte	420 m ²
Bezettingsgraad	97,06%

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 2018: na de volledige vernieuwing van de zijgevel wordt momenteel de achtergevel gerenoveerd – de volgende stap in het gefaseerde moderniseringsproject van deze site.

Schiltach



Adres

Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)

Juridische eigenaar

Accentis Verwaltungs GmbH

Beschrijving

Industrieel complex, specifiek gebouwd voor de productieactiviteiten van BBS. Ligging: in het Zwarte Woud, tussen Straatsburg en Stuttgart in Duitsland.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m ²
Verhuurbare oppervlakte	23.096 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	11,01%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	6,49%
Verhuurde oppervlakte	23.096 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: een programma voor de vernieuwing van de daken werd opgestart, gespreid over meerdere jaren.

Eede



Adres

Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)

Juridische eigenaar

Accentis 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	8,95%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,49%
Verhuurde oppervlakte	957 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

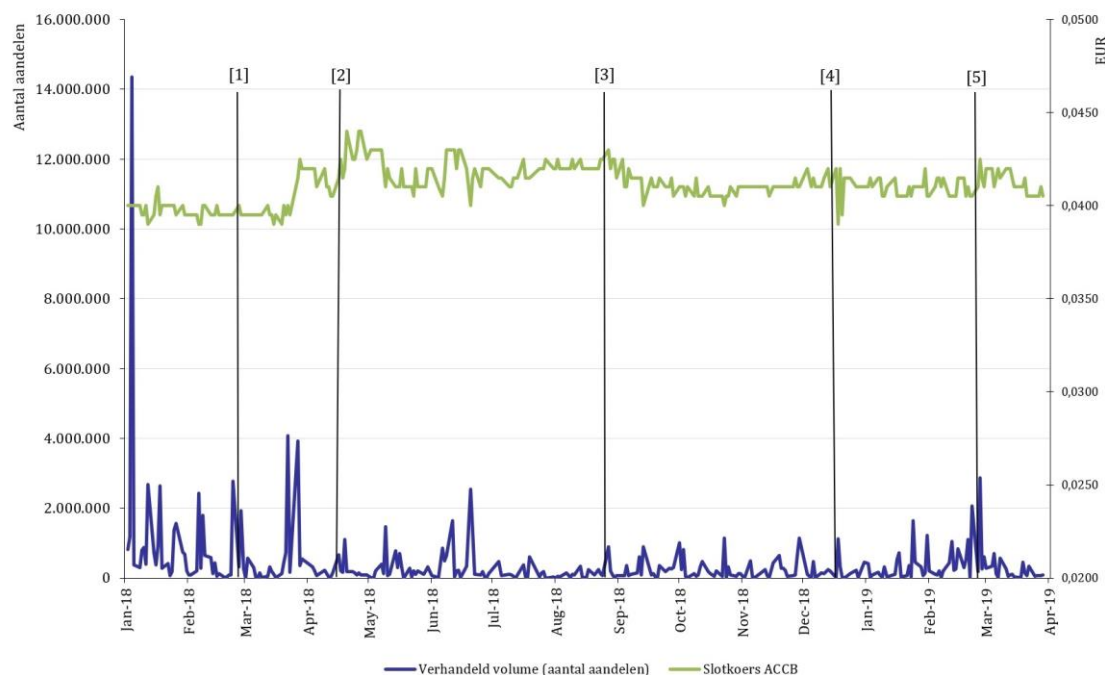
Diversen

- 'Single-tenant site' gebruikt door Xeikon als zetellocatie
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2018: Xeikon heeft de huur opgezegd en bijgevolg zal het pand vrij zijn op 31 december 2019. Momenteel wordt bekeken hoe deze site kan worden omgevormd tot een site voor residentieel gebruik en wordt de markt gepolst.

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, Symbol: ACCB).



- 1 26-02-2018: Jaarresultaten 2017
- 2 16-04-2018: Jaarverslag 2017
- 3 24-08-2018: Halfjaarresultaten 2018
- 4 17-12-2018: Transparantiemelding Iep Invest nv
- 5 25-02-2019: Jaarresultaten 2018

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 zehonderdvijfenveertigduizend tweehonderdvierentwintig (1.267.745.224) aandelen, genummerd, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één één miljard tweehonderdzevenenzestig miljoen zehonderdvijfenveertigduizend 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	697.319.895	55,00
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	443.524.032	34,99
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 Interim-dividenden

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend 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 2018

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2018 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 2019	28 mei 2019
Publicatie van de halfjaarresultaten 2019	26 augustus 2019
Publicatie van de jaarresultaten 2019	24 februari 2020

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 4.6 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur bedraagt de duur van het mandaat van de bestuurders zes jaar.
- 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 5.2/28 Code Daems: de Code schrijft voor dat het auditcomité ten minste viermaal per jaar bijeenkomt. Het Corporate Governance Charter van de vennootschap bepaalt dat het auditcomité vergadert zo vaak als nodig is voor zijn goed functioneren – minstens tweemaal per jaar in aanwezigheid van de commissaris. De vennootschap is van oordeel dat de door haar gehanteerde frequentie voldoet aan de behoeften.
- 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 2019 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	697.319.895	55,00
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	443.524.032	34,99
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 2018 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	2021
Gerard Cok ⁽²⁾ <i>Bestuurder</i>	Benoemings- en remuneratiecomité	2021
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2021
Miedec bvba ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2021
Uitvoerende bestuurders		
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2023

(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').

Op de gewone algemene vergadering van 22 mei 2018 werd de herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, Jacques de Blik, Gerard Cok en Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als bestuurders van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021 goedgekeurd.

Gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft ze geen beschreven diversiteitsbeleid. Op de verslagdatum is een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dan dat van de overige leden.

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 was hij tevens van juni 2008 tot medio

2018 lid van de 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. Van 2006 tot 2017 was ze partner van CFObelux, een bedrijf dat zich specialiseert in financiële rapportering en dat sinds november 2014 deel uitmaakt van Moore Stephens. Sinds 2017 zet ze haar activiteiten als CFO en bestuurder voort via haar vennootschap Miedec bvba. 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 Blik) 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 2018 negen keer samen. Alle bestuurders waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergaderingen van 9 april 2018 en 16 augustus 2018, 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 2018 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	2021
Jacques de Bliet ⁽²⁾	2021
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq ⁽²⁾	2021

(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 namelijk 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 CFO worden uitgenodigd op vergaderingen van het auditcomité.

Tijdens het boekjaar 2018 vergaderde het auditcomité viermaal. 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 2018 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
Jacques de Bliet ⁽²⁾	2021
Gerard Cok ⁽²⁾	2021
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	2021

(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 2018 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité tweemaal. Alle leden waren steeds aanwezig.

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 2018 bedraagt de bezoldiging voor alle bestuurders samen 50k 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.

Aangezien de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering niet meer afdoende bleek en daarom niet werd behouden (de verzekeringsmaatschappij wenste het contract niet te verlengen onder dezelfde voorwaarden, een nieuwe verzekering zou duurder zijn en diverse uitsluitingen bevatten), heeft de vennootschap zich sinds februari 2016 ten aanzien van de bestuurders contractueel verbonden om hen te vrijwaren en schadeloos te stellen voor financiële gevolgen, voor zover als wettelijk toegelaten. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale 'exposure' van 5 mio EUR per bestuurder.

Momenteel heeft de vennootschap niet de intentie de vergoedingen van de bestuurders te wijzigen. In oktober 2017 heeft de vennootschap besloten, gezien de portefeuille in zijn totaliteit op een stabiel niveau is gebracht, om met ingang van 1 januari 2018 het remuneratiebeleid voor het management 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	2018	2017
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	12,5
Totaal	50,0	50,0

5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2018	2017
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 2018 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangegaan met Fortitude bvba, dat vergoed wordt a rato van 13k 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:
 - a. Huuropbrengsten
 - De brutohuuropbrengsten komen in aanmerking, zijnde de totale huuropbrengsten exclusief huurkortingen en investeringstoelages.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de brutohuuropbrengsten gehanteerd.
 - b. Uitzonderlijke prestaties
 - Elke verkoop met een marge boven de fair value, al dan niet gedeeltelijk, komt in aanmerking.
 - Uitzonderlijke financiële en administratieve prestaties komen in aanmerking.

Het management maakt periodiek een overzicht van bovenstaande doelstellingen en legt dienaangaande een financieel voorstel voor. Voor de vennootschap is, behalve volgens de normale bepalingen van gemeen recht, niet expliciet voorzien in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie als die werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

2018 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	162	158
Remuneratie variabel	70	64
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	232	222

2017 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	121	159
Remuneratie variabel	105	83
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	226	242

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	697.319.895	55,00
Totaal	697.319.895	55,00

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 jaarrekeningen van de vennootschap en de groep worden gecontroleerd door Mazars Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch. De commissaris werd door de algemene vergadering van 22 mei 2018 benoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020, gepland op 25 mei 2021. De jaarrekening van de Slowaakse vennootschap Accentis Námestovo sro wordt gecontroleerd door BDO Audit spol. sro, vertegenwoordigd door Monika Babincová.

5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2018 aan de commissarissen Mazars Bedrijfsrevisoren cvba en BDO Audit spol. sro bedragen:

in k EUR	2018	2017
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	32,5	-
Opdracht als commissaris BDO Audit	3,7	41,0
Overige opdrachten BDO Audit	1,3	5,2
Totaal	37,4	46,2

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 43.

5.9 Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste banden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 25 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

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
Totale opbrengsten	20.004	19.594
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.063	13.331
<i>EBITDA</i> ⁽¹⁾	<i>10.038</i>	<i>10.065</i>
Operationele niet-kaskosten	944	2.229
<i>Bedrijfsresultaat (EBIT)</i>	<i>9.094</i>	<i>7.836</i>
Financieel resultaat	-2.499	-2.705
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.595	5.131
Recurrent resultaat voor belastingen ⁽¹⁾ uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.595	5.387
Belastingen	690	-568
<i>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	<i>7.285</i>	<i>4.563</i>
<i>Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	<i>-24</i>	<i>-</i>
Nettoresultaat	7.261	4.563
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0057	0,0036
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0000	-
Vastgoedbeleggingen	123.400	126.670
Activa bestemd voor verkoop	6.570	-
Netto financiële schulden ⁽¹⁾	48.692	58.689
Financiële schuldgraad ⁽¹⁾	37%	44%
Loan-to-value-ratio ⁽¹⁾	40%	46%
Bezettingsgraad ⁽²⁾	99,16%	99,74%

(1) Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatieaantastaven (APM's) wordt verwezen naar punt 8.5.1.3 van de toelichtingen.

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

6.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2018 en na balansdatum

6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2018

6.2.1.1 Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Het eigen vermogen van de groep steeg met 13,4% tot 60,81 mio EUR, wat de intrinsieke waarde van het aandeel op 0,0480 EUR brengt. De ratio bancaire schulden t.o.v. vastgoedbeleggingen daalde tot 37,23% en de ratio intercompanyschulden t.o.v. vastgoedbeleggingen werd teruggebracht naar 8,20%. Deze cijfers bevestigen andermaal de steeds grotere financiële autonomie gekoppeld aan een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 31 december 2018 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99,16%.

Ofschoon de reële waarde van de panden aan weliswaar beperkte periodieke schommelingen onderhevig is, genereert het rendement van de vastgoedportefeuille voldoende buffer om eventuele wijzigingen in marktomstandigheden, zoals renteschommelingen, te kunnen opvangen.

De focus voor 2019 ligt voornamelijk op de uitbreiding van de Slowaakse site Campus Námestovo. Zodra de weersomstandigheden het toelaten, zal er gestart worden met een eerste inplanting op de uitbreidingszone Páleničky. Dit nieuwbouwproject van ca. 10.200 m² verhuurbare oppervlakte wordt gerealiseerd op verzoek van Yanfeng en dient operationeel te zijn in september van dit jaar.

Als dit project voltooid is zal de site Campus Námestovo een verhuurbare oppervlakte hebben van ca. 116.500 m² met een bezettingsgraad van 100%. Ter vergelijking: begin 2014 bedroeg de verhuurbare oppervlakte ca. 73.950 m².

Voorts zullen kleinere en minder strategische panden met een hogere kostenratio en groter verhuurrisico worden verkocht, voornamelijk aan eindgebruikers. Deze transacties worden echter gecompenseerd door de verschillende nieuwbouwprojecten, zodat ons portfolio merkbaar zal 'vernieuwen'.

Onze medewerkers, ten slotte, zullen voortgaan op de ingeslagen weg: blijvend inzetten op kosten- en budgetbeheersing, en op rechtstreekse en constructieve communicatie met onze gebruikers.

6.2.1.2 Franse vennootschappen

In december 2018 werden de vier inactieve Franse vennootschappen in vereffening gesteld. In januari 2019 werden de vereffeningen gesloten.

6.2.1.3 Verkochte sites of deelsites

Gedurende 2018 werden geen sites of deelsites verkocht.

6.2.1.4 Toelichting bij andere sites van de groep

Accentis Business Center Lier (België)

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m² met ontwikkelingspotentieel. De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd goedgekeurd. De werkzaamheden zijn aangevangen in april 2018.

Evergem (België)

Omdat American Clothing zijn activiteiten heeft gecentraliseerd in een eigen pand, heeft het de huurovereenkomst per 31 augustus 2018 opgezegd. Op 31 december 2018 is ook Ahlers, de huurder van het logistieke deel van de site, vertrokken. Met de firma Tuinadvies bvba werd een 'letter of intent' getekend voor de verkoop van de volledige site, mits overname van de lopende onroerende leasing.

Brugge (België)

Nadat er een bouwvergunning werd verkregen om op het achterliggende terrein twee distributie-units te bouwen, ontvingen we de vraag of de volledige site beschikbaar was voor overname. Op 19 juli 2018 werd met de Global Estate Groep een overeenkomst gesloten voor de verkoop van de site, onder opschortende voorwaarde van de overname van de lopende leasingovereenkomst.

Overpelt (België)

Als gevolg van de financiële moeilijkheden van de enige huurder Glasbreuk bvba, heeft Accentis sinds april 2018 het commerciële en technische beheer van het kantoorgebouw weer in eigen handen. Intussen is het faillissement van Glasbreuk bvba uitgesproken.

Ieper (België)

Eind 2018 is Eandis verhuisd naar een eigen pand. De site Ieper wordt momenteel verbouwd. De gelijkvloerse verdieping is reeds opgesplitst in verschillende logistieke KMO-units die aangeboden worden aan de markt.

Eede (Nederland)

Het voormalige douanekantoor dat deel uitmaakt van de site Eede werd door de gemeente Sluis aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand is opgetrokken in 'chaletstijl' anno 1890 en is momenteel verhuurd aan Xeikon (Flint Group) dat er zijn maatschappelijke zetel onderbracht heeft.

Campus Námestovo (Slowakije)

In april 2018 werd gestart met de constructie van een nieuw bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m² bestemd voor productie en logistiek, en voorzien van de nodige kantoren. In de loop van februari 2018 werd met TFC Cable sro reeds een huurovereenkomst ondertekend voor ca. 80% van dit nieuwe bedrijfsgebouw. In mei 2018 werd voor het resterende deel een addendum ondertekend

met dezelfde huurder. Het nieuwe gebouw werd opgeleverd eind 2018 en TFC Cable sro nam er zijn intrek op 1 januari 2019. In juli 2018 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,36 mio EUR afgesloten. Deze financiering werd aangewend voor de realisatie van het bovengenoemde nieuwbouwproject.

6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

6.2.2.1 Accentis Business Center Lier (België)

Het nieuwbouwproject - een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - werd opgeleverd in maart 2019. Een derde van de site is reeds verhuurd met koopoptie. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 5 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met boekhoudkantoor Mariën en voor de bedrijfshal werd op 4 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met de firma Kyara. Het is de bedoeling om beide overdrachten af te ronden voor 1 augustus 2019. Het sitemanagement van het Accentis Business Center zal ook deze nieuwe site beheren.

6.2.2.2 Evergem (België)

Aan de opschortende voorwaarden uit de getekende 'letter of intent' werd in het eerste kwartaal van 2019 voldaan.

6.2.2.3 Brugge (België)

Aan de opschortende voorwaarden uit de getekende overeenkomst werd in het eerste kwartaal van 2019 voldaan.

6.2.2.4 Eede (Nederland)

Xeikon heeft de huur opgezegd en bijgevolg zal het pand vrij zijn op 31 december 2019. Momenteel wordt bekeken hoe deze site kan worden omgevormd tot een site voor residentieel gebruik en wordt de markt gepolst.

6.2.2.5 Páleníčky (Slowakije)

Dit industrieterrein (ca. 35.000 m²) grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. In opdracht van Yanfeng is gestart met een eerste inplanting van ca. 10.200 m² verhuurbare oppervlakte. Dit nieuwbouwproject wordt naar verwachting opgeleverd in september 2019.

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

in k EUR	2018	2017
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.004	19.594
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.911	6.141
Overige opbrengsten	28	22
Meerwaarde op verkoop vaste activa	2	100

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2018 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe

contract van Xeikon (medio 2017) en de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS.

In 2018 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2017, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2018 gestegen zijn ten opzichte van 2017.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2018, noch deze van het boekjaar 2017 omvatten eenmalige elementen.

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2018 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+387
Daling door aflopende huurcontracten	-212

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (125k EUR) en Slowakije (8k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (14k EUR) en Slowakije (-9k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 249k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben uitsluitend betrekking op panden in België (-205k EUR) en Slowakije (-4k EUR).

6.4.2 EBITDA

in k EUR	2018	2017
EBITDA ⁽¹⁾	10.038	10.065
Niet-recurrente elementen	-	356
REBITDA ⁽²⁾	10.038	10.421

(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 vastgoedportefolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

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

De recurrente overige operationele kosten over 2018 liggen nagenoeg volledig in lijn met deze van 2017.

De niet-recurrente elementen over 2017 betreffen uitsluitend de kosten verbonden aan de dadingsovereenkomst met Guido Dumarey en Creacorp.

6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2018	2017
EBITDA	10.038	10.065
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-915	-2.419
Andere	-29	190
EBIT	9.094	7.836
Niet-recurrente elementen EBITDA	-	356
Niet-recurrente elementen EBIT	-	-100
REBIT ⁽¹⁾	9.094	8.092

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

De niet-recurrente elementen EBIT over 2017 betreffen de volledige terugname van de voorziening voor fiscale risico's.

6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief -2,50 mio EUR (2017: -2,71 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 2018 bedraagt 6,60 mio EUR (2017: 5,13 mio EUR).

6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2018 bedragen 0,69 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2018 (-0,22 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de daling in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (0,91 mio EUR).

6.4.7 Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar recurrent resultaat - eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2018 bedraagt 7,26 mio EUR (2017: 4,56 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 6,60 mio EUR (2017: 5,39 mio EUR).

in k EUR	2018	Recurrent	Eenmalig
Huuropbrengsten	13.063	13.063	-
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.911	6.911	-
Overige opbrengsten	28	28	-
Meerwaarde op verkoop vaste activa	2	2	-
Totaal operationele opbrengsten	20.004	20.004	-
Doorberekende kosten	-6.911	-6.911	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-2.252	-2.252	-
Overige operationele kosten	-802	-802	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
Totaal operationele kosten	-9.965	-9.965	-
EBITDA ⁽¹⁾	10.038	10.038	-
Afschrijvingen	-7	-7	-
Voorzieningen	38	38	-
Waardeverminderingen	-60	-60	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-915	-915	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	9.094	9.094	-
Financieel resultaat	-2.499	-2.499	-
Resultaat voor belastingen	6.595	6.595	-
Belastingen	690	690	-
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-24	-24	-
Nettoresultaat	7.261	7.261	-

(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

6.4.8.1 Verkort overzicht van de financiële positie

in k EUR	31-12-2018	31-12-2017	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	123.400	126.670	-3.270
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	6.570	-	6.570
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	129.970	126.670	3.300
Overige vaste activa	27	6	21
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	104	-	104
Vlottende activa	2.406	3.703	-1.297
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.120	2.683	1.437
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	73	-	73
Totaal activa	136.700	133.062	3.638
Eigen vermogen	60.811	53.612	7.199
Financiële schulden	48.391	51.314	-2.923
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	27.464	28.136	-672
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	34	-	34
Totaal passiva	136.700	133.062	3.638

6.4.8.2 Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
<i>Kasstroom – resultaten</i>	9.981	9.857
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	1.113	-769
Kasstroom – operationele activiteiten	11.094	9.088
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-4.241	2.528
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-5.416	-11.445
Nettokasstroom	1.437	171

6.4.8.3 Verkorte kasstromen – Beëindigde bedrijfsactiviteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
<i>Kasstroom – resultaten</i>	-24	-
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	20	-
Kasstroom – operationele activiteiten	-4	-
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-	-
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-	-
Nettokasstroom	-4	-

6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

Vastgoedbeleggingen 31 december 2017	126.670
Overboeking van activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-6.570
Desinvesteringen	-
Investerings	4.215
Resultaat uit realisatie	-
Reëlewaardeaanpassing	-915
Vastgoedbeleggingen 31 december 2018	123.400

6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2017	-
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	6.570
Desinvesteringen	-
Resultaat uit realisatie	-
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2018	6.570

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gestegen met 3,30 mio EUR als gevolg van:

- (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-1,45 mio EUR);
- (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+4,75 mio EUR).

6.4.10 Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (2,92 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 2018 als volgt:

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2017	-10.664	-10.664
Netto terugbetaald bedrag	-	-
Netto toegestaan bedrag (incl. interesten)	-	-
Transfer	-	-
Op 31 december 2018	-10.664	-10.664

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 2017 werden de kapitaalaflossingen tot en met het tweede kwartaal van 2022 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 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 45 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

Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de

toelichting 23 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 77.

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	697.319.895	55,00
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	443.524.032	34,99
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.

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.

In het verslagjaar diende deze bijzondere procedure niet te worden toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen.

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.

Accentis heeft een aantal contracten (waarborgen en lening) gesloten met Iep Invest nv. Voor de details wordt verwezen naar toelichting 25 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 79.

Art. 524 Wetboek van vennootschappen was niet van toepassing in 2018.

6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 22 mei 2018 werden de volgende mandaten goedgekeurd:

- De herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Jacques de Bliet als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Gerard Cok als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

Tevens werd de benoeming goedgekeurd van Mazars Bedrijfsrevisoren cvba, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021.

6.12 Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezat eind 2018 geen eigen aandelen.

6.13 Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2019 een totaal aan brutohuurinkomsten van 12,40 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 8 april 2019.

6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2018 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, 15 april 2019

Jacques de Bliet

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 36 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 2018 is 57,7% van de totale schuld, of 34,07 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 24,98 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2018 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 125k 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 extra 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 ongebruikelijk dat de fiscale administratie extra 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 2018 0,36 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen en erkende positieve belastinglatenties van 0,08 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 1,30 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 0,8%. 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 2018 vertegenwoordigen de vijf belangrijkste huurders 67,01% 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 een aantal 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 geen provisies aangelegd. 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 impact hebben op de resultaten van de vennootschap.

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 151 mio EUR op 31 december 2018. 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 ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Huuropbrengsten	1, 2	13.063	13.331
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3	6.911	6.141
Overige opbrengsten	4	28	22
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	2	100
Totaal operationele opbrengsten		20.004	19.594
Doorberekende kosten	5	-6.911	-6.141
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-2.252	-2.209
Overige operationele kosten	6, 7	-802	-1.169
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-	-10
Totaal operationele kaskosten		-9.965	-9.529
EBITDA ⁽²⁾		10.038	10.065
Afschrijvingen		-7	-5
Voorzieningen	19	38	193
Waardeverminderingen	9	-60	2
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	-915	-2.419
Totaal operationele niet-kaskosten		-944	-2.229
Bedrijfsresultaat (EBIT)		9.094	7.836
Financieringsopbrengsten	10	4	7
Financieringskosten	10	-2.498	-2.704
Overig financieel resultaat	10	-5	-8
Financieel resultaat		-2.499	-2.705
Resultaat voor belastingen		6.595	5.131
Belastingen	11	690	-568
Nettoresultaat uit voortgezette activiteiten		7.285	4.563
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	24	-24	-
NETTORESULTAAT		7.261	4.563
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>	12	7.261	4.563
<i>Belang van derden</i>		-	-
Niet-gerealiseerde resultaten		-	-
TOTAALRESULTAAT		7.261	4.563
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>		7.261	4.563
<i>Belang van derden</i>		-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12	0,0057	0,0036
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12, 24	0,0000	-

(1) De toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde jaarrekening.

(2) Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatieaantstaven (APM's) wordt verwezen naar punt 8.5.1.3 van de toelichtingen.

8.2 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		123.531	126.676
Immateriële vaste activa		-	1
Vastgoedbeleggingen	1, 13	123.400	126.670
Materiële vaste activa		27	5
Actieve belastinglatenties	11	104	-
Vlottende activa		6.526	6.386
Handelsvorderingen	14	1.446	2.103
Overige vorderingen	15	960	1.600
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	4.120	2.683
Activa bestemd voor verkoop	13, 17	6.570	-
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	24	73	-
Totaal activa		136.700	133.062
Eigen vermogen van de groep		60.811	53.612
Geplaatst kapitaal	18	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	18	29.205	24.705
Resultaat van het boekjaar		7.261	4.563
Schulden op lange termijn		61.579	71.799
Voorzieningen	19	42	80
Passieve belastinglatenties	11	14.139	14.943
Financiële schulden	20	36.674	46.029
Overige schulden	20, 21	10.724	10.747
Schulden op korte termijn		8.202	7.651
Financiële schulden	20	5.643	5.285
Handelsschulden	22	1.486	1.250
Belastingenschulden		342	205
Overige schulden	20, 21	731	911
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	17, 20	6.074	-
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	24	34	-
Totaal passiva		136.700	133.062

(1) De toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde jaarrekening.

8.3 Geconsolideerde kasstromen

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Operationele kasstroom			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		6.595	5.131
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	10	2.494	2.697
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		29	-190
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	915	2.419
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	8, 13	-	-90
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	8	-2	-
Betaalde belastingen		-50	-110
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal		9.981	9.857
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	14, 15	678	65
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	21, 22	195	-744
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		240	-90
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.094	9.088
Investeringskasstroom			
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	13	-	3.253
Investerings vastgoedbeleggingen	13	-4.215	-725
Desinvesteringen materiële vaste activa		3	-
Investerings materiële vaste activa		-29	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-4.241	2.528
Financieringskasstroom			
Opgenomen leningen	20, 21	2.363	2.323
Terugbetalingen van leningen - kredietinstellingen	20	-5.285	-6.183
Terugbetalingen van leningen - overige	21	-	-4.888
Betaalde interesten	10	-2.498	-2.704
Ontvangen interesten	10	4	7
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-5.416	-11.445
Nettokasstroom		1.437	171
Geldmiddelen en kasequivalenten			
aan het begin van de periode		2.683	2.512
aan het einde van de periode		4.120	2.683
Nettokasstroom		1.437	171
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Operationele kasstroom			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		24	-24
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal		-24	-
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen		5	-
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden		15	-
Kasstroom uit operationele activiteiten		-4	-
Nettokasstroom		-4	-
Geldmiddelen en kasequivalenten			
aan het begin van de periode		70	-
aan het einde van de periode		66	-
Nettokasstroom		-4	-

(1) De toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde jaarrekening.

8.4 Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in k EUR	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2017	24.345	24.705	-	49.050	-	49.050
Resultaat van het boekjaar	-	-	4.563	4.563	-	4.563
Op 31 december 2017	24.345	24.705	4.563	53.612	-	53.612
Transfer		4.563	-4.563	-	-	-
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	-	-62	-	-62	-	-62
Resultaat van het boekjaar	-	-	7.261	7.261	-	7.261
Op 31 december 2018	24.345	29.205	7.261	60.811	-	60.811

8.5 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

8.5.1 Algemeen

8.5.1.1 Identificatie van de groep

Accentis nv is statutair gevestigd in België, Noorderlaan 139, 2030 Antwerpen met ondernemingsnummer 0454.201.411.

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Het aandeel Accentis is genoteerd aan Euronext (ACCB).

Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.accentis.com.

8.5.1.2 Rapporteringsperiode

Het jaarverslag betreffende de geconsolideerde jaarrekening dekkende de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 werd opgesteld door de raad van bestuur op 15 april 2019 met het oog op de jaarvergadering van 28 mei 2019.

8.5.1.3 Alternatieve prestatie maatstaven (APM's)

APM's zijn begrippen die niet in de IFRS-normen gedefinieerd worden. Accentis gebruikt onderstaande APM's om een meer gedetailleerd en transparanter beeld te geven van de resultaten.

De hiernavolgende tabel definieert de in dit verslag gebruikte APM's.

Netto financiële schulden		
De financiële schulden, exclusief schulden activa bestemd voor verkoop, op lange en korte termijn en overige leningen en vorderingen op lange en korte termijn verminderd met de liquide middelen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
Financiële schulden op lange termijn	36.674	46.029
Financiële schulden op korte termijn	5.643	5.285
Overige schulden op lange termijn	10.724	10.747
Overige schulden op korte termijn	731	911
Overige vorderingen op korte termijn	-960	-1.600
Geldmiddelen en kasequivalenten	-4.120	-2.683
Netto financiële schulden	48.692	58.689

Financiële schuldgraad

De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de totale activa (exclusief activa bestemd voor verkoop).

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
Netto financiële schulden	48.692	58.689
Totale activa	138.700	133.062
Activa bestemd voor verkoop	-6.570	-
Financiële schuldgraad	37%	44%

Loan-to-value-ratio

De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de vastgoedbeleggingen.

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
Netto financiële schulden	48.692	58.689
Vastgoedbeleggingen	123.400	126.670
Loan-to-value-ratio	40%	46%

EBITDA

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.

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
Bedrijfsresultaat	9.094	7.836
Afschrijvingen	7	5
Waardeverminderingen	60	-2
Voorzieningen	-38	-193
Variatie in reële waarde	915	2.419
EBITDA	10.038	10.065

REBITDA

Recurrente EBITDA, EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kaselementen.

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
EBITDA	10.038	10.065
Eenmalige kaselementen	-	356
REBITDA	10.038	10.421

EBIT

Bedrijfsresultaat, het saldo van alle operationele opbrengsten en kosten.

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
Operationele opbrengsten	20.004	19.594
Operationele kaskosten	-9.965	-9.529
Operationele niet-kaskosten	-944	-2.229
EBIT	9.094	7.836

REBIT

Recurrente EBIT, EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen.

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
EBIT	9.094	7.836
Eenmalige kaselementen	-	356
Eenmalige niet-kaselementen	-	-100
REBIT	9.094	8.092

Recurrent resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (niet-recurrente) elementen.

Reconciliatie (in k EUR)	2018	2017
REBIT	9.094	8.092
Financieel resultaat	-2.499	-2.705
Recurrent resultaat voor belastingen	6.595	5.387

8.5.2 Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

8.5.2.1 Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde jaarrekening van de groep is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie ('IFRS').

8.5.2.2 Consolidatiekring

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

Vennootschap	Land	2018	2017
Accentis nv	BE	100%	100%
Accentis Property International nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Accentis Property Overpelt nv	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourg ⁽¹⁾	FR	100%	100%
Sci Diringer ⁽¹⁾	FR	100%	100%
Sci La Fecht ⁽¹⁾	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 ⁽¹⁾	FR	100%	100%
Accentis Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Accentis Námestovo sro	SK	100%	100%
Accentis Development sro	SK	100%	100%

(1) Eind 2018 werd besloten om de activiteiten per 31 december 2018 stop te zetten. Voor 2018 werd de balans opgenomen in de rubriek beëindigde activiteiten.

8.5.2.3 Rapporteringsmunt

De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding in de valuta van de landen waarin ze zijn opgericht en geregistreerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro's, de functionele en presentatievaluta van de groep.

8.5.2.4 Consolidatieprincipes

De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding in overeenstemming met de wettelijke voorschriften van de landen waarin ze zijn opgericht en geregistreerd. Er zijn bepaalde aanpassingen aan de enkelvoudige jaarrekeningen geboekt om de geconsolideerde jaarrekening te presenteren in overeenstemming met IFRS. De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt op basis van de historische kostprijsmethode. Alle uitzonderingen op de historische kostprijsmethode worden toegelicht in de hiernavolgende waarderingsregels.

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

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

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 vennootschap herbeoordeelt of ze al dan niet zeggenschap uitoefent als de feiten en omstandigheden aantonen dat er wijzigingen zijn aan een van de hierboven vermelde elementen.

Opbrengsten en kosten van een dochteronderneming, dat wordt overgenomen of afgestoten gedurende het boekjaar, worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat opgenomen vanaf het moment dat de Accentis-groep zeggenschap verwerft of tot het moment dat deze de zeggenschap verliest. Het resultaat en de andere elementen van het totaalresultaat worden aan de aandeelhouders van de Accentis-groep en de minderheidsbelangen toegerekend. Het totaalresultaat van dochterondernemingen wordt toegerekend aan de aandeelhouders van de Accentis-groep en de minderheidsbelangen, zelfs als deze zouden resulteren in een negatief saldo.

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

Bedrijfscombinaties

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, aangeane 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.

8.5.2.5 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de groep

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, zoals onderschreven door de Europese Unie, en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2018, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht waren op 31 december 2018.

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

- Jaarlijks verbeteringsproces 2014-2016 – Wijzigingen aan IFRS 1, IFRS 12 en IAS 28
- IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen – Aanpassing
- IFRS 9 Financiële instrumenten – Aanpassing

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

De onderstaande nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, die in deze jaarrekening toegepast werden, hadden de volgende impact:

- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (mei 2014 en latere aanpassingen)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten – Verduidelijkingen (april 2016)

Als vastgoedmaatschappij verdient de groep zijn omzet uit diensten, namelijk huurovereenkomsten. Voor het merendeel van zijn contracten erkent de groep zijn opbrengsten op een specifiek ogenblik in de tijd, typisch op datum van genot van de verhuurde ruimten. Bij een minderheid van de contracten, kent de groep echter (tijdelijke) commerciële tegemoetkomingen en/of investeringstoelages toe. De groep heeft geconcludeerd dat de toepassing van IFRS resulteert in een spreiding van deze tegemoetkomingen en toelages over de volledige looptijd van de desbetreffende overeenkomsten. De criteria van IFRS 15 voor het spreiden verschilt van deze van IAS 18.

De groep heeft besloten om IFRS 15 toe te passen volgens 'retrospective method' (geen 'practical expedient' is van toepassing), wat aanleiding gaf tot een daling van 62k EUR van de huuropbrengsten van boekjaar 2017. Deze impact werd verwerkt via de geconsolideerde reserves.

8.5.2.6 Standaarden en Interpretaties uitgevaardigd maar nog niet van kracht voor huidig boekjaar

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2018, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2015 – 2017 (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- Aanpassing van de referenties naar het conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Aanpassing (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IFRS 9 Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie – Aanpassing (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 10 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture – Aanpassing (de EC heeft beslist het goedkeuringsproces m.b.t. deze wijzigingen te vertragen en de ingangsdatum uit te stellen voor onbepaalde tijd)
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRIC 23 Onzekerheid over inkomstenbelasting (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019)

Er wordt geen materiële impact verwacht op de volgende boekjaren van de toepassing van de bovenvermelde nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC en verplicht voor de periodes na 1 januari 2018, die nog niet verplicht en/of onderschreven waren door de Europese Unie vóór 31 december 2018.

8.5.2.7 Waarderingsregels

1. Immateriële vaste activa

1.1 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.

1.2 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.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Waarderingsmethode

De vastgoedbeleggingen en grote renovatiewerken uitgevoerd aan vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en nadien 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 waarderen vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar.

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).

Kosten voor herstellingen en onderhoud van de vastgoedbeleggingen, alsook eventuele transactiekosten en commissies betaald aan makelaars worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden.

2.2 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. De wijzigingen in de reële waarde worden rechtstreeks opgenomen in de winst- en verliesrekening.

3. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen historische kostprijs min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervers verliezen. 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.

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 overschrijdt, wordt het actief onmiddellijk afgeschreven tot zijn realiseerbare waarde.

4. 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.

4.1 Accentis als lessee in financiële leasingen

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leasingen 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 dergelijke 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.

4.2 Accentis als lessee in operationele leasingen

Leasebetalingen op grond van operationele leasingen 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.

4.3 Accentis als lessor in operationele leasingen

Leasebetalingen op grond van operationele leasingen 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. Verstrekte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

5. Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd op basis van het reëlewaardemodel ('fair value'). Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen waarvoor er getekende verkoopcompromissen bestaan.

6. 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.

7. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een bedrijfsactiviteit die wordt beëindigd is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van de groep:

- dat wordt afgestoten of beëindigd overeenkomstig een plan;
- dat een belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt; en

- dat zowel operationeel als in de financiële verslaggeving kan onderscheiden worden.

De resultaten van afgestoten bedrijfsactiviteiten worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat opgenomen op datum van hun afstoting. Beëindigde bedrijfsactiviteiten worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat als één bedrag opgenomen dat het totaal omvat van de winst of het verlies na belastingen van beëindigde bedrijfsactiviteiten en de winst na belastingen die of het verlies na belastingen dat is opgenomen bij de waardering tegen reële waarde minus verkoopkosten of bij de afstoting van de activa of groep(en) activa die worden afgestoten die de beëindigde bedrijfsactiviteiten vormen.

8. Financiële instrumenten

8.1 Financiële activa

Financiële activa worden geclassificeerd in een van de volgende categorieën: financiële activa tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat (FVTPL), beleggingen aangehouden tot einde looptijd, financiële activa beschikbaar voor verkoop (AFS) en leningen en vorderingen. De classificatie hangt af van de aard en het doel van de financiële activa en wordt bepaald bij initiële opname.

8.1.1 Handelsvorderingen en overige vorderingen

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. Overige vorderingen worden geboekt tegen hun nominale waarde min een eventuele voorziening voor dubieuze vorderingen.

8.1.2 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.

8.2 Financiële verplichtingen

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.

8.2.1 Financiële schulden

Interestdragende leningen en kredietoverschrijvingen 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).

8.2.2 Handelsschulden en overige schulden

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

8.2.3 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Financieringskosten

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

13. 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.

14. 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.

8.5.3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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.

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:

- 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 enz.).
- 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.

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.

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor overgedragen fiscale verliezen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de fiscale verliezen kunnen worden verrekend. Belangrijke beoordelingen door het management zijn vereist om de op te nemen uitgestelde belastingvorderingen te bepalen, op basis van de verwachte timing en het niveau van de toekomstige belastbare winst, samen met de toekomstige fiscale planningsstrategieën. De effectieve waarde van de uitgestelde belastingvorderingen 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 ervan slechts worden geraamd.

Fiscale verliezen hebben betrekking op de moedervenootschap en de dochterondernemingen die allen een geschiedenis hebben van verliezen. De fiscale verliezen kunnen niet worden gecompenseerd met belastbare winsten elders in de groep. De fiscale verliezen hebben geen vervaldag, behalve voor Slowakije waar het gebruik beperkt is tot vier jaar en bijgevolg het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze te recupereren.

De opbrengstverantwoording dient, op basis van de van toepassing zijnde modaliteiten in de overeenkomsten, in overeenstemming met het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel bepaald te worden. Het management beoordeelt modaliteiten, waaronder kortingen en investeringstoelages, en de belangrijke wijzigingen (verlening of nieuw) van de contracten en toetst de impact op de wijze waarop de omzet erkend wordt overeenkomstig het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

8.5.4 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie

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. De 'chief operating decision maker' bepaalt daarom slechts één segment.

Teneinde alsnog tegemoet te komen aan de principes en doelstellingen van IFRS 8, 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, hieronder geanalyseerd.

1.1. Vastgoedbeleggingen

Land	Fair value			
	31-12-2018		31-12-2017	
	k EUR	%	k EUR	%
België	57.100	43,93	56.740	44,79
Slowakije	64.100	49,32	61.000	48,16
Duitsland	8.020	6,17	8.100	6,39
Nederland	750	0,58	830	0,66
Totaal portfolio	129.970	100,00	126.670	100,00

1.2. Huuropbrengsten

Land	Huuropbrengsten			
	2018		2017	
	k EUR	%	k EUR	%
België	6.958	53,26	7.403	55,53
Slowakije	5.168	39,57	5.010	37,59
Duitsland	870	6,66	830	6,23
Frankrijk	-	-	22	0,16
Nederland	67	0,51	66	0,49
Totaal op einde boekjaar	13.063	100,00	13.331	100,00

1.3. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2018 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen 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	9.112.079	67,01	147.753	61,90	17-01-2023	17-01-2023
Top 10 contracten	11.304.888	83,13	187.693	78,63	13-01-2022	13-01-2022
Top 25 contracten	12.652.464	93,04	216.678	90,77	01-11-2021	25-03-2021
Alle contracten	13.598.485	100,0	238.708	100,0	04-09-2022	22-09-2020

Twee gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het betreft Xeikon (België) 27,24% en Yanfeng (Slowakije) 20,51%.

2. Huuropbrengsten

in k EUR	2018	2017
Totale huuropbrengsten	13.063	13.331
Bruto huuropbrengsten	13.623	13.766
Investeringsstoelages	-560	-435

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2018 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe contract van Xeikon (medio 2017) en de spreiding van de in het verleden toegekende investeringsstoelages, conform IFRS.

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2018 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)	
Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	-
Stijging/Daling door nieuwe/aflopende huurkortingen	-
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+387
Daling door aflopende huurcontracten	-212

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (125k EUR) en Slowakije (8k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (14k EUR) en Slowakije (-9k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 249k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-208k EUR) en Slowakije (-4k EUR).

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op publicatiedatum vastliggen, en dus kunnen verwacht worden, bedragen 12,40 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 28-04-2023 en de volgende 'break' valt gemiddeld op 06-05-2021.

3. Opbrengsten uit doorberekende kosten

De opbrengsten uit doorberekende kosten, ten bedrage van 6,91 mio EUR (2017: 6,14 mio EUR), betreffen de doorberekening van de exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen.

In 2018 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2017, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten voor 2018 gestegen zijn ten opzichte van 2017.

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2018, ten bedrage van 28k EUR, omvatten enkel 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, zoals onroerende voorheffing, nutsvoorzieningen, verzekering, onderhoud, enz. 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	2018	2017
Nutsvoorzieningen	4.888	4.574
Onderhoud	1.798	1.475
Personeelskosten	894	768
Onroerende voorheffingen	618	619
Onderaanneming investeringen	421	336
Management vastgoedbeheer	169	194
Beveiliging	119	90
Verzekeringen	82	82
Overige	174	211
Totaal	9.163	8.350
<i>Doorberekende kosten</i>	<i>6.911</i>	<i>6.141</i>
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>2.252</i>	<i>2.209</i>

6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2018	2017
Kantoor- en administratiekosten	45	65
Diverse erelonen en vergoedingen	232	585
Personeels- en managementkosten	492	498
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	11	7
Minderwaarden op handelsvorderingen	-	-
Overige kosten	22	14
Totaal	802	1.169
<i>Recurrente operationele kosten</i>	<i>802</i>	<i>813</i>
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>	<i>-</i>	<i>356</i>

De niet-recurrente elementen over 2017 betreffen uitsluitend de kosten verbonden aan de dadingsovereenkomst met Guido Dumarey en Creacorp.

7. Personeelskosten

in k EUR	2018	2017
Aantal personeelsleden (in aantal)	40	38
Aantal personeelsleden (in FTE's)	37,4	36,0
Wedden en lonen	742	641
Sociale zekerheidsbijdragen	115	102
Overige personeelskosten	67	77
Totaal	924	820
Begrepen in:		
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>894</i>	<i>768</i>
<i>Overige operationele kosten</i>	<i>30</i>	<i>52</i>

8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vaste activa

In 2018 werden geen meerwaarden, noch minderwaarden op vastgoedbeleggingen gerealiseerd. In 2017 werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,01 mio EUR op de transactie Dreux en een eenmalige nettomeerwaarde van 0,10 mio EUR op de transacties in Overpelt en Slowakije. De gerealiseerde meerwaarde opgenomen in 2018 betreft de verkoop van een bedrijfswagen in Slowakije.

9. Waardeverminderingen

in k EUR	2018	2017
Handelsvorderingen	-60	2
Totaal	-60	2

10. Financieel resultaat

in k EUR	2018	2017
Financieringsopbrengsten	4	7
Ontvangen interesten	4	7
Overige financiële opbrengsten	-	-
Financieringskosten	-2.503	-2.712
Betaalde interesten	-2.498	-2.704
Bankkosten	-5	-8
Overige financiële kosten	-	-
Financieel resultaat	-2.499	-2.705

11. Belastingen

11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2018	2017
Belastingen	690	-568
Winstbelastingen	-217	-110
Latente belastingen	907	-458
Resultaat voor belastingen	6.595	5.131
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>29,58%</i>	<i>33,99%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-1.951	-1.744
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	306	-261
Effect van statutair belaste herwaarderingsmeerwaarden	1.742	18
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	364	1.776
Effect van verworpen uitgaven	42	-1.197
Effect toekomstige wijziging Belgisch belastingtarief	13	2.047
Effect van controle op voorgaande belastingperiodes	206	-745
Overige	-205	-462
Winstbelasting volgens resultatenrekening	690	-568
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>n/a</i>	<i>11%</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%, in Nederland 21% en in Frankrijk 33,43% in plaats van 29,58%, zoals in België.

Naar aanleiding van de invoering van de nieuwe vennootschapswetgeving in België, met ingang van 1 januari 2018, heeft Accentis voor de berekening van de latente belastingen rekening gehouden met de nieuwe takspercentages van 29,58% (van toepassing voor de boekjaren 2018 en 2019) en 25% (van toepassing vanaf boekjaar 2020).

11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2018	2017
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	99.669	105.884
Op financiële leases	-27.150	-28.654
Netto tijdelijke verschillen	72.519	77.230
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-16.896	-17.932
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.861	2.989
Netto latente belastingverplichtingen	-14.035	-14.943
<i>Actieve belastinglatenties</i>	<i>104</i>	<i>-</i>
<i>Passieve belastinglatenties</i>	<i>-14.139</i>	<i>-14.943</i>
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	908	-458
Geboekt via resultatenrekening	908	-458
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	9.928	11.158
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.864	3.165
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>2.861</i>	<i>2.989</i>
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>3</i>	<i>176</i>

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2018 zijn onderhevig aan de volgende tijdsrestricties:

in k EUR	Totaal	2019	2020	2021	2022	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	9.928	220	97	41	-	9.570
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.864	46	20	9	-	2.789
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.861	46	20	9	-	2.786
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3	-	-	-	-	3

12. Resultaat per aandeel

	2018	2017
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
Nettoresultaat – aandeel van de groep (in k EUR)	7.261	4.563
Resultaat per aandeel (in EUR)	0,0057	0,0036
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in EUR)	0,0057	0,0036

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald. De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2018 geen dividend uit te keren.

13. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen (in k EUR)	2018	2017
Openingsbalans	126.670	131.527
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-6.570	-
Desinvesteringen vastgoed	-	-3.253
Investerings aankopen vastgoed	-	-
Investerings renovaties/bouw vastgoed	4.215	725
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	-	90
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening	-915	-2.419
Slotbalans	123.400	126.670

Activa bestemd voor verkoop (in k EUR)	2018	2017
Openingsbalans	-	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	6.570	-
Desinvesteringen	-	-
Totaal	6.570	-

13.1 Waardering

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. Eind 2018 werkte Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met twee onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Jones Lang LaSalle waardeerde het vastgoed aangehouden in Slowakije en Group Hugo Ceusters waardeerde alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Duitsland en Nederland. De 'fair value' van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de deskundigen, werd niet aangepast voor redenen van financiële rapportering.

De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld brutorendement ('gross yield') van ca. 10,95%. 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. 9,20%. Deze yield is gebaseerd op de 'actuele nettohuurinkomsten', gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Waarderingsbasis

(Bron: Group Hugo Ceusters)

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 waarderingstechnieken 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 gecorrleerde 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 zover beschikbaar wordt steeds een chronologische voorkeur gegeven aan L1>L2>L3 data/parameters. Binnen de Accentis portefeuille worden op heden als actieve(re) markten geëvalueerd Lier, Evergem en Brugge. Hier zijn doorgaans L2 (alsook occasioneel L1) data beschikbaar. De minder tot niet-actieve markten zijn Ieper, Overpelt, Hamont-Achel, Eede en Schiltach. Bij deze laatste worden op heden L3 parameters gehanteerd.

Voor het bepalen van de reële waarde van investeringsgebouwen, wordt gebruik gemaakt van de waarderingstechniek door kapitalisatie van huurinkomsten. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebepaling 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% (fair value BEAMA), Nederland 4,9% en Duitsland 5,0% (Baden-Württemberg) bedragen.

Voor het bepalen van de reële waarde van onbebouwde terreinen, wordt gebruik gemaakt 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 waardebepaling van onbebouwde niet-verontreinigde terreinen zonder bouwverplichting. Als referentiebasis wordt, indien beschikbaar, gebruik gemaakt van 'level 1 of level 2' data die, indien nodig, gecorrigeerd worden voor specifieke omvang, vorm en toegankelijkheid van de te waarderen 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 5,0% voor Duitsland (Baden Württemberg). Door deze

marktwaarde te vermeerderen met de gemiddelde registratierechten zoals bepaald in de vorige paragraaf, bekomt men de reële waarde.

Toelichting over de gebuikte hypothesen m.b.t. de huurwaardekapitalisatiemethode

(Bron: taxatierapporten Group Hugo Ceusters en Jones Lang LaSalle)

in EUR	Industrieel		Semi-industrieel		Kantoren	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Geschatte huurwaarde	7.140.785	7.140.785	3.644.701	3.697.895	70.150	78.428
Hypothese m.b.t. leegstand	Voor lopende overeenkomsten geen toepassing van frictieleegeestand, aangezien hernieuwingen en nieuwe overeenkomsten doorgaans binnen de opzegperiode van de lopende overeenkomsten worden afgesloten. Voor lopende overeenkomsten waarvan de einddatum vaststaand is en die kortelings leeg komen te staan of voor verhuurbare ruimten die op de datum van de taxatie leeg staan, wordt de leegstand in rekening gebracht onder de vorm van een aantal maanden huurderiving, desgevallend gecorrigeerd voor leegstandslasten en verhuurcommissie.					
Kapitalisatiefactor	8,65%- 10%	8,65%- 10%	7,75%- 8,25%	7,75%- 8,25%	8,75%	8,75%
Risicopremie	0,50%- 3,50%	0,50%- 3,75%	1,29%- 2%	1,75%- 2,25%	2,50%	2,75%
Gemiddelde resterende duur van het huidige huurcontract	28-01-2021	25-03-2021	03-08-2023	30-07-2022	31-12-2019	31-12-2019
Significant verschil netto actuele vs. geschatte huur (>15%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Sensitiviteitsanalyse

Een sensitiviteitsanalyse toont aan dat bij een globale (in elke eigendom) vermindering van de ERV met 5% en gelijkblijvende kapitalisatierentevoeten de reële waarde van de portefeuille zou dalen van 129,97 mio EUR naar 124,78 mio EUR. Een globale (in elke eigendom) verhoging van de kapitalisatierentevoeten met 25 basispunten en gelijkblijvende ERV zou leiden tot een waardedaling van het vastgoedportfolio met 3,59 mio EUR.

13.2 Eigendomsstatus

in k EUR	2018	2017
Juridische eigenaar	79.430	74.850
Economische eigenaar	50.540	51.820
Totaal vastgoedportfolio	129.970	126.670

Juridische eigenaar: de juridische entiteit die juridische eigenaar is van het pand en/of het perceel in kwestie (volle eigendom).

Economische eigenaar: in het geval van een financiële leasing is de vennootschap de juridische eigenaar van de grond, die een opstalrecht verleent aan de leasingmaatschappij, en is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het gebouw dat wordt verhuurd aan de vennootschap, waarbij de vennootschap optreedt als leasingnemer en dus de economische eigenaar is. 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.

13.3 Bespreking van de evolutie

De variatie in reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) wordt verklaard als volgt:

(1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurlaarde (-1,45 mio EUR);

- (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+4,75 mio EUR);
 (3) de uitgevoerde nieuwbouwwerkzaamheden (-4,22 mio EUR).

Voor de volgende sites heeft de expert waardeaanpassingen van meer dan 2% doorgevoerd:

- Ieper: om rekening te houden met de beëindigde huurovereenkomst en de aanpassing aan marktconforme huurvoorwaarden;
- Brugge: om rekening te houden met de verkregen bouwvergunning en het getekende verkoopakkoord;
- Eede: om rekening te houden met de einddatum van de huurovereenkomst;
- Overpelt: om rekening te houden met de geannuleerde koopoptie op het kantoorgebouw en de mede-eigendom van de toegangsweg. De expert vermeldt dat er voor zowel terrein- als opstalwaarden nagenoeg geen vergelijkingspunten zijn wegens het ontbreken van verhuur- en/of verkooptransacties in de nabije omgeving;
- Pan: om rekening te houden met de staat van het pand en de kortere looptijden van de huurovereenkomsten;
- Páleníčky: om rekening te houden met een gestegen grondwaarde als gevolg van de geplande eerste ontwikkeling.

13.4 Items van opbrengsten en kosten

Gedurende boekjaar 2018 werd 13,06 mio EUR (2017: 13,33 mio EUR) huuropbrengsten en 6,91 mio EUR (2017: 6,14 mio EUR) opbrengsten uit doorberekende kosten erkend in de geconsolideerde operationele opbrengsten. De directe operationele kosten die rechtstreeks voortvloeien uit de vastgoedbeleggingen bedragen 9,16 mio EUR (2017: 8,35 mio EUR).

14. Handelsvorderingen

Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsvorderingen 1,45 mio EUR (2017: 2,10 mio EUR) waarvan vervallen 0,15 mio EUR (2017: 0,31 mio EUR) en niet-vervallen 1,30 mio EUR (2017: 1,80 mio EUR).

Onderstaande tabel vat de ouderdom van de handelsvorderingen op afsluitdatum samen.

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2017	1.795	125	58	125	2.103
Op 31 december 2018	1.295	107	41	3	1.446

94,57% van alle vervallen vorderingen werd begin 2019 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2018 bedraagt 2,10 mio EUR en werd volledig afgewaardeerd. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

15. Overige vorderingen

De overige vorderingen eind 2018 bedragen 0,96 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (8k EUR) en over te dragen kosten (0,95 mio EUR).

De overige vorderingen eind 2017 bedragen 1,60 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (0,02 mio EUR), over te dragen kosten (1,57 mio EUR) en een aantal andere vorderingen.

16. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

17. Activa bestemd voor verkoop

De post activa aangehouden voor verkoop heeft betrekking op de vastgoedbeleggingen gelegen te Evergem (België) en Brugge (België) waarvoor een verkoopcompromis onder opschortende voorwaarde bestaat. Er is een financiële schuld ten bedrage van 6,07 mio EUR gerelateerd aan deze vastgoedbeleggingen.

18. Eigen vermogen

Voor de voorstelling en aansluiting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de tabel mutatieoverzicht van de wijzigingen van het eigen vermogen op pagina 54. In 2018 is het kapitaal niet gewijzigd.

Het aantal uitstaande aandelen van het juridische moederbedrijf Accentis nv is als volgt geëvolueerd:

	Aantal
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2016	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2017	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2018	1.267.745.224

Onderstaande tabel vat het type en de evolutie van de geconsolideerde reserves samen.

in k EUR	Omschrijving	2018	2017
Wettelijke reserves	Een deel van het vermogen dat niet uitgekeerd mag worden. Dit is wettelijk vastgelegd.	970	929
Beschikbare reserves	Gerealiseerde winsten die uitgekeerd mogen worden.	6.572	6.572
Overgedragen resultaat	Alle overige winsten, verliezen en transacties met eigenaars uit voorgaande periodes.	21.663	17.204
Totaal geconsolideerde reserves		29.205	24.705

19. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
Op 31 december 2017	47	33	-	80
Aanleg/terugname via balans	-30	-8	-	-38
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	-	-	-
Op 31 december 2018	17	25	-	42

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen in Accentis Property Overpelt nv die over het volgende jaar gespreid dienen te worden betaald. De voorziening voor claims heeft enkel nog betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis nv.

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 2018 bedraagt circa 4,65% (2017: 4,68%). Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangeane 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 31-12-2016	29.979	19.297	49.276	2.942	2.954	5.896
Opname	-	1.695	1.695	-	628	628
Terugbetalingen	-	-	-	-2.942	-3.239	-6.181
Overboeking	-1.925	-3.017	-4.942	1.925	3.017	4.942
Op 31-12-2017	28.054	17.975	46.029	1.925	3.360	5.285
Opname	-	2.012	2.012	-	350	350
Terugbetalingen	-	-	-	-1.925	-3.360	-5.285
Overboeking	-2.007	-3.697	-5.704	2.007	3.697	5.704
Op 31-12-2018	26.047	16.290	42.337	2.007	4.047	6.054
Waarvan:						
<i>Voor vastgoedbeleggingen</i>	<i>20.384</i>	<i>16.290</i>	<i>36.674</i>	<i>1.596</i>	<i>4.047</i>	<i>5.643</i>
<i>Voor activa bestemd voor verkoop</i>	<i>5.663</i>	<i>-</i>	<i>5.663</i>	<i>411</i>	<i>-</i>	<i>411</i>

In juli 2018 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering afgesloten voor een bedrag van 2,36 mio EUR, met een looptijd van 19 kwartalen en tegen variabele rentevoet. In totaal werd in de loop van 2018 voor 5,29 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's.

Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2018.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	1.596	4.047	5.643	693	443	1.136
Tussen 2 en 5 jaar	6.612	16.290	22.902	4.427	777	5.204
Op meer dan 5 jaar	13.772	-	13.772	2.440	-	2.440
Totaal	21.980	20.337	42.317	7.560	1.220	8.780

in k EUR	Financiële schulden activa bestemd voor verkoop			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	411	-	411	353	-	353
Tussen 2 en 5 jaar	2.001	-	2.001	1.130	-	1.130
Op meer dan 5 jaar	3.662	-	3.662	380	-	380
Totaal	6.074	-	6.074	1.863	-	1.863

in k EUR	Overige schulden aan Iep Invest	Resterende interesten
Op minder dan 1 jaar	-	267
Tussen 2 en 5 jaar	2.666	1.025
Op meer dan 5 jaar	7.998	475
Totaal	10.664	1.767

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	6.054	1.756
Tussen 2 en 5 jaar	27.569	7.359
Op meer dan 5 jaar	25.432	3.295
Totaal	59.055	12.410

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2018 bedraagt circa 4,13% (2017: 4,08%). De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2018 bedraagt 6,36%

(2017: 6,22%), die van de kredietcontracten 2,27% (2017: 2,45%) en die van de overige financiële verplichtingen 1,69% (2017: 1,62%).

57,70% van de totale financiële verplichtingen is onderhevig aan een vaste rentevoet (2017: 59,87%), terwijl 42,30% een variabele rentevoet heeft (2017: 40,13%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2018 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn' en 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. De overige schulden aan Iep Invest nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange 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 kanttekeningen 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 2018 bedraagt 10,66 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 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 en Accentis 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.

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 1,77 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2019 van 12,40 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 leasings en kredieten. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2018 ten belope van 121,71 mio EUR (uitstaande schuld van 48,39 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 8,26 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

in k EUR	2018	2017
Schulden aan Iep Invest	10.664	10.664
Huurgaranties ontvangen in contanten	60	83
<i>Totaal overige schulden op lange termijn</i>	<i>10.724</i>	<i>10.747</i>
Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	55	41
Overlopende passivarekeningen	675	869
Overige	1	1
<i>Totaal overige schulden op korte termijn</i>	<i>731</i>	<i>911</i>
Totaal overige schulden	11.455	11.658

De schuld aan Iep Invest einde 2018 betreft enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%. De rente is jaarlijks betaalbaar. Gedurende boekjaar 2018 werden geen extra vervroegde terugbetalingen uitgevoerd.

22. Handelsschulden

Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsschulden 1,49 mio EUR (2017: 1,25 mio EUR) waarvan vervallen 0,09 mio EUR (2017: 0,18 mio EUR) en niet-vervallen 1,40 mio EUR (2017: 1,07 mio EUR).

Onderstaande tabel vat de ouderdom van de handelsschulden op afsluitdatum samen.

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2017	1.066	136	35	13	1.250
Op 31 december 2018	1.396	84	-	6	1.486

100,00% van de vervallen schulden werden begin 2019 betaald.

23. Financiële instrumenten

De voornaamste financiële instrumenten gebruikt door de groep en waaruit risico's kunnen voortvloeien zijn handels- en overige vorderingen, geldmiddelen en kasequivalenten, handels- en overige schulden, leningen met variabele en vaste rente.

Vanuit de toepassing van IFRS 7 is voor alle vlottende activa en passiva de reële waarde met de boekwaarde vergeleken. Gezien hun aard is gebleken dat de reële waarde niet materieel verschillend is van de boekwaarde, tenzij expliciet anders vermeld in de desbetreffende toelichting.

23.1 Kredietrisico

De groep 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.

23.2 Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is gekoppeld aan de evolutie van het werkkapitaal van de groep. De groep volgt nauwlettend de wijziging in werkkapitaal via gerichte acties. De groep beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 36 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen.

23.3 Renterisico

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2018 is 57,7% van de totale schuld op basis van een vaste rente gefinancierd en 42,3% tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2018 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,5% op 125k EUR per jaar geschat. Het renterisico kan beheerd worden met behulp van afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan rentevoetschommelingen af te dekken. Momenteel wordt hier door de groep geen gebruik van gemaakt.

23.4 Inflatie- en deflatierisico

De huurcontracten van de groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de groep is blootgesteld betreft daarom vooral kosten die geïndexeerd zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex en waarvan het bedrag dus sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen.

Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van de groep 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 waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat de groep waardeverminderingen zal moeten boeken op de vastgoedportefeuille.

24. Beëindigde activiteiten

Dit betreft de vier inactieve Franse vennootschappen die eind 2018 in vereffening werden gesteld. De vereffeningen werden begin 2019 afgerond.

24.1 Activa en verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten

De nettoboekwaarde van de in vereffening gestelde vennootschappen bedraagt eind 2018 39k EUR en bestaat uit de volgende componenten:

in k EUR	2018	2017
Tegoeden	7	12
Geldmiddelen en kasequivalenten	66	70
<i>Totaal activa verbonden aan beëindigde activiteiten</i>	<i>73</i>	<i>82</i>
Overige schulden	-34	-49
<i>Totaal verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</i>	<i>-34</i>	<i>-49</i>
Nettoboekwaarde	39	33

24.2 Nettoresultaat van de beëindigde activiteiten

Het verlies na belastingen van de in vereffening gestelde vennootschappen voor de periode eindigend op 31 december 2018 bedraagt 24k EUR en bestaat uit volgende componenten:

in k EUR	2018	2017
Opbrengsten	5	-
Erelonen accountant	-13	-6
Overige bedrijfskosten	-	-3
Vereffeningskosten (registratie, publicatie, boni)	-15	-
Bankkosten	-1	-1
Belastingen	-	-2
Resultaat van het boekjaar	-24	-12
Resultaat per aandeel - gewoon en verwaterd (in EUR)	0,0000	0,0000

24.3 Kasstromen van de beëindigde activiteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Resultaat voor belastingen	-24
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	5
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	15
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>-4</i>
Nettokasstroom uit beëindigde activiteiten	-4

25. Transacties met gerelateerde partijen

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

25.1 Transacties met de groep Iep Invest

Iep Invest nv is een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap.

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2018 bedraagt 10,66 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 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 en Accentis 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.

25.2 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen

in k EUR	2018	2017
Schulden op lange termijn	-10.664	-10.664
- Iep Invest nv	-10.664	-10.664
Handelsschulden	-	-
- Iep Invest nv	-	-
Nettosaldo op balans	-10.664	-10.664
Vergoeding bestuurders	-13	-13
- Iep Invest nv	-13	-13
Financieringskosten	-181	-213
- Iep Invest nv	-181	-213
Overige opbrengsten	-	-
- Iep Invest nv	-	-
Nettosaldo in resultaat	-194	-226

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

26.1 Vergoedingen bestuurders

Niet-uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2018	2017
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	12,5
Totaal	50,0	50,0

Uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2018	2017
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

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.

Aangezien de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering niet meer afdoende bleek en daarom niet werd behouden (de verzekeringsmaatschappij wenste het contract niet te verlengen onder dezelfde voorwaarden, een nieuwe verzekering zou duurder zijn en diverse uitsluitingen bevatten), heeft de vennootschap zich sinds februari 2016 ten aanzien van de bestuurders contractueel verbonden om hen te vrijwaren en schadeloos te stellen voor financiële gevolgen, voor zover als wettelijk toegelaten. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale 'exposure' van 5 mio EUR per bestuurder.

26.2 Vergoedingen management

De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2018 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangegaan met Fortitude bvba dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.

2018 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	162	158
Remuneratie variabel	70	64
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	232	222

2017 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	121	159
Remuneratie variabel	105	83
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	226	242

Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor het management. De CEO heeft momenteel recht op betaling van drie maanden loon indien hij wordt ontslagen. De dienstverleningsovereenkomst met Fortitude bvba bevat een opzegtermijn van zes maanden.

27. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2018 aan de commissarissen Mazars Bedrijfsrevisoren cvba en BDO Audit spol. sro bedragen:

in k EUR	2018	2017
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	32,5	-
Opdracht als commissaris BDO Audit	3,7	41,0
Overige opdrachten BDO Audit	1,3	5,2
Totaal	37,4	46,2

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

28. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

28.1 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 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.

28.2 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 uitsluitsel over de zekerheid en vaststaandheid van de onderliggende schuld.

28.3 Kleinere dossiers

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

29. Gebeurtenissen na balansdatum

29.1 Accentis Business Center Lier (België)

Het nieuwbouwproject - een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - werd opgeleverd in maart 2019. Een derde van de site is reeds verhuurd met koopoptie. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 5 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met boekhoudkantoor Mariën en voor de bedrijfshal werd op 4 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met de firma Kyara. Het is de bedoeling om beide overdrachten af te ronden voor 1 augustus 2019. Het sitemanagement van het Accentis Business Center zal ook deze nieuwe site beheren.

29.2 Evergem (België)

Aan de opschortende voorwaarden uit de getekende 'letter of intent' werd in het eerste kwartaal van 2019 voldaan.

29.3 Brugge (België)

Aan de opschortende voorwaarden uit de getekende overeenkomst werd in het eerste kwartaal van 2019 voldaan.

29.4 Eede (Nederland)

Xeikon heeft de huur opgezegd en bijgevolg zal het pand vrij zijn op 31 december 2019. Momenteel wordt bekeken hoe deze site kan worden omgevormd tot een site voor residentieel gebruik en wordt de markt gepolst.

29.5 Páleničky (Slowakije)

Dit industrieterrein (ca. 35.000 m²) grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. In opdracht van Yanfeng is gestart met een eerste inplanting van ca. 10.200 m² verhuurbare oppervlakte. Dit nieuwbouwproject wordt naar verwachting opgeleverd in september 2019.

8.6 Verslag van de commissaris

"VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 22 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 1 boekjaar.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2018 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 136.700 KEUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 7.261 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2018 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering vastgoedbeleggingen

Omschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de groep (123.400 KEUR aan vastgoedbeleggingen ten opzichte van een balanstotaal van 133.700 KEUR). De vastgoedbeleggingen worden in de balans opgenomen aan reële waarde en de wijzigingen van de reële waarde tussen twee periodes worden via het resultaat gerapporteerd. Dit houdt echter belangrijke potentiële schattingsonzekerheden in, waardoor er beroep wordt gedaan op externe onafhankelijke waarderingdeskundigen om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

Verantwoording van het kernpunt

De waardering aan reële waarde is voornamelijk gebaseerd op de kapitalisatie van de huurinkomsten aan een marktconform rendement, gecorrigeerd voor leegstand, prijsreducties, over- en onderverhuur ten opzichte van de markthuurl. Deze waardering omvat een aantal significante veronderstellingen en schattingen zowel met betrekking tot de marktconforme huurinkomsten als de rendementen. Om deze reden wordt de waardering van de vastgoedbeleggingen als kernpunt van de controle beschouwd.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen aangesloten met het waarderingverslag van de externe onafhankelijke waarderingdeskundigen;
- We hebben de toegepaste waarderingmethode getoetst met het van toepassing zijnde wettelijke kader;
- We hebben de rekenkundige juistheid van de waardering gecontroleerd;
- We hebben de parameters uit de waardering die geen veronderstellingen omvatten zoals de werkelijke huurinkomsten en looptijden van de contracten op steekproefbasis aangesloten met de huurovereenkomsten;
- We hebben met de externe onafhankelijke waarderingdeskundigen contact gehad over hoe de aangenomen veronderstellingen tot stand gekomen zijn en we hebben beoordeeld of de aangenomen veronderstellingen redelijk zijn;
- We hebben op de gehanteerde gegevens een aantal logische controles uitgevoerd om de consistentie van de gegevens te toetsen met het verleden.

Omzeterkenning

Omschrijving van het kernpunt

De geconsolideerde totale opbrengsten bedragen 20.004 KEUR. De opbrengsten hebben betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Verantwoording

De volledigheid en het bestaan van de opbrengsten betreft een kernpunt van de controle, waardoor te veel of te weinig opbrengsten zouden kunnen worden getoond. De opbrengstverantwoording omvat een beoordelingselement, waarbij op basis van de van toepassing zijnde modaliteiten in de overeenkomsten, de opbrengstverantwoording in overeenstemming met het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel bepaald dient te worden.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de modaliteiten (alsook de belangrijke wijzigingen) van de contracten beoordeeld en besproken met het management. De impact op de wijze waarop de omzet erkend wordt overeenkomstig het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, werd beoordeeld.
- We hebben procedures uitgevoerd om de volledigheid en het bestaan van de opbrengsten te toetsen, zoals de aansluiting van de geboekte huurinkomsten met de contracten, controles op de evolutie van huurinkomsten en de inning van de uitstaande vorderingen na jaareinde.

Verantwoordelijkheden 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* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons

commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- punt 0. Voorwoord
- punt 3. Accentis in detail
- punt 5. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

We drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

Andere vermeldingen

De geconsolideerde jaarrekening vloeit niet voort uit een geïntegreerd boekhoudsysteem. Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 15 april 2019

Mazars Bedrijfsrevisoren BV CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch”

9 Enkelvoudige jaarrekening

9.1 Enkelvoudige balans Accentis nv

9.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	31-12-2018	31-12-2017
Oprichtingskosten	1	-	-
Vaste activa		71.665	73.055
Immateriële vaste activa	2	2.335	2.603
Materiële vaste activa	3	7.185	5.869
Terreinen en gebouwen	3.1	537	19
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel	3.2	12	5
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	3.3	5.338	5.845
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	3.4	1.298	-
Financiële vaste activa	4	62.145	64.583
Verbonden ondernemingen		62.145	64.583
Deelnemingen	4.1	46.337	46.337
Vorderingen	4.2	15.808	18.246
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		2.500	926
Vorderingen op meer dan één jaar		-	-
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		527	505
Handelsvorderingen		526	505
Overige vorderingen		1	-
Geldbeleggingen	5	1.200	-
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	5.1	1.200	-
Liquide middelen		760	409
Overlopende rekeningen	5.2	13	12
Totaal activa		74.165	73.981

9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen		62.132	62.030
Kapitaal	6	70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	6.1	70.000	70.000
Niet-opgevraagd kapitaal		-	-
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		235	235
Wettelijke reserves		235	235
Onbeschikbare reserves		-	-
Belastingvrije reserves		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst/verlies		-8.103	-8.205
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		26	34
Voorzieningen voor risico's en kosten		26	34
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten	7	26	34
Uitgestelde belastingen		-	-
Schulden	8	12.007	11.917
Schulden op meer dan één jaar		11.116	11.140
Financiële schulden		-	-
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		-	-
Overige schulden	8.1	11.116	11.140
Schulden op ten hoogste één jaar		418	289
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	8.1	-	-
Financiële schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		221	233
Leveranciers		221	233
Te betalen wissels		-	-
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	8.2	196	55
Belastingen	8.2	175	40
Bezoldigingen en sociale lasten	8.2	21	15
Overige schulden		1	1
Overlopende rekeningen	8.3	473	488
Totaal passiva		74.165	73.981

9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
Bedrijfsopbrengsten		5.448	5.795
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		5.433	5.781
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	11	15	14
Bedrijfskosten		-5.281	-6.188
Diensten en diverse goederen		-4.627	-5.170
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9	-170	-134
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-273	-274
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	9	-45	2
Voorzieningen voor risico's en kosten	9	8	8
Andere bedrijfskosten	9	-174	-170
Niet-recurrente bedrijfskosten	11	-	-450
Bedrijfswinst/-verlies		167	-393
Financiële opbrengsten		294	341
Recurrente financiële opbrengsten	10	294	341
Opbrengsten uit financiële vaste activa		286	336
Opbrengsten uit vlottende activa		1	-
Andere financiële opbrengsten	10	7	5
Niet-recurrente financiële opbrengsten	11	-	-
Financiële kosten		-188	-221
Recurrente financiële kosten	10	-188	-221
Kosten van schulden		-187	-220
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	-
Andere financiële kosten	10	-1	-1
Niet-recurrente financiële kosten	11	-	-
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting		-273	-273
Belastingen op het resultaat	12	-171	-102
Belastingen	12.1	-171	-102
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		-	-
Winst/verlies van het boekjaar		102	-375
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar		102	-375

9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
Te verwerken verliessaldo	-8.103	-8.205
Te bestemmen winst van het boekjaar	102	-
Te verwerken verlies van het boekjaar	-	-375
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-8.205	-7.830
Ottrekking aan het eigen vermogen	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-8.103	-8.205

9.4 Toelichting

1. Staat van de oprichtingskosten

in k EUR	2018
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	2018
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	2.603
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	268
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	2.335

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2018
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	45
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	23
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	68
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	497
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	497
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	26
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	2
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	28
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	537

3.2. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2018
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	26
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	12
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-9
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	29
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	21
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	5
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-9
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	17
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	12

3.3. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2018
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	346
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	13
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-23
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	336
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	5.499
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	-497
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.002
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5.338

3.4. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

in k EUR	2018
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	1.298
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1.298
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	1.298

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

in k EUR	2018
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	105.576
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	105.576
Waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	59.239
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
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	2018
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	18.246
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	337
Terugbetalingen	-2.775
Geboekte waardeverminderingen	-
Teruggenomen waardeverminderingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	15.808

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	31-12-2018	EUR	16.730.161	-24.808
Aandelen op naam							
Q-Utility Belgium nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0440.692.081	1.250	100	0	31-12-2018	EUR	407.528	-5.223
Aandelen op naam							

5. Geldbeleggingen en overlopende rekeningen (activa)

5.1. Overige geldbeleggingen

in k EUR	2018	2017
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	-	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	1.200	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van > één maand en < één jaar	-	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van meer dan één jaar	-	-
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5.2. Overlopende rekeningen

in k EUR	2018	2017
Vooruitbetaalde bedrijfskosten	13	12
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		651.324.737
Gedematerialiseerde aandelen		616.420.487

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	697.319.895	55,00
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	443.524.032	34,99
Totaal	1.267.745.224	100,00

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2018
Grondsanering Kolverstraat Brugge	26

8. Staat van de schulden en overlopende rekeningen (passiva)

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

in k EUR	2018
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	2.666
Overige schulden	2.666
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8.450
Overige schulden	8.450

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

in k EUR	2018
Belastingen	175
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	46
Geraamde belastingschulden	129
Bezoldigingen en sociale lasten	21
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	21

8.3. Overlopende rekeningen

in k EUR	2018	2017
Toe te rekenen kosten	43	54
Over te dragen huuropbrengsten	430	434

9. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2018	2017
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	5	4
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	3,4	2,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	5.559	4.550
Personeelskosten		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	129	104
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	23	21
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	8	6
Andere personeelskosten	10	3
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen geboekt	45	4
Op handelsvorderingen teruggenomen	-	-6
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	-8	-8
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen	173	169
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	2018	2017
Recurrente financiële opbrengsten		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten		
Verkregen betalingskortingen	7	5
Voordelige betalingsverschillen	-	-
Recurrente financiële kosten		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten		
Diverse bankkosten	1	1

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

in k EUR	2018	2017
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	15	14
Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	13	14
Meerwaarden bij realisatie van immateriële en materiële vaste activa	2	-
Niet-recurrente financiële opbrengsten	-	-
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	-
Meerwaarden bij realisatie van financiële vaste activa	-	-
Niet-recurrente bedrijfskosten	-	450
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	-	450
Niet-recurrente financiële kosten	-	-
Andere niet-recurrente financiële kosten	-	-

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2018	2017
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	42	-
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Geraamde belastingssupplementen	129	102
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren		
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	-	-
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	-	-
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen en de geraamde belastbare winst		
Belastbare reserves in het kapitaal	267	267
Verworpen uitgaven	6	6
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	-	-
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	-	-
Passieve latenties	-	-

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

in k EUR	2018	2017
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.264	1.439
Door de onderneming	1.528	1.694
Ingehouden bedragen ten laste van derden als		
Bedrijfsvoorheffing	13	11
Roerende voorheffing	-	-

13. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

13.1. Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde persoonlijke zekerheden als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden

in k EUR	2018
Waarvan	
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	-
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	-
Maximumbedrag ten belopen waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	8.866

13.2. Regeling inzake het aanvullend rust- of overlevingspensioen ten behoeve van de personeels- of directieleden

Benefit plan ten behoeve van categorieën van personeelsleden

13.3. Andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen
Comfort letter ten gunste van API nv inzake financiële ondersteuning teneinde behoud continuïteit.
Verpanding van de bestaande en toekomstige huurcontracten van het gebouw gelegen te Lier (België)

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

14.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2018	2017
Financiële vaste activa	62.145	64.583
Deelnemingen	46.337	46.337
Achtergestelde vorderingen	-	-
Andere vorderingen	15.808	18.246
Vorderingen		-
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Schulden	11.065	11.074
Op meer dan één jaar	11.065	11.074
Op hoogstens één jaar	-	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden		
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	8.866	9.763
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	21.076	22.200
Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	286	336
Opbrengsten uit vlottende activa	-	-
Andere financiële opbrengsten	-	-
Kosten van schulden	187	219
Andere financiële kosten	-	-

15. Financiële betrekkingen

in k EUR	2018
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	266
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	-
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	22
Andere controleopdrachten	-

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) 2018	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2017
	2018	2018		
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1,9	3,0	3,4	2,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	2.884	2.675	5.559	4.550
Personeelskosten	83	87	170	133
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	-	-	-	3
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	2	3	3,5	2,5
Volgens de aard van de overeenkomst:				
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	2	3	3,5	2,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-	-
Volgens geslacht en studieniveau:				
- Mannen: lager onderwijs	1	-	1	1
- Mannen: secundair onderwijs	1	-	1	-
- Vrouwen: lager onderwijs	-	1	0,5	1
- Vrouwen: secundair onderwijs	-	1	0,5	-
- Vrouwen: hoger niet-universitair onderwijs	-	1	0,5	0,5
Volgens beroepscategorie:				
- Directiepersoneel	-	-	-	-
- Bedienden	1	3	2,5	2,5
- Arbeiders	1	-	1,0	-

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	-	2,0
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	2	-	2,0
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	1	-	1,0
Volgens de aard van de overeenkomst:			
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	-	1,0
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
Volgens de reden van beëindiging:			
- Pensioen	-	-	-
- Afdanking	-	-	-
- Andere reden	1	-	1,0

3. Uitzendkrachten

	2018
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 immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen. Extra kosten worden ten laste genomen van het resultaat.

De immateriële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

- software: lineair over 5 jaar
- splitsingsgoodwill: 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, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen. Extra kosten (transport, aansluiting enz.) worden geactiveerd.

De materiële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

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

De vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht worden afgeschreven pro rata de resterende duur van de leasing.

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 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 niet-recurrente opbrengst of kost hierop bepaald via het principe van de gemiddelde aanschaffingswaarde.

9.6.4 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.

9.6.5 Vorderingen en schulden

Vorderingen en schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardeverminderingen op vorderingen worden geboekt indien er onzekerheid bestaat omtrent de invorderbaarheid van de betreffende vorderingen.

9.6.6 Geldbeleggingen en liquide middelen

Geldbeleggingen worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde of realisatiewaarde indien deze lager is. De liquide middelen worden gewaardeerd aan nominale waarde.

9.6.7 Overlopende rekeningen

Opbrengsten en kosten worden toegewezen aan de periode waarop ze betrekking hebben.

9.6.8 Waarderingsregels en continuïteit

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 36 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.

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 2018 tot en met 31 december 2018 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 28 mei 2019.

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	31-12-2018	%	31-12-2017	%
Oprichtingskosten	-	-	-	-
Vaste activa	71.664.539	96,63	73.054.647	98,75
Vlottende activa	2.500.282	3,37	926.125	1,25
Totaal der activa	74.164.821	100,00	73.980.772	100,00

Passiva	31-12-2018	%	31-12-2017	%
Eigen vermogen	62.132.159	83,78	62.030.229	83,85
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	25.363	0,03	33.238	0,04
Schulden	12.007.299	16,19	11.917.305	16,11
Totaal der passiva	74.164.821	100,00	73.980.772	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2018 bedraagt 62,13 mio EUR tegenover 62,03 mio EUR op het einde van 2017. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,10 mio EUR.

(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 1,33 mio EUR.

(c) Materiële vaste activa

De post materiële vaste activa steeg met 1.315.587 EUR ten opzichte van vorig jaar. Een bedrag van 1.297.665 EUR is toe te schrijven aan de kostprijs van het nieuwbouwproject in aanbouw - een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - op de site Lier waarvan de werkzaamheden zijn aangevangen in april 2018.

De rest van de stijging stemt nagenoeg 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 daalden met 2.438.703 EUR.

De post deelnemingen bleef ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De post vorderingen op verbonden ondernemingen daalde met 2,44 mio EUR tot 15,81 mio EUR.

(e) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De stijging van de kortetermijnvorderingen met 21.156 EUR ten opzichte van vorig jaar wordt integraal verklaard door een daling van de handelsvorderingen.

(f) Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen stegen met 1.200.000 EUR ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een stijging van de termijndeposito's. De liquide middelen stegen ten opzichte van vorig jaar met 351.909 EUR.

(g) Overlopend actief

De toename van het overlopend actief ten opzichte van vorig jaar (+1.091 EUR) is voornamelijk te verklaren door het verschil in timing van de ontvangst van facturen ten opzichte van 2017.

(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 2018 werd de winst van het boekjaar, 101.929 EUR, toegevoegd aan het overgedragen verlies, waardoor het overgedragen verlies 8.102.992 EUR bedraagt.

(i) Voorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken werd in de loop van het boekjaar met 7.875 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt.

(j) Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn afgenomen van 11,14 mio EUR tot 11,12 mio EUR (-0,02 mio EUR). Er werden in 2018 geen vervroegde aflossingen van de lening van Iep Invest gedaan. De schuld aan Iep Invest eind 2018 betreft enkel nog de hoofdschuld ten bedrage van 10,66 mio EUR en moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gestegen van 0,29 mio EUR naar 0,42 mio EUR. Deze toename is in hoofdzaak te verklaren door de registratie van de geraamde winstbelastingen (+0,13 mio EUR).

(k) Overlopend passief

De afname van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (-14.959 EUR) is voornamelijk te verklaren door een daling 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):

	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
Bedrijfsopbrengsten	5.446.148	5.781.467
Bedrijfskosten	-5.281.450	-5.737.732
Bedrijfsresultaat	164.699	43.735
Financieel resultaat	105.793	120.080
Niet-recurrent resultaat	2.000	-436.361
Belastingen op het resultaat	-170.563	-102.489
Resultaat van het boekjaar	101.929	-375.037

De daling van de bedrijfsopbrengsten (-335.319 EUR) is voornamelijk te verklaren door het negatief saldo van (1) de daling van de ontvangen huurinkomsten van de site Lier (-375.380 EUR) en (2) de stijging van de van huurders ontvangen bijdragen in de lasten en restaurantkosten (+36.261 EUR).

De daling van de bedrijfskosten (-456.282 EUR) is voornamelijk te verklaren door de daling van het onderhoud en beheer van de site Lier (-471.972 EUR).

De daling van het positieve financiële resultaat is het gevolg van het negatieve saldo van (1) de gedaalde renteopbrengsten uit de intercompanyvorderingen (-49.228 EUR), (2) de gedaalde rentebetalingen aan Iep Invest nv (-38.757 EUR) en (3) de gestegen rentekosten uit de intercompanyschulden (+6.826 EUR).

De niet-recurrente opbrengsten op 31 december 2018 bedragen 2.000 EUR. Dit bedrag betreft de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een bedrijfswagen.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 0,10 mio EUR. De winst zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 8,10 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Site Lier

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m² met ontwikkelingspotentieel. De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd goedgekeurd. De werkzaamheden zijn aangevangen in april 2018.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

(a) Site Lier

Het nieuwbouwproject - een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - werd opgeleverd in maart 2019. Een derde van de site is reeds verhuurd met koopoptie. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 5 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met boekhoudkantoor Mariën en voor de bedrijfshal werd op 4 april 2019 een aankoop/verkoopbelofte ondertekend met de firma Kyara. Het is de bedoeling om beide overdrachten af te ronden voor 1 augustus 2019. Het sitemanagement van het Accentis Business Center zal ook deze nieuwe site beheren.

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 36 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.

Tijdens het boekjaar 2018 werden er aan de raad van bestuur geen belangenconflicten bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 en artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

XII. Wijzigingen in de raad van bestuur

Op de gewone algemene vergadering van 22 mei 2018 werden de volgende mandaten goedgekeurd:

- De herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Jacques de Blik als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Gerard Cok als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

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 2018	101.929
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-8.204.921</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2018	-8.102.992
Over te dragen verlies	-8.102.992

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018;
- 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.

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 2018 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 Bliet, Gerard Cok en Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, zijn onafhankelijke bestuurders. Zij zijn namelijk 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 15 april 2019 te Antwerpen

De raad van bestuur

Voor akkoord
Jacques de Bliet
Bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur

Voor akkoord
Bimmo 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 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 22 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende één boekjaar.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 74.164.821 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 101.929.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Omzeterkenning

Omschrijving van het kernpunt

De overige bedrijfsopbrengsten bedragen € 5.433 402. De opbrengsten hebben betrekking op huuroopbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Verantwoording

De volledigheid en het bestaan van de opbrengsten betreft een kernpunt van de controle, waardoor te veel of te weinig opbrengsten zouden kunnen worden getoond. De opbrengstverantwoording omvat een beoordelingselement, waarbij op basis van de van toepassing zijnde modaliteiten in de

overeenkomsten, de opbrengstverantwoording in overeenstemming met het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel bepaald dient te worden.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de modaliteiten (alsook de belangrijke wijzigingen) van de contracten beoordeeld en besproken met het management. De impact op de wijze waarop de omzet erkend wordt overeenkomstig het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, werd beoordeeld.
- We hebben procedures uitgevoerd om de volledigheid en het bestaan van de opbrengsten te toetsen, zoals de aansluiting van de geboekte huurinkomsten met de contracten, controles op de evolutie van huurinkomsten en de inning van de uitstaande vorderingen na jaareinde.

Waardering deelnemingen

Omschrijving van het kernpunt

In de statutaire jaarrekening zijn deelnemingen opgenomen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde, welke (gedeeltelijk) werden afgewaardeerd. De deelnemingen vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de vennootschap (€ 46.336.894 aan deelnemingen ten opzichte van een balanstotaal van € 74.164.821).

Het management dient de boekwaarde van de deelnemingen te vergelijken met de reële waarde en in de mate dat de reële waarde duurzaam afwijkt van de boekwaarde een waardevermindering te boeken, dan wel terug te nemen.

Verantwoording

De waardering aan reële waarde is gebaseerd op het eigen vermogen van de dochters gecorrigeerd voor latente meerwaarden van het onroerend goed en de uitgestelde belastingen.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de door de vennootschap gemaakte berekening van de reële waarde van de deelnemingen gecontroleerd. In deze berekening wordt vertrekkende vanuit het eigen vermogen van de dochtervennootschap, de reële waarde berekend rekening houdende met werkelijke waarde van de onroerende goederen opgenomen in de schattingsverslagen opgesteld door een externe expert en de latente belastingen.

Verantwoordelijkheden 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 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.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en

worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor 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.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onvereenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- De onderneming gebruikt geen orderrekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en van derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd voor het overige 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.
- Met uitzondering van het feit dat de geconsolideerde jaarrekening per 31. december 2017 niet tijdig werd neergelegd conform artikel 120 van het Wetboek van vennootschappen, dienen wij u geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 15 april 2019

Mazars Bedrijfsrevisoren BV CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch"