

Jaarverslag 2013





Jaarverslag 2013

Inhoud

	Voorwoord	4
01	Profiel van de onderneming	6
02	Strategische en financiële doelstellingen	8
03	Markante gebeurtenissen	12
04	Accentis in detail	
	Portfolio overzicht	17
	Portfolio detail	20
	Waardering	38
05	Informatie voor de aandeelhouder	
	Accentis op de beurs	43
	Kapitaal	44
	Aandeelhoudersstructuur	48
	Dividend	49
	Financiële kalender	50
	Investor relations	50
06	Verslag van de Raad van Bestuur	52
07	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	
	Algemene bepalingen	69
	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	69
	Aandeelhoudersstructuur en Algemene Vergadering	71
	Raad van Bestuur	74
	Management en dagelijks bestuur	82
	Auditcomité	83
	Benoemings- en remuneratiecomité	84
	Remuneratieverslag	85
	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	87
	Handel met voorkennis	87
	Commissaris	89
	Belangenconflicten	89
	Transacties met belangrijke aandeelhouders	89
08	Risicobeer	
	Financiële risico's	91
	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	93
09	Geconsolideerde jaarrekening	
	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	99
	Geconsolideerde balans	101
	Geconsolideerde kasstroomtabel	102
	Tabel van mutaties van het eigen vermogen	103
	Consolidatieprincipes en waarderingsregels	104
	Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	116
	Verslag van de commissaris	140
10	Enkelvoudige jaarrekening	142

Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

Ook afgelopen jaar is Accentis erin geslaagd om een bevredigend resultaat te boeken. De wederom verbeterde bezettingsgraad en de kostenbesparingen dankzij een afgeslankte en efficiënte organisatie komen tot uitdrukking in de cijfers.

Half maart 2014 kopte het financieel-economisch weekblad Trends 'De schoonmaak van het Europese vastgoed is begonnen'. Europese banken, aldus het artikel, realiseerden zich stilaan dat klanten die overgevaardeerd vastgoed op hun balans hebben staan, dat beter zouden verkopen. Nog volgens het artikel hebben de Verenigde Staten een dergelijke schoonmaakoperatie al achter de rug en in het Verenigd Koninkrijk dringen banken er sinds 2012 bij hun klanten op aan om overgevaardeerd vastgoed van de hand te doen. En nu zijn ook banken in continentaal Europa begonnen aan een grote schoonmaak.

Accentis heeft de druk van banken echter nooit nodig gehad om de kwaliteit en de waardering van zijn vastgoedportefeuille continu en nauwlettend te monitoren. Op basis van de periodieke waardebeoordeling door daartoe aangestelde experts wordt, indien nodig, de reële waarde van de portefeuille systematisch aangepast.

Bovendien heeft Accentis bewust gekozen voor een duidelijke langetermijnvisie en (pro)actief risicomanagement. Zo werden ook tijdens het afgelopen boekjaar belangrijke huurovereenkomsten significant verlengd, bepaalde sites verkocht en gebruikersrisico's zorgvuldig geëvalueerd. Momenteel zijn er gesprekken gaande over de verkoop van de site Herbolzheim. Die site wordt, samen met de site Schiltach verhuurd aan een en dezelfde gebruiker. Deze transactie is een goed voorbeeld van de manier waarop Accentis aan risicomanagement doet: door de site Herbolzheim te verkopen zou het risico gespreid worden. En, niet onbelangrijk, de liquiditeitspositie kan erdoor verbeteren.

Een ander voorbeeld van proactief risicomanagement is de bodemsanering van de site Overpelt die het mogelijk moet maken om een deel van de site en/of thans moeilijk verhuurbare units te verkopen c.q. te verhuren, wat een positieve impact zou hebben op de resultaten van de komende jaren.

In Slowakije, een belangrijke markt voor Accentis, ligt momenteel het verzoek voor om 25.000 m² extra industriële gebouwen te ontwikkelen. Dat verzoek gaat uit van een belangrijke gebruiker van de site in kwestie. De ontwikkeling van de extra oppervlakte zou een verlenging van de bestaande huurovereenkomsten met zich meebrengen, waardoor de rentabiliteit van de site zou worden bestendig.

Tijdens de afgelopen boekjaren hebben belangrijke schuldherschikkingen plaatsgevonden waardoor de financiering van de panden in portefeuille – zowel qua kredietvorm als qua looptijd – beter werd afgestemd op de exploitatieduur van het vastgoed en bijgevolg ook de liquiditeitspositie verbeterde. Ook tijdens het voorbije boekjaar kreeg de financiële structuur de nodige aandacht, maar ze zal nog verder geoptimaliseerd moeten worden. Een gezonde liquiditeitspositie blijft ook in de toekomst een absolute prioriteit.

De positieve resultaten worden enigszins overschaduwd door de lichtzinnige aanspraken die Creacorp en Guido Dumarey menen te moeten formuleren ten aanzien van Accentis in het kader van de kapitaalverhoging van 2010. Accentis is ervan overtuigd dat het in deze niets te verwijten valt, en betreurt dat de dagvaarding – een respectloos en roekeloos initiatief – de vennootschap noodzaakt tot het maken van onnodige kosten.

In het jaarverslag 2013 vindt u zoals gewoonlijk een uitgebreide beschrijving van de toestand van de onderneming aan de hand waarvan u zich een volledig beeld van de gang van zaken en de positie van de onderneming kunt vormen. U zult zien dat Accentis de opgaande lijn doortrekt.

Ik richt bij deze gelegenheid dan ook graag een bijzonder woord van dank aan de leden van het management. Hun inzet en niet aflatende inspanningen hebben in grote mate bijgedragen tot de resultaten.

Tot slot danken we ook onze aandeelhouders, huurders en financiers voor hun vertrouwen. Wij zullen voortgaan op de ingeslagen weg en ons blijven inzetten om de resultaten in de komende jaren verder te verbeteren. De toekomst wordt met vertrouwen tegemoet gezien.

Jacques de Bliëk
Voorzitter van de Raad van Bestuur

01

Profiel van de onderneming

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

Onder de noemer 'operationeel vastgoedbeheer' groepeer Accentis die activiteiten die erop gericht zijn de waarde van zijn bestaande vastgoedportefeuille te maximaliseren, het zogenoemde property management en building management.

Tal van factoren bepalen de waarde van onroerend goed; de belangrijkste is ongetwijfeld locatie. Daarnaast hangt de waarde van een pand af van zijn huurinkomsten. Het optimaliseren van die huurinkomsten – en alle activiteiten die daarmee samengaan – heeft vandaag prioriteit ('property management'). Zowel de huurprijzen als de looptijd van de verschillende huurcontracten en de spreiding van het huurrisico zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Voorts zijn de bouwtechnische staat en het onderhoud van groot belang. Het onderhoud en de eventuele renovatie van de panden in portefeuille maken dan ook een substantieel deel uit van de activiteiten ('building management').

Onder de noemer 'strategisch vastgoedbeheer' groepeer Accentis alle activiteiten die verband houden met de identificatie, verkoop en aankoop van terreinen en/of gebouwen, de verdere ontwikkeling van de braakliggende terreinen of de herontwikkeling van bestaande panden.

Wat ontwikkelingsprojecten betreft was er het (uitzonderlijke) residentiële project 'Kasteel Kervyn'. Daarnaast is Accentis begonnen om een deel van de site in Overpelt te saneren en te (her)ontwikkelen in semi-industriële units.

Het optimaal verhuren van de reeds bebouwde oppervlakte blijft weliswaar een prioriteit (operationeel vastgoedbeheer).

02

Strategische en financiële doelstellingen

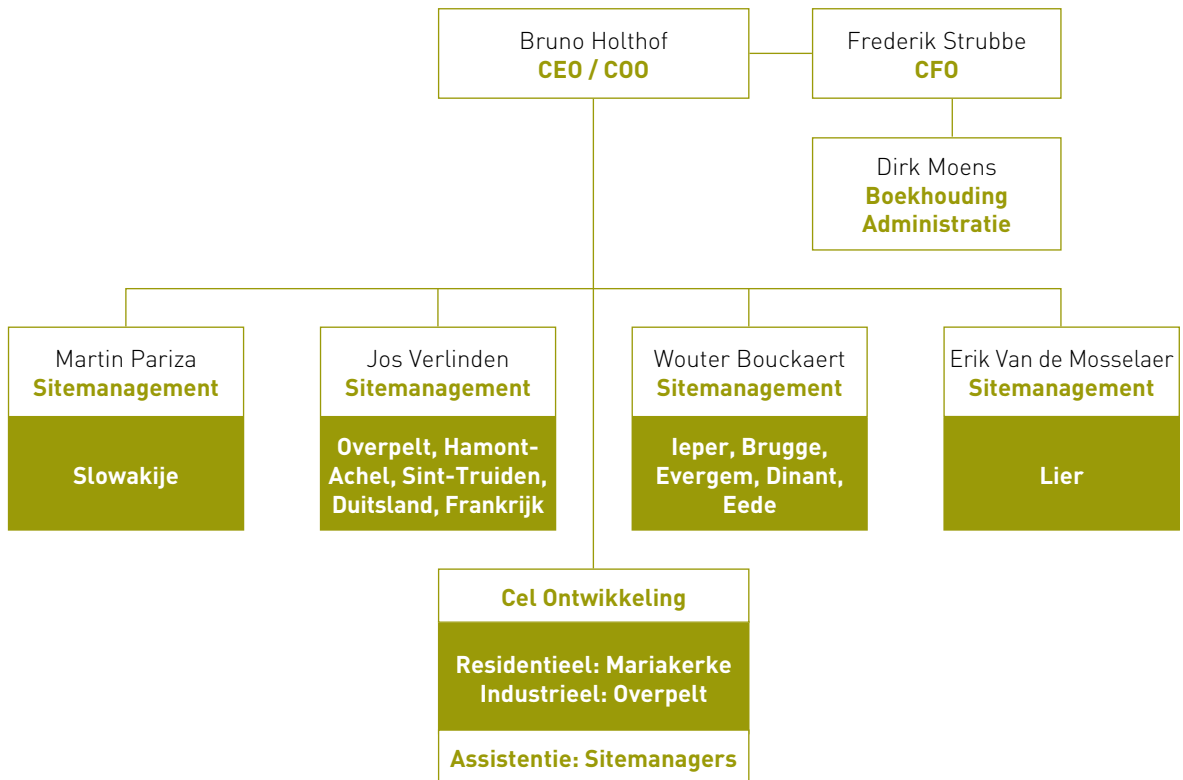
De wereldwijde economische crisis blijft een belangrijke impact hebben op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van de vennootschap. Het behoud van de huidige bezettingsgraden is essentieel. Voor de — in vergelijking met de operationele looptijd van het vastgoed — korte financieringstermijnen van de groep werd samen met KBC (België en Duitsland) een gedeeltelijke oplossing gevonden. Een combinatie van het behoud van de huidige bezettingsgraden en de reeds gerealiseerde herfinancieringen biedt voldoende financiële stabiliteit voor de komende 18 maanden.

Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht om de kasstroom van iedere vastgoedbelegging jaar na jaar te verbeteren.

De strategische herstructurering die enkele jaren geleden ingezet werd, beantwoordt aan de verwachtingen. De krachtlijnen daarvan zijn ook vandaag onverminderd geldig en kunnen als volgt worden samengevat:

- Een nieuwe organisatiestructuur en een operationele strategie gericht op het behoud en — indien mogelijk — verhogen van de bezettingsgraden
- Blijvende kostenbesparing en alerte controle van de kosten
- Focus op de grotere industriële sites
- Verkoop van kleinere en niet-strategische sites en niet-bebouwde percelen
- Een aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen

Organisatiestructuur



Grote industriële sites

Accentis specialiseert zich voornamelijk in grotere industriële sites. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed zijn de behoeften specifiek en laat de gebruiker zijn beslissing afhangen van de regionale beschikbaarheid van geschikt personeel in combinatie met de vereiste investeringen. Accentis streeft daarom naar langetermijnrelaties en positioneert zich als een strategische en betrouwbare partner van zijn huurders.

Binnen die langetermijnrelatie kunnen industriële huurders/gebruikers:

- Huren in plaats van kopen of bouwen
- Overgaan tot eventuele huurkoop en/of het lichten van koopopties
- De kosten delen met andere gebruikers
- Snelle toegang krijgen tot industriële vastgoedoplossingen ('plug & play')
- Flexibel uitbreiden en krimpen
- Genieten van professionele facilitaire ondersteuning en technisch beheer

Accentis investeert in dergelijke strategische relaties, niet alleen met het oog op een langetermijnbezetting, maar ook om een beter inzicht te krijgen in de langetermijnplannen van zijn huurders. Door daar tijdig en proactief op in te spelen hoopt Accentis de huurinkomsten en het huurpotentieel op termijn te bestendigen, te optimaliseren en te verhogen.

Kleine sites en niet-strategisch vastgoed

De Raad van Bestuur bevestigde dat de volgende sites nog steeds in aanmerking komen voor verkoop:

- de Belgische sites Dinant en Brugge;
- de residentiële site Mariakerke (Kasteel Kervyn), verkocht onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bestemmingswijziging;
- de geplande industriële ontwikkeling in Overpelt;
- de Franse site Dreux;
- het resterende deel van het pand in Trnava in Slowakije;
- de bijgebouwen en gronden in Námestovo in Slowakije.

Een en ander moet resulteren in een verdere optimalisatie van het beheer van het portfolio. Daarnaast genereert de verkoop liquide middelen die kunnen worden gebruikt om de cashbehoeften te dekken en/of de schulden af te bouwen.

Financiële doelstellingen

Accentis wil de waarde van de huidige vastgoedportefeuille maximaal veilig stellen en de vennootschap van de nodige middelen voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen.

Om de financieringstermijnen steeds beter af te stemmen op de operationele looptijd van het vastgoed werden in de loop van 2013 enkele kleinere herfinancieringen succesvol afgerond. Met name de financieringen bij KBC (België en Duitsland) werden extra aangepast. Ook in 2014 blijft Accentis vragende partij om bepaalde financieringen verder aan te passen en/of te herschikken.

03

Markante gebeurtenissen

Verkochte sites

Boizenburg (DE)

In de tweede helft van februari 2013 werd de aankoopoptie ten bedrage van 2,2 mio EUR op het pand Boizenburg (Duitsland) door de huurder gelicht. Het pand werd per 31 december 2012 op de balans opgenomen onder de activa bestemd voor verkoop, voor een bedrag van 2,2 mio EUR. Deze verkoop had dan ook geen impact op de resultaten van 2013. De verkregen financiële middelen werden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen om in de liquiditeitsbehoefte te voorzien en de rentelasten te verlagen.

Trnava (SK)

Begin september 2013 werden de twee oudste hallen B en C (samen 51% van de gebouwen) van de site Trnava (Slowakije) verkocht voor een prijs van 832k EUR aan de eigenaar van de aanpalende site. De ontvangen financiële middelen werden integraal aangewend om het resterende deel van de site schuldenvrij te maken. Deze transactie had een negatieve impact op de reële waarde van de site van nagenoeg 1 mio EUR. Die negatieve impact werd reeds verwerkt in de halfjaarcijfers van 30 juni 2013.

Pan (SK)

Verschillende bermpercelen werden tegen boekwaarde verkocht voor een totaal bedrag van 110k EUR. De opbrengst van de verkopen werd aangewend voor de lopende financiële verplichtingen jegens Immorent (leasing Campus-site). De transacties hebben geen impact gehad op het resultaat van 2013.

Oostkaai (BE)

De site Oostkaai in Ieper (België) werd in de loop van september overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR. Dat bedrag werd betaald deels via de overname van een bestaande financiering en deels via de verrekening met vervallen interesten en toekomstige kapitaalaflossingen op de uitstaande lening van Xeikon nv ('Xeikon') aan Accentis.

Huurovereenkomsten

Sinds het begin van het boekjaar 2013 werden de volgende nieuwe huurovereenkomsten afgesloten:

Lier (BE)

De eerder doorgevoerde omvorming van de site tot het Accentis Business Center leidde ook in 2013 tot het aantrekken van verschillende nieuwe gebruikers^[1]: Newtec Water Systems, Yellow Selectie, Turquasecleaning en RM Officeservices. Daarnaast hebben bestaande gebruikers zoals Kreafinity en Ombrélo meer ruimte in gebruik genomen en werd met Xeikon Manufacturing de lopende overeenkomst van terbeschikkingstelling verlengd voor een vaste duur van 30 juni 2017 tot 30 juni 2021. Die verlenging was gekoppeld aan een investeringstoelage van 900k EUR/jaar, toegekend vanaf 1 oktober 2013 tot 30 juni 2017. Onder IFRS wordt deze toelage opgenomen in de resultatenrekening, gespreid over de duur van de verlengde overeenkomst. Financieel wordt maandelijks een en ander verrekend met de vergoeding voor de terbeschikkingstelling. Xeikon Manufacturing is de grootste gebruiker van de site Lier en vertegenwoordigt meer dan 20% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Accentis.

Sint-Truiden (BE)

In 2013 werd aan de gebruiker van de site Sint-Truiden een investeringstoelage van 85k EUR/jaar toegekend in ruil voor een verlenging van de huurovereenkomst tot 31 maart 2025 (de oorspronkelijk huurovereenkomst zou aflopen op 31 december 2019).

Herbolzheim (DE)

Voor de site Herbolzheim was met BBS, sinds 1 april 2012, een huurcontract met volgende specificaties gesloten: hallen 1 en 2 (57% van de totale oppervlakte) werden verhuurd voor 9 jaar, verlengbaar met 6 jaar, en de hallen 3 en 4 (resterende oppervlakte van 43%) werden verhuurd voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar. Op 30 juni 2013 heeft BBS de huur van hal 4 (2.200 m²) opgezegd. BBS heeft te kennen gegeven dat het ook de huur van hal 3 (8.200 m²) zou opzeggen.

[1] De ruimtes in Accentis Business Center worden ter beschikking gesteld i.p.v. verhuurd.

Deze opzegging heeft een negatieve impact op de reële waarde van de site. Samen met een (beperkte) afwaardering op de site Schiltach (DE) ten bedrage van 0,25 mio EUR, bedroeg de negatieve impact op de reële waarde van de Duitse verhuurde sites 2,54 mio EUR aan het einde van 2013.

Pan (SK)

Er werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Quantum IZ.

Brugge (BE)

Huys Concept is nog steeds hoofdhuurder. Daarnaast werd in 2013 een nieuwe standaardovereenkomst afgesloten met Idee Productions. Eind 2013 was er nog één magazijn van 625m² beschikbaar (sinds februari 2014 is deze ruimte ingenomen door IM Gears Europe).

Overpelt (BE)

Met een van de huurders, Shark, werd overeengekomen om de bestaande ruimte vanaf april 2013 uit te breiden met een extra productieruimte. In de loop van 2013 namen ook enkele nieuwe huurders hun intrek op de site (E&E Advies en Administratie en Enervo in de kantoren en Hezemans Handelsonderneming en Sanpa Industries in de magazijnen).

Lopende transacties verkochte sites

Het volgende verkoopdossier werd onderhandeld in 2013, maar zal worden afgerond in de loop van 2014:

Mariakerke (BE)

Begin oktober 2013 heeft Accentis, onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning voor bestemmingswijziging, een bod van 1,1 mio EUR aanvaard op de volledige site Mariakerke (België). Intussen werd de vergunning verkregen. Normaal gezien zal eind april de akte verleden worden. De site werd overgeboekt naar de post activa bestemd voor verkoop, wat resulteerde in een negatieve impact op het resultaat van 2013 ten bedrage van 0,15 mio EUR. Het is de bedoeling om, als de verkoop plaatsvindt, de verkregen financiële middelen nagenoeg integraal te gebruiken om bancaire verplichtingen van 2015 vervroegd na te komen om zo in de liquiditeitsbehoefte te voorzien en de rentelasten te verlagen.

Uitzonderlijke transacties

Na grondige analyse en afweging werd het voorstel van Umicore voor de afkoop van zijn historische saneringsverplichting van de volledige site Overpelt, voor een eenmalige betaling van 1,5 mio EUR, aanvaard. Met een bodemkundig advies voor de eventuele overnemer(s) zal de site, al dan niet opgesplitst, gemakkelijker kunnen worden verkocht. Na sanering biedt de site verschillende nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zowel voor bestaande als nieuwe gebruikers. Begin 2014 werd de volledige afkoopsom ontvangen. Ze zal in de cijfers van 2014 worden opgenomen als provisie voor sanering en (her)ontwikkeling van de site.

04

Accentis in detail

Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte.

Bedrijf	Site	Netto verhuurbaar (m ²)	Verhuurd (m ²)	Vrij (m ²)	Bezetting	ERV(**) (EUR)
ACC	Mariakerke(*)	-	-	-	-	-
ACC	Lier	33.241	32.878	310	98,9%	4.278.246
Accentis totaal		33.241	32.878	310	98,9%	4.278.246
PPI	Brugge	7.050	6.425	625	91,1%	198.510
PPI	Evergem	8.950	8.950	-	100,0%	280.234
PPI	Ieper Ter Waarde	5.656	5.656	-	100,0%	432.613
PPI	Hamont-Achel	21.470	21.470	-	100,0%	811.509
PPI	Eede	957	957	-	100,0%	87.876
PPI	Dreux	8.396	-	8.396	0,0%	201.504
PPI	Sint-Truiden (grond)(*)	-	-	-	-	-
Punch Property International totaal		52.479	43.458	9.021	82,8%	2.012.246
OVP	Overpelt	39.269	31.113	8.157	79,2%	1.037.177
Overpelt Plascobel totaal		39.269	31.113	8.157	79,2%	1.037.177
BBS	Schiltach	23.096	23.096	-	100,0%	830.000
BBS	Herbolzheim	24.233	22.033	2.200	90,9%	1.106.614
BBS	Boizenburg (grond)	-	-	-	-	-
BBS Verwaltungs GmbH totaal		47.329	45.129	2.200	95,4%	1.936.614
PCN	Campus	72.585	65.843	6.742	90,7%	3.523.565
PCN	Pan	12.321	11.273	1.048	91,5%	418.744
PCN	Palenicky (ontwikkelingsgrond)(*)	-	-	-	-	-
Punch Campus Námestovo sro totaal		84.906	77.116	7.790	90,8%	3.942.309
PTR	Trnava	4.738	-	4.738	100,0%	128.200
Punch Products Trnava totaal		4.738	-	4.738	100,0%	128.200
Q-Ut	Sint-Truiden	16.528	16.528	-	100,0%	820.052
Q-Ut	Dinant	1.200	1.200	-	100,0%	43.558
Q-Utility nv totaal		17.728	17.728	-	100,0%	863.610
Totaal Accentis-groep		279.690	247.421	32.269	88,5%	14.198.403

(*) niet-verhuurbare oppervlaktes.

(**) ERV = Estimated rental value – definitie zie pagina 39. In de bepaling van de ERV worden de marktconforme huurwaardes in acht genomen en wordt geen rekening gehouden met de toegekende (al dan niet tijdelijke) investeringstoelages.

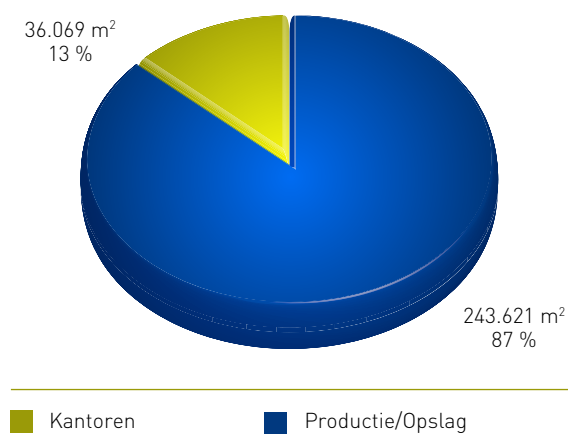
Onderstaande tabel en taartdiagram geven een overzicht van de algemene kenmerken van het vastgoedportfolio van Accentis. Verderop in dit jaarverslag vindt u details voor elke site.

Site	Land	Grondopp. (*) (m ²)	Netto verhuurbare oppervlakte (m ²)		
			Totaal	Productie/Opslag	Kantoren
Campus	SK	200.588	72.585	65.676	6.909
Lier(**)	BE	61.097	33.241	21.130	12.111
Evergem	BE	31.349	8.950	7.960	990
Schiltach	DE	32.166	23.096	20.693	2.403
Herbolzheim	DE	78.236	24.233	23.547	686
Boizenburg	SK	15.361	-	-	-
Hamont-Achel	BE	150.000	21.470	19.490	1.980
Pan	SK	33.619	12.321	11.769	552
Sint-Truiden	BE	48.122	16.528	13.083	3.445
Trnava	SK	8.038	4.738	4.088	650
Ieper Ter Waarde	BE	11.263	5.656	3.734	1.922
Palenicky	SK	117.000	-	-	-
Eede	NL	2.756	957	-	957
Overpelt	BE	115.550	39.269	37.477	1.792
Dreux	FR	16.600	8.396	7.624	772
Brugge	BE	20.853	7.050	6.350	700
Dinant	BE	3.663	1.200	1.000	200
Mariakerke	BE	17.717	-	-	-
		963.978	279.690	243.621	36.069

(*) De totale oppervlakte van het portfolio omvat 241.657 m² ontwikkelingspotentieel (109.296 m² in België, 117.000 m² in Slowakije en 15.361 m² in Duitsland).

(**) De totale verhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.232 m² en bestaat uit 21.130 m² productie- en opslagruimte, 12.111 m² kantoorruimte en 10.911 m² gemeenschappelijke delen. Die laatste oppervlakte wordt in een brutobenadering verdeeld tussen kantoorruimte en productieruimte.

Productie- en opslagruimte versus kantoorruimte



De totaal verhuurbare oppervlakte bedraagt 279.690 m², waarvan 243.621 m² (87%) kan worden beschouwd als productie- en opslagruimte en 36.069 m² (13%) als kantoorruimte.

Palenicky is een vastgoedbelegging zonder verhuurbaar karakter. Het betreft een perceel grond van 117.000 m², gelegen naast de Campus-site in Námestovo (Slowakije) dat van strategisch belang kan zijn om de Campus-site in de toekomst te kunnen uitbreiden.

De totale grondoppervlakte van de sites in portfolio bedraagt 963.978 m².

De vastgoedbeleggingen hebben op 31 december 2013 een totale reële waarde van 161.123.000 EUR.

De 'Estimated Rental Value' (ERV) wordt door het management geschat op 14.198.403 EUR. De huurcontracten bedragen op 31 december 2013 12.631.023 EUR exclusief de toegekende investeringstoelages. Het aanvullende huurpotentieel is bijgevolg 1.567.380 EUR. Bij invulling van het huurpotentieel zou het huurrendement 8,82% bedragen (hierna brutorendement).

De bezettingsgraad, uitgedrukt als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages en de ERV, bedraagt afgerond 89%.

Op de verslagdatum realiseerde Accentis een actueel rendement van 7,84% (hierna nettorendement). Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages op jaarbasis en de 'fair value' gereflecteerd in de huur. Het brutorendement wordt bepaald op basis van de ERV (zie hoger).

Portfolio detail

Op de volgende pagina's vindt u een samenvatting van de belangrijkste informatie per vastgoedbelegging op verslagdatum. Voor elk land (België, Slowakije, Duitsland, Frankrijk en Nederland) worden de panden besproken in alfabetische volgorde per stad.

Elk overzicht bevat algemene en technische informatie zoals locatie, bouwjaar, oppervlakte en eigenaar van de vastgoedbelegging.

- Economische eigenaar: in het geval van een leasingovereenkomst is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het vastgoed, maar is de vennootschap, als leasingnemer, de economische eigenaar. Op het einde van de leasingovereenkomst wordt de vennootschap, na het betalen van de koopoptie, juridische eigenaar van het vastgoed.

- Eigenaar: de juridische entiteit die juridische eigenaar is van de vastgoedbelegging.

Onder huurdersinformatie vindt u de totale contractueel verhuurde oppervlakte op verslagdatum en de totaal verhuurbare oppervlakte. 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).

Daarnaast vindt u voor elke vastgoedbelegging een korte beschrijving van specifieke kenmerken en de strategische visie van het management op de vastgoedbelegging in kwestie.

Brugge	Adres Kleine Pathoekeweg 40, 8000 Brugge (BE)	Eigenaar Punch Property International
---------------	---	---



Multifunctioneel gebouw met productieruimte annex kantoren. Twee laadkades. De beton-en-staalconstructie verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelwegen E403 en E40, bereikbaar via het kanaal Brugge-Gent, op 20 km van de luchthaven van Oostende. Uitbreidingsmogelijkheden achteraan het perceel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	2.850k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	20.853 m ²
Verhuurbare oppervlakte	7.050 m ²
Kantoren	700 m ²
Productie/Opslag	6.350 m ²
Parkeerplaatsen	47
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders

Huys Concept, Cross Channel Consulting, Idee Productions

Huurinkomsten

Verhuurd	6.425 m ²
Te verhuren oppervlakte	625 m ²
Totaal verhuurbaar	7.050 m ²
Bezettingsgraad	91,1%

Diversen

'Multi-tenant site'. Twee gebruikers hebben de site in 2013 verlaten, waardoor hun units vrijkwamen. Een van de units werd vrijwel onmiddellijk verhuurd aan Cross Channel Consulting. De andere werd verdeeld in twee afzonderlijke units. Van die nieuwe units werd de ene eind 2013 verhuurd aan Idee Productions, de andere wordt sinds begin 2014 gehuurd door IM Gears Europe.

Dinant

Adres
Rue du Bonair 22, 5520 Dinant (BE)

Eigenaar
Q-Utility



Gebouw met opslagruimte, kantoren, toonzaal en ruime parking. De hout- en staalconstructie met betonnen vloeren is in uitstekende staat van onderhoud. Goed bereikbaar via de E411-snelweg.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	530k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	2000-2005
Grondoppervlakte	3.663 m ²
Verhuurbare oppervlakte	1.200 m ²
Kantoren	200 m ²
Productie/Opslag	1.000 m ²
Parkeerplaatsen	11
Type	industrieel/commercieel

Huurdersinformatie

Huurders	Anasta ('Le Clos des Sorinnes')
-----------------	---------------------------------

Huurinkomsten

Verhuurd	1.200 m ²
Totaal verhuurbaar	1.200 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

'Single tenant site'. Het huurcontract van Anasta ('Le Clos des Sorinnes'), een familiale onderneming, loopt tot 30 september 2020. Het betreft een huurovereenkomst met een vaste termijn van 9 jaar zonder de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging. Deze overeenkomst biedt de nodige stabiliteit en is ook interessant met het oog op een eventuele verkoop van de site.

Evergem**Adres**
Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem (BE)**Economische eigenaar**
Punch Property International

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	4.000k EUR
Waarderingsexpert	Intern RvB

Technische informatie

Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	31.439 m ²
Verhuurbare oppervlakte	9.150 m ²
Kantoren	990 m ²
Productie/Opslag	7.960 m ²
Type	industrieel

Huurdersinformatie**Huurders**

American Clothing (kantoren), Ahlers (logistieke ruimte), VAB-Rijschool (buitenterreinen)

Huurinkomsten

Verhuurd	8.950 m ²
Totaal verhuurbaar	8.950 m ²
Bezettingsgraad	100,00 %

Diversen

'Multi-tenant site'. Evergem 3&4 is verhuurd aan American Clothing (kantoren), Ahlers (logistieke ruimte) en VAB-Rijschool (buitenterreinen). Voor Ahlers werd de productieruimte omgevormd tot logistieke ruimte. Aangezien de site paalt aan een logistieke site die reeds eigendom is van Ahlers, werd — als onderdeel van de huurovereenkomst — eveneens een koopoptie voor Ahlers vastgelegd. Evergem 3&4 geniet een volledige bezetting.

Hamont-Achel**Adres**
Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)**Economische eigenaar**
Punch Property International

Uitstekende staat van onderhoud. Gelegen op 15 km van de Nederlandse grens, in de buurt van de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland). Op de site wordt momenteel een bodemsanering uitgevoerd. Het bijbehorende terrein is bosgrond en (momenteel) niet ontwikkelbaar.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	10.150k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	150.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte	21.470 m ²
Kantoren	1.980 m ²
Productie/Opslag	19.490 m ²
Parkeerplaatsen	151
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders
Punch Metals

Huurinkomsten

Verhuurd	21.470 m ²
Totaal verhuurbaar	21.470 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

'Single tenant site'. Met Punch Metals werd een huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten. De overeenkomst loopt tot 31 december 2018. De bodemsanering, uit te voeren door de huurder, is in uitvoering volgens een vastgelegd stappenplan.

Ieper Ter Waarde	Adres Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)	Eigenaar Punch Property International
-------------------------	--	---



Architectonisch interessant gebouw. Betonnen en glazen constructie met kantoren en opslagruimte. Het gebouw verkeert in goede staat van onderhoud. Kantoren en opslagruimte worden ter beschikking gesteld. 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

Reële waarde (31 december 2013)	4.680k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	5.656 m ²
Kantoren	1.922 m ²
Productie/Opslag	3.734 m ²
Parkeerplaatsen	65
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders (gebruikers)	Eandis en Trimble
------------------------------	-------------------

Huurinkomsten

Verhuurd	5.656 m ²
Totaal verhuurbaar	5.656 m²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

'Duo-tenant site'. De ruimte van 700 m² op de gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan Trimble. Eandis verkiest eigendom boven huren. De locatie biedt voor Eandis echter te weinig mogelijkheden voor verdere uitbreiding of centralisatie. Daarom heeft het ervoor geopteerd om een nieuwe vestiging te bouwen. De huurovereenkomst werd verlengd tot 30 november

2015, maar is vanaf 31 mei 2014 opzegbaar, mits een opzegtermijn van 6 maanden in acht wordt genomen. Eandis is van plan om medio 2015 naar zijn nieuwe vestiging te verhuizen.

De site maakt deel uit van het Ieper Business Park en is hierdoor interessant voor toekomstige huurders of kopers.

Lier	Adres Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)	Economische eigenaar Accentis
-------------	---	---



Modern en multifunctioneel gebouw met kantoren en productie- en opslagruimte. Vier laadkades. De con-

structie van hout, beton, staal en metselwerk verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Volledig uitgeruste, hightech clean room, auditorium, vergaderzalen en bedrijfsrestaurant. Grote parking voor het gebouw en ondergrondse parkeergarage. Kantoren, productie-, opslagruimte en andere lokalen worden ter beschikking gesteld. Geschikt voor seminaries 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. Uitbreidingsmogelijkheden. Op de site in Lier bevindt zich een perceel bouwgrond met ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	36.320k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	2001
Grondoppervlakte	61.097 m ²
Bruto verhuurbare oppervlakte	44.232 m ²
Kantoren	12.111 m ²
Productie/Opslag	21.130 m ²
Gemeenschappelijke delen	10.911 m ²
Parkeerplaatsen	483

Huurdersinformatie

Huurders (gebruikers)

Xeikon Manufacturing, Descartes Systems, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Paperlinx, MSA, Point-IT, Kreafinity, Bindomatic, Desk Solutions, Globus, Rebus, Gielissen, Ascend Trailers, People & Solutions, SG Engineering, Mansany, Safe Store, Bauw, Coso, Lemonaid, Mensura, Umbrello, Newtec Water Systems, Yellow, Bizzoom, Karl Huysman, Turquasecleaning en RM Officeservices

Huurinkomsten

Verhuurd (netto)	32.878 m ²
Te verhuren oppervlakte	310 m ²
Totaal verhuurbaar (netto)	33.241 m ²
Totaal verhuurbaar (bruto)[*]	44.232 m ²
Bezettingsgraad[**]	98,90%

(*): Bruto: inclusief gemeenschappelijke ruimte van 10.991 m²

(**): De bezettingsgraad in oppervlakte wordt hier uitgedrukt op basis van de netto verhuurbare oppervlakte. De bruto verhuurbare oppervlakte houdt rekening met de gemeenschappelijke ruimtes voor de verschillende gebruikers. Die oppervlakte rekenen als verhuurbare oppervlakte zou een vertekend beeld geven.

Diversen

'Multi-tenant site' die in de loop van 2013 enkele nieuwe gebruikers mocht verwelkomen en eind 2013 nog niet volledig bezet was. Momenteel huisvest deze

site een dertigtal gebruikers. Het perceel bouwgrond met ontwikkelingspotentieel kan in de toekomst eventueel worden ontwikkeld in functie van de vraag.

Mariakerke

Adres
Durmstraat 29, 9030 Mariakerke (BE)

Eigenaar
Accentis



Kasteelgebouw in restauratie op een terrein van 17.717m². Momenteel is het gebouw wind- en waterdicht. Er werd een vergunning verkregen voor de opsplitsing in vier wooneenheden en er loopt een stedenbouwkundige aanvraag voor een bestemmingswijziging (woonfunctie naar kantoorfunctie).

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	1.100k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Grondoppervlakte	17.717 m ²
------------------	-----------------------

Diversen

De enige residentiële ontwikkeling van Accentis. In eigen regie en onder eigen begeleiding werd de kasteelruïne omgevormd tot een aantrekkelijke ruwbouw. Het kasteel werd in 2013 casco te koop aangeboden, hetzij als een geheel, hetzij gesplitst in vier lofts (casco). Momenteel is er een 'letter of intent' voor de verkoop ervan onder de opschortende voorwaarde dat er toestemming wordt verleend voor de bestemmingswijziging.

Overpelt	Adres Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)	Eigenaar Overpelt Plascobel
-----------------	---	---------------------------------------



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. Uiterst geschikt als toekomstig ontwikkelingsproject: er wordt een snelweg naar Nederland aangelegd die de regio zal ontsluiten. Interessante locatie voor logistieke activiteiten.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	11.320k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1990-2000 (oudere opslagruimtes 1960-1980)
Grondoppervlakte	115.500 m ²
Verhuurbare oppervlakte	39.269 m ²
Kantoren	1.792 m ²
Productie/Opslag	37.477 m ²
Parkeerplaatsen	156
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders

Plascobel, Euronyl-TMPS, Shark Solutions, MJC, JPB Consulting, Belgacom, Punch Metals, Laarmann Benelux, E&E Advies en Administratie, Enervo, Hezemans handelsonderneming, Sanpa Industries

Huurinkomsten

Verhuurd	31.113 m ²
Te verhuren oppervlakte	8.157 m ²
Totaal verhuurbaar	39.269 m ²
Bezettingsgraad	79,20%

Diversen

'Multi-tenant site'. Met Umicore werd een overeenkomst afgesloten voor de afkoop van de waarborg inzake de bodemsanering. De verkregen middelen worden aangewend voor een gedeeltelijke sanering en ontwikkeling. Voor de hoofdhuurders Euronyl-TMPS en Plascobel, die eerder te kennen gaven interesse te hebben in een eventuele aankoop, wordt in de toekomstige ontwikkeling een afzonderlijke fase voorzien.

Sint-Truiden	Adres IZ Schurhovenveld 4125, 3800 Sint-Truiden (BE)	Economische eigenaar Q-Utility
---------------------	--	--



Multifunctioneel gebouw met productieruimte annex kantoren en grote parking. Het gebouw, opgetrokken uit staal, verkeert in goede staat van onderhoud. Vrij goed bereikbaar, gelegen in de nabijheid van de snelwegen E40 en E313. Groot ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	10.150k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1990-1995
Grondoppervlakte	48.122 m ²
Verhuurbare oppervlakte	16.528 m ²
Kantoren	3.445 m ²
Productie/Opslag	13.083 m ²
Parkeerplaatsen	225
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders	Punch Powertrain
-----------------	------------------

Huurinkomsten

Verhuurd	16.528 m ²
Totaal verhuurbaar	16.528 m²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

'Single-tenant site'. In ruil voor een huurkorting werd in 2013 de looptijd van de huurovereenkomst met Punch Powertrain verlengd van 31 maart 2019 tot 31 maart 2025.

Campus	Adres Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	Economische eigenaar Accentis Námestovo
---------------	---	---



Punch Campus Businesscenter: multifunctioneel complex met hypermoderne productie- en opslagruimte (drie grote productiehallen) annex kantoren en bedrijfsrestaurant (centraal kantoorcomplex), in uitstekende staat van onderhoud. De laatste modules werden voltooid in 2006. De productiehallen en kantoorruimtes worden ter beschikking gesteld. Volledig uitgerust, hightech clean room en verscheidene laaden-loskades. Facilitair team ter beschikking (schoonmaak, onderhoud, IT, ...). Hotels in de buurt. Aanzienlijk ontwikkelingspotentieel door het bouwen van 'fase 4' op de grond van de Campus en verdere substantiële uitbreidingsmogelijkheden op de aanpalende gronden (zie Palenicky).

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	47.280k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Bouwjaar	2004
Grondoppervlakte	200.588 m ²
Verhuurbare oppervlakte	72.585 m ²
Kantoren	6.909 m ²
Productie/Opslag	65.676 m ²
Parkeerplaatsen	361
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders (gebruikers)

Johnson Controls Interiors, Johnson Controls Electronics, Zemblaz (Porthus), Sodexho, Trenkwalder, Behr Group, TeamPrevent

Huurinkomsten

Verhuurd	65.843 m ²
Te verhuren oppervlakte	6.742 m ²
Totaal verhuurbaar	72.585 m ²
Bezettingsgraad	90,70%

Diversen

In 2011 zag de Campus-site in Námestovo een sterke bezettingsverhoging met de intrek van Behr Group en de groei van Johnson Controls. Met deze huurders wordt gestreefd naar een langetermijnrelatie. Positief in dat verband is het feit dat beide ondernemingen subsidies hebben ontvangen van de Slowaakse overheid. Zulke subsidies worden namelijk toegekend op

voorwaarde dat de subsidieontvanger zijn activiteiten gedurende minimaal 5 jaar in Slowakije voortzet. De leegstand heeft voornamelijk betrekking op kantoren in het centrale administratiegebouw en een gedeelte van de voormalige cleanroom. Momenteel wordt de opportuniteit onderzocht om ten behoeve van de bestaande gebruikers nieuwe ontwikkelingen te starten.

Palenicky	Adres Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	Eigenaar Accentis Námestovo
------------------	---	---------------------------------------



Terrein gelegen naast Punch Campus Businesscenter met ontwikkelingspotentieel (residentieel of industrieel).

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	3.308k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Grondoppervlakte	117.000 m ²
Bebouwbare oppervlakte	60.000 m ²

Diversen

De grond wordt te koop aangeboden via verschillende commerciële kanalen.

Pan	Adres Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	Eigenaar Accentis Námestovo
------------	---	---------------------------------------



Herontwikkelingsproject. Ouder gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren en loskades. Accentis beschouwt Pan als een strategisch pand omwille van de nabijheid van de Campus-site.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	6.125k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	33.619 m ²
Verhuurbare oppervlakte	12.321 m ²
Kantoren	552 m ²
Productie/Opslag	11.769 m ²
Parkeerplaatsen	200
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders

SLC Rally Sports, TFC Cables, Eastern Electronics, Slovforinet, AWS, Falck, Stredna Odborna Skola Technicka, HS Corporation, Tonrec, Quantum IZ, Sylvester 95, Peter Luba

Huurinkomsten

Verhuurd	11.273 m ²
Te verhuren oppervlakte	1.048 m ²
Totaal verhuurbaar	12.321 m ²
Bezettingsgraad	91,50%

Diversen

Een oudere 'multi-tenant site' die voornamelijk kleinere en minder technologisch getinte bedrijven huisvest. Met het oog op toekomstige ontwikkeling en commercialisering werd in de loop van 2013 verder gegaan met de verkoop van rand- en bermpercelen. Een deel van de hierdoor vrijgekomen middelen werd in 2013 aangewend voor de renovatie van een deel van de gebouwen.

Trnava	Adres Vlarska 28, Trnava (SK)	Eigenaar Accentis Trnava
---------------	---	------------------------------------



Productiegebouw, opslagruimte annex kantoren en loskades aan de rand van de stad. Uitstekende ligging.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	1.171k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Bouwjaar	(inschatting management) 1980
Grondoppervlakte	8.038 m ²
Verhuurbare oppervlakte	4.738 m ²
Kantoren	650 m ²
Productie/Opslag	4.088 m ²
Parkeerplaatsen	41
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders	Fremach
-----------------	---------

Huurinkomsten

Verhuurd	0 m ²
Totaal verhuurbaar	4.738 m ²
Bezettingsgraad	0,00%

Diversen

Ten gevolge van gemaakte afspraken over oplevering en teruggave van de site betaalde de huurder Fremach nog huur tot en met 30 juni 2013. Een deel van de site werd in 2013 verkocht aan de eigenaar van een belendende site die wilde uitbreiden.

Herbolzheim

Adres
Breisgaualle 14, 79336 Herbolzheim (DE)

Eigenaar
BBS Verwaltung



Moderne productiesite met multifunctioneel karakter. Gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren. Goede bereikbaarheid, vlakbij de E35 snelweg, 60 km ten zuiden van Straatsburg. Beperkt uitbreidingsmogelijkheden/ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	11.400k EUR
Waarderingsexpert	HKP Value (D)

Technische informatie

Bouwjaar	1999-2004
Grondoppervlakte	78.236 m ²
Verhuurbare oppervlakte	24.233 m ²
Kantoren	686 m ²
Productie/Opslag	23.547 m ²
Parkeerplaatsen	200

Huurdersinformatie

Huurders
BBS GmbH

Huurinkomsten

Verhuurd	22.233 m ²
Te verhuren oppervlakte	2.200 m ²
Totaal verhuurbaar	24.233 m ²
Bezettingsgraad	90,90%

Diversen

Met BBS GmbH werd een huurovereenkomst afgesloten met aanvang op 1 april 2012, voor een periode van 9 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 6 jaar. Deze overeenkomst heeft betrekking op de hallen 1 en 2 (57%). De hallen 3 en 4 (43%) werden verhuurd op basis van een tijdelijke overeenkomst (18 maanden,

tussentijds opzegbaar). In 2013 werd de overeenkomst voor de huur van hal 4 beëindigd. De hallen 3 en 4 worden momenteel al te koop aangeboden om de eventuele periode van leegstand zo veel mogelijk te beperken.

Schiltach	Adres Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)	Eigenaar BBS Verwaltung
------------------	--	-----------------------------------



Speciaal gebouwd voor de productie van BBS. Het pand met productieruimte en kantoren verkeert in redelijke staat van onderhoud. Weinig ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	8.100k EUR
Waarderingsexpert	HKP Value (D)

Technische informatie

Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.166 m ²
Verhuurbare oppervlakte	23.096 m ²
Kantoren	2.403 m ²
Productie/Opslag	20.693 m ²
Parkeerplaatsen	47

Huurdersinformatie

Huurders	BBS GmbH
-----------------	----------

Huurinkomsten

Verhuurd	23.096 m ²
Totaal verhuurbaar	23.096 m²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

Met BBS GmbH werd een huurovereenkomst afgesloten met aanvang op 1 april 2012, voor een periode van 9 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 6 jaar.

Dreux

Adres
Rue des Osmeaux 19, ZI Châtelets (FR)

Eigenaar
Punch Property International



Productieruimte annex kantoren. Twee laadkades. De staalconstructie verkeert in goede staat van onderhoud. Zeer interessant gelegen in de buurt van een grote logistieke organisatie, 85 km ten westen van Parijs, bereikbaar via de RN12 en vlakbij de snelweg A13 die Parijs verbindt met het noordwesten van Frankrijk.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2013)	1.275k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1992-1993 en 2003
Grondoppervlakte	16.600 m ²
Verhuurbare oppervlakte	8.396 m ²
Kantoren	772 m ²
Productie/Opslag	7.624 m ²
Parkeerplaatsen	72
Type	industrieel

Huurdersinformatie**Huurders**

-

Huurinkomsten

Verhuurd	0 m ²
Te verhuren oppervlakte	8.396 m ²
Totaal verhuurbaar	8.396 m ²
Bezettingsgraad	0,00%

Diversen

'Single tenant site.' Momenteel wordt een nieuwe huurder gezocht. Aangezien Dreux nog de enige Franse vastgoedbelegging is, behoort een verkoop van de site eveneens tot de mogelijkheden.

Eede	Adres Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)	Eigenaar Punch Property International
-------------	--	---



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

Reële waarde (31 december 2013)	980k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1950-1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	2.756 m ²
Verhuurbare oppervlakte	957 m ²
Kantoren	957 m ²
Parkeerplaatsen	47
Type	kantoren

Huurdersinformatie

Huurders	Xeikon nv en Xeikon International bv
-----------------	--------------------------------------

Huurinkomsten

Verhuurd	957 m ²
Totaal verhuurbaar	957 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

'Single-tenant site'.

Waardering

De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijk experts zoals CBRE, HKP Value en Ing. Pilka. De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld rendement ('yield') van ca. 9,36%. De yield is gebaseerd op 'actuele huurinkomsten' verhoogd met 'geschatte huurinkomsten voor de leegstaande units' en werd gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets'

(zoals industriegronden). Verder werden voor het bepalen van de reële waarde van het vastgoed de geldende methoden en normen toegepast.

Op 31 december 2013 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 161.123.00 EUR.

Site	Land	Expert	Waardering (EUR)	ERV (EUR)	Brutorendement (%)
Námestovo, Campus	SK	Pilka	47.280.000	3.523.565	7,45%
Lier	BE	CBRE	36.320.000	4.278.246	11,93%
Evergem	BE	Intern RvB	4.000.000	280.234	7,01%
Schiltach	DE	HKP Value	8.100.000	830.000	10%
Herbolzheim	DE	HKP Value	11.400.000	1.106.614	9,71%
Hamont-Achel	BE	CBRE	10.150.000	811.509	8%
Námestovo, Pan	SK	Pilka	6.125.000	418.744	6,84%
Sint-Truiden	BE	CBRE	10.150.000	820.052	8,08%
Trnava	SK	Pilka	1.171.000	128.200	10,95%
Ieper, Ter Waarde	BE	CBRE	4.680.000	432.613	9,24%
Námestovo, Palenicky	SK	Pilka	3.308.000	-	-
Eede	NL	CBRE	980.000	87.876	8,97%
Overpelt	BE	CBRE	11.320.000	1.037.177	9,16%
Dreux	FR	CBRE	1.275.000	201.504	15,80%
Brugge	BE	CBRE	2.850.000	198.510	8,22%
Dinant	BE	CBRE	530.000	43.558	8,23%
Mariakerke	BE	Bod	1.100.000	-	-
Boizenburg (Grond)	DE	Intern RvB	384.000	-	-
Totaal portfolio			161.123.000	14.198.402	8,8%
Totaal portfolio (verhuurbaar vastgoed) (*)			151.825.000	14.198.402	9,3%

(*) Om een economisch relevant brutorendement te berekenen werd de totale waardering gecorrigeerd voor de sites Palenicky en Mariakerke, de grond in Boizenburg en de niet-verhuurbare gronden in Brugge, Hamont-Achel, Lier en Sint-Truiden.

Definities

[Bron: CBRE]

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een eigendom op de taxatiedatum kan worden verkocht door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Marktwaarde 'vrij op naam'

Dit is de marktwaarde van een eigendom inclusief alle kosten van eigendomsoverdracht zoals registratiekosten en notariskosten.

Marktwaarde 'kosten koper'

Dit is de marktwaarde van een eigendom exclusief registratie- en notariskosten. De registratierechten bedragen 10,00% voor Vlaanderen en 12,50% voor Brussel en Wallonië. De notariskosten worden begroot op 0,50%.

Fair value

De 'fair value' van een eigendom is de marktwaarde 'vrij op naam' exclusief 2,50% transactiekosten zoals bepaald door de Belgian Asset Managers Association (BEAMA).

Passing rental income of actuele huurinkomsten

De huur die betaald door de huurder(s) aan de eigenaar op de taxatiedatum. Huurvrije periodes en huurkortingen worden in rekening gebracht bij het berekenen van de 'passing rental income'. In het waarderingsprogramma Argus Valuation wordt dit begrip aangeduid door 'total contracted rent'.

Estimated rental value (ERV) of geschatte huurwaarde

De geschatte huurwaarde is de huur waaraan het eigendom kan verhuurd worden op de open markt op de taxatiedatum.

In het waarderingsprogramma Argus Valuation wordt dit begrip aangeduid door 'total rental value'.

Initial yield of brutoaanvangsrendement (BAR)

Het brutoaanvangsrendement is het percentage dat verkregen wordt door de deling van de actuele huurinkomsten op de taxatiedatum door het bruto-investeringsbedrag dat voor het eigendom betaald wordt (bedrag vrij op naam).

Reversionary yield of rendement op de geschatte huurwaarde

De 'reversionary yield' is het rendement dat verkregen wordt door de deling van de geschatte huurwaarde op de taxatiedatum door het bruto-investeringsbedrag dat voor het eigendom betaald wordt (bedrag vrij op naam).

Equivalent yield en True equivalent yield

De 'equivalent yield' kan gedefinieerd worden als de effectieve opbrengstvoet van de investering ('internal rate of return') waartegen de totale actuele waarde van de toekomstige kasstromen gelijk is aan het bedrag van de initiële investering of m.a.w. de brutomarktwaarde.

Bij de berekening van de toekomstige verkoopwaarde ('exit value') van de investering wordt de 'equivalent yield' gebruikt waardoor het rekenmodel niet afhankelijk is van bijkomende veronderstellingen met betrekking tot het rendement van de investering op het ogenblik van de verkoop.

De 'equivalent yield' wordt berekend door volgende formule op te lossen naar de term r :

$$GV_t = \left(\frac{NI_{(t+1)}}{(1+r)^1} \right) + \left(\frac{NI_{(t+2)}}{(1+r)^2} \right) + \dots + \left(\frac{NI_{(t+(n-1))}}{(1+r)^{(n-1)}} \right) + \left(\frac{NR}{r(1+r)^n} \right)$$

r = 'equivalent yield'

GV = brutokapitaalswaarde

NI_t = netto jaarlijkse huurinkomsten op een gegeven tijdstip t

NR = nettomarkthuurwaarde (ERV) per jaar

n = het aantal jaren dat verstreken zijn vanaf jaart t waarbij alle huurders naar markthuurwaarde werden herzien

De 'true equivalent yield' onderscheidt zich van de 'equivalent yield' door de veronderstelling dat de huren per trimester betaald worden (i.p.v. op jaarlijkse basis).

Bij de berekening van de rendementen is het belangrijk om te wijzen op het onderscheid tussen de gebruikelijke berekeningswijze die op de Belgische markt gehanteerd wordt en de berekeningsmethode in Angelsaksische landen.

In België is het gebruikelijk dat het aanvangsrendement en het rendement op de geschatte huur berekend worden door respectievelijk de bruto actuele huur en de bruto geschatte huur te delen door de brutomarktwaarde (voor aftrek van de transactiekosten). In Angelsaksische landen is het gebruikelijk dat voor de berekening van de rendementen nettohuren gebruikt worden.

Ponderatie

Ponderatie is de techniek waarbij alle oppervlakten van een gebouw uitgedrukt worden op dezelfde basis in functie van hun waarde. Voorbeeld: een gebouw met 1.000 m² opslagruimte en 250 m² kantoren zal een gepondereerde oppervlakte hebben van 1.500 m² indien de waarde van de kantoren het dubbele bedraagt van die van de opslagruimte.

Bij de vermenigvuldiging van de gepondereerde oppervlakte met de waarde per m² opslagruimte zal dit hetzelfde resultaat geven als de som van de individuele waarden van de kantoren en opslagruimte op basis van hun oppervlakte en specifieke waarde.

Capital value per m² of kapitaalswaarde per m²

De kapitaalswaarde per m² is het cijfer dat verkregen wordt door de deling van de 'fair value' door de totale bovengrondse oppervlakte van het eigendom op de taxatiedatum.

Toegepaste normering en methodiek

(Bron: CBRE)

Hardcore inkomstenmethode

Deze methode bestaat erin om de marktwaarde van een gebouw te bepalen door de kapitalisatie van huurinkomsten, waarbij de lopende huurinkomsten in twee componenten worden verdeeld: een markthuurcomponent ('sustainable rent') en een surplusuur ('excess rent') indien het gebouw aan een hogere huur dan de markthuur verhuurd werd.

Voor elk van de gebouwen wordt een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten.

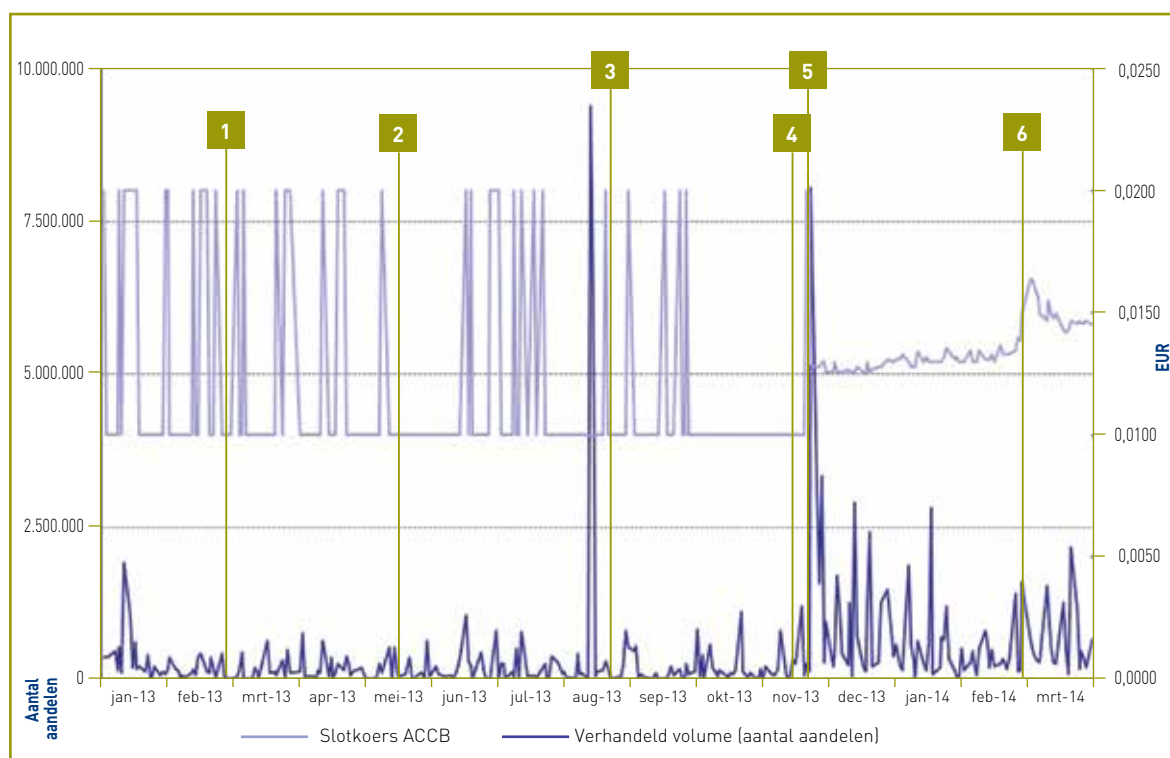
De markthuurcomponent wordt gekapitaliseerd aan een marktconforme kapitalisatievoet. Vervolgens wordt de surplusuur gekapitaliseerd aan een hogere kapitalisatievoet omwille van het hogere risico van dit gedeelte van de inkomstestroom. Ten slotte worden beide waarden opgeteld om tot de marktwaarde van het gebouw te komen.

05

Informatie voor
de aandeelhouder

Accentis op de beurs

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



- | | | |
|---|-------------|---|
| 1 | 27-02-2013: | Accentis jaarresultaten 2012 |
| 2 | 17-05-2013 | Trading update Q1 2013 |
| 3 | 23-08-2013: | Halfjaarlijks verslag 2013 |
| 4 | 15-11-2013: | Trading update Q3 2013 |
| 5 | 21-11-2013: | Kennisneming voorgenomen bod Punch / notering aandeel Accentis tot op 1/100ste van een eurocent |
| 6 | 28-02-2014: | Accentis jaarresultaten 2013 |

Kapitaal

Naar artikel 5 tot en met 17 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 11 juni 2012.

Maatschappelijk kapitaal en kapitaalstructuur

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

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerde aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.

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

Toegestaan kapitaal

Aan de Raad van Bestuur is bij besluit van de buitengewone Algemene Vergadering van 25 oktober 2011 uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de Raad van Bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend. Zij kan een of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de Raad van Bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, alsook door uitgifte van converteerbare obligaties en warrants.

De Raad van Bestuur is bevoegd in geval van een kapitaalverhoging binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, met eenparigheid van stemmen en binnen de perken en overeenkomstig de voorwaarden voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, in het belang van de vennootschap, het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders te beperken of op te heffen. Deze beperking of opheffing kan eveneens gebeuren ten gunste van één of meer bepaalde personen, zelfs andere dan personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

Dergelijke unanimiteit binnen de Raad van Bestuur zal niet vereist zijn indien het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt opgeheven of beperkt ten voordele van leden van de Raad van Bestuur of personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen, of in het kader van warrantplannen voor personeelsleden, bestuurders of andere die bijdragen tot het succes van de vennootschap. Bij de opheffing of beperking van het voorkeurrecht zal de Raad van Bestuur, bij de toekenning van de nieuwe aandelen, bevoegd zijn een recht van voorrang toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, 'Uitgiftepremie', genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de Algemene Vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen nadat de vennootschap door de FSMA in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend.

Wijziging van het kapitaal

Onder voorbehoud van de mogelijkheid van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal kan tot verhoging of tot vermindering het maatschappelijk kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone Algemene Vergadering ten overstaan van notaris.

Bij elke kapitaalverhoging door inbreng in geld, worden de nieuwe aandelen eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal door hun aandelen vertegenwoordigd. Het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend gedurende een termijn van ten minste vijftien dagen te rekenen van de dag van de openstelling van inschrijving.

Het recht van voorkeur kan in het belang van de vennootschap beperkt opgeheven worden door de Algemene Vergadering met inachtneming van de vereisten gesteld voor een statutenwijziging. Inzake voorkeurrecht en beperking zijn de bepalingen van artikel 592 en volgende van toepassing.

Bij beperking of opheffing van het voorkeurrecht kan de Algemene Vergadering bepalen dat bij de toekenning van nieuwe aandelen voorrang wordt gegeven aan de vroegere aandeelhouders, mits een inschrijvingstermijn van tien dagen.

Ingeval de kapitaalverhoging enige niet-geldelijke inbreng bevat, maakt de bedrijfsrevisor of een commissaris een verslag op naast een bijzonder verslag van Raad van Bestuur; verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Een inbreng in natura moet binnen de vijf jaar na de kapitaalverhoging volgestort worden.

Indien de Algemene Vergadering naar aanleiding van haar beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie geboekt worden op de onbeschikbare rekening, uitgiftepremies die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de Algemene Vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald voor statutenwijziging.

Een kapitaalverhoging kan ook door omzetting van reserves gebeuren.

De Raad van Bestuur kan steeds bij uitgifte van aandelen, obligaties of warrants, onder de voorwaarden en volgens de bepalingen die hij gepast zal vinden, overeenkomsten sluiten ten einde de intekening op een gedeelte of het geheel van de uit te geven effecten te verzekeren.

Moet een Algemene Vergadering over een vermindering van het maatschappelijk kapitaal beslissen, dan wordt het doel van de vermindering en de voor de verwezenlijking ervan te volgen werkwijze in de oproeping tot de Algemene Vergadering vermeld. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 612 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

De vennootschap zal zich schikken wat de wederzijdse deelnemingen betreft naar artikel 627 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

Stortingen

De Raad van Bestuur beslist soeverein over de te verrichten bijstortingen voor de aandelen die bij hun inschrijving niet waren volgestort en bepaalt de stortingstijdstippen. De aandeelhouder wordt hiervan een maand vooraf per bij de post aangetekende brief verwittigd op zijn werkelijke of gekozen woonplaats. Deze aangetekende brief geldt als ingebrekestelling.

Wanneer een aandeelhouder, eigenaar van meerdere aandelen, een storting verricht, wordt deze bij wijze van spreiding toegerekend op al zijn aandelen. Dit gebeurt in verhouding tot het totaal van de bedragen die op het geheel van diens aandelen moeten volgestort worden.

Bij ontstentenis van storting op de gestelde tijdstippen is van rechtswege een nalatigheidsinterest verschuldigd te rekenen vanaf de dag van de invorderbaarheid tot op die van betaling. Deze interest wordt berekend tegen de rentevoet van de Nationale Bank van België, vermeerderd met 2 procent (2 %). Bij niet-betaling op de vastgestelde dag, mag de Raad van Bestuur, vijftien dagen na het versturen van een tweede ingebrekestelling per aangetekende brief of per gerechtsdeurwaarderexploot aan de ingebreke blijvende aandeelhouder gericht, de aandelen waarvoor de stortingen niet geschieden, op de beurs laten verkopen. De opbrengst van dergelijke verkoop, na aftrek van de kosten, wordt eigendom van de vennootschap ten belope van hetgeen haar nog verschuldigd is in hoofdsom en interesten. Het niet-aangezuiverd saldo blijft opeisbaar.

Aard van de aandelen en uitoefening van rechten

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd.

Het aandeel aan toonder moet de handtekening van twee bestuurders dragen; deze handtekeningen kunnen door naamstempels worden vervangen. De overdracht van aandelen aan toonder geschiedt door eenvoudige afgifte van het aandeelbewijs.

De aandelen zijn slechts op naam in de door de wet voorziene gevallen, inzonderheid wanneer zij niet volledig volgestort zijn of wanneer ze op verzoek van een aandeelhouder werden omgezet in aandelen op naam, maar dit steeds op zijn kosten. Indien de aandelen op verzoek van een aandeelhouder werden omgezet in aandelen op naam, kunnen deze te allen tijde en op zijn kosten opnieuw omgezet worden in aandelen aan toonder, mits de aandelen volgestort zijn.

Aandelen op naam worden aangetekend in een register van aandelen, gehouden op de maatschappelijke zetel. Certificaten waaruit de inschrijving blijkt worden aan de aandeelhouders afgeleverd; deze certificaten worden door twee bestuurders getekend. De overdracht en inpandgeving van aandelen op naam kan enkel door inschrijving in het register van de aandeelhouders.

Indien een aandeel in onverdeeldheid aan verschillende personen toebehoort wordt de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst tot zolang niet een enkel persoon ten overstaan van de vennootschap als eigenaar van het aandeel is aangewezen.

De rechten en verplichtingen blijven aan een aandeel verbonden, in welke handen het ook overgaat. De erfgenamen, rechthebbenden, rechtverkrijgenden en/of schuldeisers van een aandeelhouder kunnen, onder geen enkel voorwendsel, de zegellegging vragen op de boeken, goederen en waarden van de vennootschap, noch de verdeling of de veiling vorderen van het vermogen van de vennootschap, noch zich op welke wijze ook inlaten met het bestuur van de vennootschap.

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	%
Punch International nv	603.345.158	47,59%
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35%
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05%
Publiek	659.275.066	52,01%
Totaal	1.267.745.224	100,00%

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.

Dividend

Naar artikel 36 en 37 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 11 juni 2012.

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.

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.

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.

Dividend over boekjaar 2013

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2013 geen dividend uit te keren.

Financiële kalender

Naast de jaarresultaten, publiceert Accentis eveneens halfjaarcijfers en driemaandelijke financiële verslagen. De verwachte publicatiedatums en de datum voor de jaarlijkse Algemene Vergadering zijn de volgende:

Trading update eerste kwartaal 2014	9 mei 2014
Jaarlijkse Algemene Vergadering 2014	27 mei 2014
Publicatie van de halfjaarresultaten 2014	22 augustus 2014
Trading update derde kwartaal 2014	14 november 2014
Publicatie van de jaarresultaten 2014	27 februari 2015

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

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.

Voor financiële informatie over Accentis en andere vragen die direct of indirect verband houden met het aandeel Accentis kan men terecht bij de verantwoordelijke Investor Relations via investor.relations@accentis.com. 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.



06

Verlag van de Raad van Bestuur

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

	31-12-2013	31-12-2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Totale opbrengsten	20.345	20.775
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.554	13.788
EBITDA (1)	11.443	10.499
Operationele niet-kaskosten	4.889	131
Bedrijfsresultaat (EBIT)	6.555	10.629
Financieel resultaat	-6.860	-7.729
Resultaat voor belastingen	-305	2.900
Belastingen	-418	-2.268
Nettoresultaat	-723	632
Recurrent resultaat voor belastingen(2)	4.794	3.349
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	-0,0006	0,0005
Vastgoedbeleggingen	160.023	167.676
Activa bestemd voor verkoop	1.100	11.438
Netto financiële schulden (3)	105.561	120.569
Financiële schuldgraad (4)	63%	69%
Loan-to-value-ratio (5)	66%	72%
Bezettingsgraad (6)	88,5%	85,3%

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

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

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

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

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

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

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2013 en na balansdatum

Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Accentis heeft op verschillende vlakken in 2013 positieve operationele resultaten gerealiseerd:

- De huuropbrengsten bleven nagenoeg constant. De daling als gevolg van desinvesteringen en aflopende huurcontracten werden opgevangen door nieuwe huurcontracten en indexeringen.
- De tijdens de afgelopen jaren gerealiseerde kostenbesparingen en verbeterde doorberekeningen hebben hun volle effect bereikt.
- De interestlasten zijn jaar op jaar gedaald met 0,8 mio EUR.
- Een recurrent operationeel resultaat van 4,8 mio EUR t.o.v. 3,3 mio EUR vorig jaar.
- Om de historische liquiditeitstekorten (als gevolg van de wanverhouding tussen de huurinkomsten en de financiering van bepaalde panden) verder op te lossen, heeft Accentis in 2013 enerzijds extra schuldherschikkingen onderhandeld met KBC en anderzijds zijn financiële schulden met 10,7 mio EUR substantieel afgebouwd.
- De bezettingsgraad van de portefeuille bedroeg 88,5% tegenover 85,3% eind vorig jaar.

Hiertegenover staan een negatief resultaat voor belastingen (-0,3 mio EUR) en een negatief nettoresultaat (-0,7 mio EUR). Voor 2012 waren beide positief, respectievelijk 2,9 mio EUR en 0,6 mio EUR. Een en ander is het gevolg van de op jaarbasis negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Die bedraagt -5,6 mio EUR (i.e. 3,5% van de totale portefeuille) en wordt in grote mate verklaard door:

- De site Herbolzheim in Duitsland, waar de tijdelijke huurovereenkomst voor hal 3 beëindigd werd. De overeenkomst voor hal 4 zal ook worden opgezegd.
- De keuze om de huurovereenkomst voor de site Sint-Truiden in België te bestendigen d.m.v. van een vaste verlenging tot maart 2025, in combinatie met een permanent toegekend investeringsbudget ten gunste van de gebruiker.

- De verkoop van een deel van de site Trnava in Slowakije aan een aanpalend bedrijf waardoor het resterende deel van de site schuldenvrij werd en de cashpositie niet meer belaste. Het resterende deel van de site wordt momenteel te koop aangeboden, maar aangezien er in de buurt een gloednieuw bedrijvencomplex wordt gerealiseerd, is er weinig belangstelling voor.

Vorig jaar bedroeg de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille -2k EUR.

Verhuring Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Voor de site Herbolzheim was met BBS, sinds 1 april 2012, een huurcontract met volgende specificaties gesloten: hallen 1 en 2 (57% van de totale oppervlakte) werden verhuurd voor 9 jaar, verlengbaar met 6 jaar, en de hallen 3 en 4 (resterende oppervlakte van 43%) werden verhuurd voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar. Op 30 juni 2013 heeft BBS de huur van hal 4 (2.200 m²) opgezegd. BBS heeft te kennen gegeven dat het ook de huur van hal 3 (8.200 m²) zou opzeggen.

Deze opzegging heeft een negatieve impact op de reële waarde van de site. Samen met een (beperkte) afwaardering op de site Schiltach (DE) ten bedrage van 0,25 mio EUR, bedroeg de negatieve impact op de reële waarde van de Duitse verhuurde sites 2,54 mio EUR aan het einde van 2013.

Sinds eind 2010 was BBS International GmbH in toestand van insolventie volgens Duits recht. De huren voor de periode februari 2011 tot en met maart 2012 zijn volledig ontvangen. Als gevolg van de insolventieprocedure waren de huren voor het vierde kwartaal 2010 en januari 2011 bevroren voor betaling. Eind 2013 konden deze huren alsnog integraal worden ontvangen.

Verkochte sites of deelsites

In de tweede helft van februari 2013 werd de aankoopoptie ten bedrage van 2,2 mio EUR op het pand Boizenburg (Duitsland) door de huurder gelicht. Het pand werd per 31 december 2012 op de balans opgenomen onder de activa bestemd voor verkoop, voor een bedrag van 2,2 mio EUR. Deze verkoop had dan ook geen impact op de resultaten van 2013. De verkregen financiële middelen werden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen om in de liquiditeitsbehoefte te voorzien en de rentelasten te verlagen.

Begin september 2013 werden de twee oudste hallen B en C (samen 51% van de gebouwen) van de site Trnava (Slowakije) verkocht voor een prijs van 832k EUR aan de eigenaar van de aanpalende site. De ontvangen financiële middelen werden integraal aangewend om het resterende deel van de site schuldenvrij te maken. Deze transactie had een negatieve impact op de reële waarde van de site van nagenoeg 1 mio EUR. Die negatieve impact werd reeds verwerkt in de halfjaarcijfers van 30 juni 2013.

De site Oostkaai in Ieper (België) werd in de loop van september overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR.

Dat bedrag werd betaald deels via de overname van een bestaande financiering en deels via de verrekening met vervallen interesten en toekomstige kapitaalaflossingen op de uitstaande lening van Xeikon nv ('Xeikon') aan Accentis.

Met betrekking tot de site Pan (Slowakije): verschillende bermpercelen werden tegen boekwaarde verkocht voor een totaal bedrag van 110k EUR. De opbrengst van de verkopen werd aangewend voor de lopende financiële verplichtingen jegens Immorent (leasing Campus-site). De transacties hebben geen impact gehad op het resultaat van 2013.

Sites waarvan verkoop is toegezegd tegen een vastgelegde prijs

Begin oktober 2013 heeft Accentis, onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning voor bestemmingswijziging, een bod van 1,1 mio EUR aanvaard op de volledige site Mariakerke (België). Intussen werd de vergunning verkregen. Normaal zal eind april de akte verleden worden. De site werd overgeboekt naar de post activa bestemd voor verkoop, wat resulteerde in een negatieve impact op het resultaat van 2013 ten bedrage van 0,15 mio EUR. Het is de bedoeling om, als de verkoop plaatsvindt, de verkregen financiële middelen nagenoeg integraal te gebruiken om bancaire verplichtingen van 2015 vervroegd na te komen om zo in de liquiditeitsbehoefte te voorzien en de rentelasten te verlagen.

Toelichting bij andere sites van de groep

Belgische sites Lier en Sint-Truiden

In 2013 werd met Xeikon Manufacturing de lopende overeenkomst van terbeschikkingstelling verlengd voor een vaste duur van 30 juni 2017 tot 30 juni 2021. Die verlenging was gekoppeld aan een investerings-toelage van 900k EUR/jaar, toegekend vanaf 1 oktober 2013 tot 30 juni 2017. Onder IFRS wordt deze toelage opgenomen in de resultatenrekening, gespreid over de duur van de verlengde overeenkomst. Financieel wordt maandelijks een en ander verrekend met de vergoeding voor de terbeschikkingstelling. Xeikon Manufacturing is de grootste gebruiker van de site Lier en vertegenwoordigt meer dan 20% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Accentis.

Eveneens in de loop van 2013 werd aan de gebruiker van de site Sint-Truiden een investeringstoelage van 85k EUR/jaar toegekend in ruil voor een verlenging van de huurovereenkomst tot 31 maart 2025 (de oorspronkelijk huurovereenkomst zou aflopen op 31 december 2019).

Belgische site Overpelt

Na grondige analyse en afweging werd het voorstel van Umicore voor de afkoop van zijn historische saneringsverplichting van de volledige site Overpelt, voor een eenmalige betaling van 1,5 mio EUR, aanvaard. Met een bodemkundig advies voor de eventuele overnemer(s) zal de site, al dan niet opgesplitst, gemakkelijker kunnen worden verkocht. Na sanering biedt de site verschillende nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zowel voor bestaande als nieuwe gebruikers. Begin 2014 werd de volledige afkoopsom ontvangen. Ze zal in de cijfers van 2014 worden opgenomen als provisie voor sanering en (her)ontwikkeling van de site.

Franse site Dreux

Wegens de zeer moeilijke situatie op de lokale markt is het onmogelijk gebleken om de site Dreux te verhuren of te verkopen, zelfs niet gecompartmenteerd en/of opgesplitst. Dat verklaart de negatieve variatie in de reële waarde van de site ten bedrage van 0,63 mio EUR aan het einde van 2013.

Overzicht huurcontracten en leegstand op 31 december 2013

Op 31 december 2013 bedroeg de totale waarde van de huurcontracten 11,7 mio EUR op jaarbasis terwijl er in 2013 nog 13,4 mio EUR huuropbrengsten werden geboekt. De daling is het gevolg van de desinvesteringen (Boizenburg, Trnava en Oostkaai), de leegstand van enkele sites, waardoor de huurinkomsten minstens tijdelijk wegvallen, en de hernegotiatie van een aantal huurcontracten in het kader van de verlenging van de huurtermijnen (Lier en Sint-Truiden). De leegstand op 31 december 2013 bedroeg 11,5% ten opzichte van 14,7% in 2012 (berekend op basis van de totale oppervlakte).

	Totaal [m ²]	Verhuurd [m ²]	Leegstand [m ²]	Leegstand [m ²] in %
Oppervlakte in				
België	133.364	124.219	9.145	6,8%
Slowakije	89.644	77.116	12.528	14,0%
Duitsland	47.329	45.129	2.200	4,6%
Frankrijk	8.396	-	8.396	100,0%
Nederland	957	957	-	0,0%
Oppervlakte	279.690	247.421	32.269	11,5%
Aangehouden als vastgoedbelegging	279.690	247.421	32.269	11,5%
Aangehouden voor verkoop	-	-	-	0,0%
	ERV(*) [EUR]	Verhuurd(**) [EUR]	Leegstand [EUR]	Leegstand [EUR] in %
Oppervlakte in				
België	7.901.899	6.463.356	1.438.543	18,3%
Slowakije	4.070.510	3.269.887	800.623	19,7%
Duitsland	1.936.614	1.833.654	102.960	5,3%
Frankrijk	201.504	-	201.504	100,0%
Nederland	87.876	87.876	-	0,0%
Oppervlakte	14.198.403	11.654.773	2.543.630	17,9%
Aangehouden als vastgoedbelegging	14.198.403	11.654.773	2.543.630	17,9%
Aangehouden voor verkoop	-	-	-	0,0%

(*) ERV = Estimated rental value – definitie zie pagina 39. In de bepaling van de ERV worden de marktconforme huurwaardes in acht genomen en wordt geen rekening gehouden met de toegekende (al dan niet tijdelijke) investeringstoelages.

(**) Verhuurd betreft de totale waarde van de huurcontracten op 31 december 2013, inclusief de toegekende investeringstoelages.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	2013	1H 2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.345	10.248	20.775
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen)	13.417	6.922	13.788
Doorberekende kosten	6.894	3.305	6.939
Overige opbrengsten	34	22	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	36

Sinds de desinvestering van de Xeikon-divisie door Punch International in september 2013, zijn de huuropbrengsten uitsluitend afkomstig van derden.

Evolutie huuropbrengsten – variatieanalyse

<i>in duizenden euro's</i>	
Huuropbrengsten 31 december 2012	13.788
Daling door desinvesteringen	-416
Daling door huurkortingen	-275
Daling door einde huurcontracten	-410
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	426
Stijging door indexeringen	304
Huuropbrengsten 31 december 2013	13.417

EBITDA

	2013	1H 2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
EBITDA	11.443	5.898	10.499
Niet-recurrente elementen	26	14	564
REBITDA (*)	11.469	5.912	11.063

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

De niet-recurrente elementen van 2013 betreffen hoofdzakelijk de kost opgelopen ingevolge een dading gesloten door Overpelt Plascobel nv. De niet-recurrente elementen van 2012 betroffen de adviesfee met betrekking tot het doorverhuren van de panden

Schiltach en Herbolzheim in Duitsland na de insolventie van BBS International GmbH (0,25 mio EUR), de incassokost van de earn-out op de overnemer van de voormalige spuitgietactiviteit van Overpelt Plascobel nv (0,08 mio EUR) en de nettominwaarde gerealiseerd op de verkopen van (deel)sites (0,24 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

	2013	1H 2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
EBITDA	11.443	5.898	10.499
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-5.567	-2.235	-2
Andere	679	85	133
EBIT	6.555	3.748	10.629
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	5.567	2.235	2
Niet-recurrente elementen EBITDA	26	14	564
Niet-recurrente elementen EBIT	-494	-	-
REBIT (*)	11.654	5.667	11.195

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

Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief (-6,9 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire schulden en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2013 bedraagt -0,3 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2013 bedragen 0,4 mio EUR. Dat bedrag wordt integraal verklaard door een toename van de uitgestelde belastingen als gevolg van de stijging in het waarderingsverschil tussen de boekwaarde en de 'fair value' van de activa.

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

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2013 bedraagt -0,7 mio EUR (2012: 0,6 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 4,8 mio EUR (2012: 3,3 mio EUR).

	2013	Recurrent	Vastgoed	Enmalig
<i>in duizenden euro's</i>				
Huuropbrengsten	13.417	13.417	-	-
Doorberekende kosten	6.894	6.894	-	-
Overige opbrengsten	34	-	-	34
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	20.345	20.311	-	34
Doorberekende kosten	-6.815	-6.815	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-815	-815	-	-
Overige operationele kosten	-1.226	-1.212	-	-14
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-46	-	-46	-
Totaal kosten	-8.901	-8.841	-46	-14
EBITDA	11.443	11.470	-46	20
Afschrijvingen	-1	-1	-	-
Voorzieningen	653	159	-	494
Waardeverminderingen	26	26	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-5.567	-	-5.567	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	6.555	11.654	-5.613	514
Financieel resultaat	-6.860	-6.860	-	-
Resultaat voor belastingen	-305	4.794	-5.613	514
Belastingen	-418	-11	-407	-
Nettoresultaat	-723	4.783	-6.020	514

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

Balans

	31-12-2013	31-12-2012	Δ%
<i>in duizenden euro's</i>			
Vastgoedbeleggingen	160.023	167.676	-7,7
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	1.100	11.438	-10,3
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	161.123	179.114	-18
Uitgestelde belastingen en langetermijnvorderingen	39	1.850	-1,8
Vlottende activa	3.326	3.542	-0,2
Liquide middelen	2.673	1.447	+1,2
TOTAAL ACTIVA	167.161	185.953	-18,8
Eigen vermogen	42.127	42.851	-0,7
Financiële schulden	81.768	92.500	-10,7
Overige schulden	43.266	50.602	-7,3
TOTAAL PASSIVA	167.161	185.953	-18,8

Kasstroomanalyse

	31-12-2013	31-12-2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	11.480	10.746
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	702	3.098
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	12.182	13.844
Kasstroom – investeringsactiviteiten	12.378	1.353
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-23.333	-15.207
Nettokasstroom	1.227	-10

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

in duizenden euro's

Vastgoedbeleggingen 31 december 2012	167.676
Overboeking van Activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar Activa bestemd voor verkoop	-1.100
Desinvesteringen	-940
Resultaat uit realisatie	-46
Reëlewaardeaanpassing	-5.567
Vastgoedbeleggingen 31 december 2013	160.023

Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

in duizenden euro's

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2012	11.438
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	1.100
Desinvesteringen	-11.438
Resultaat uit realisatie	-
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2013	1.100

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 18 mio EUR als gevolg van de verkoop van (deel)sites met een reële waarde van 12,4 mio EUR en een reëlewaardeaanpassing van 5,6 mio EUR.

Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (10,7 mio EUR) is het gevolg van terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de vervroegde terugbetalingen door de verkopen met betrekking tot de sites Boizenburg, Trnava en Oostkaai.

Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2013 als volgt:

	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Op 31 december 2012	-1.771	-28.286	-2.150	-32.207
Netto-Terugbetaald	-2.471	5.811	3.145	6.485
Netto-Toegestaan	-	-	250	250
Netto-opgelopen borgstellingsvergoeding	-994	-	-	-994
Transfer	-22.475	22.475	-	-
Op 31 december 2013	-27.710	-	1.245	-26.466

Alle bovenstaande schulden en vorderingen waren in 2013, tot en met 30 juni 2013, interestdragend (6% per jaar). De hoofdschuld aan Punch International (ont-

Risico's en risicobeheer

staan na 30 juni 2013) bedraagt 22,5 mio EUR (interestvoet Euribor 3 maand + 2%) en dient contractueel te worden terugbetaald vanaf 31 december 2015 in eenenvijftig gelijke kwartalen. De aan Punch International verschuldigde borgstellingsvergoeding ten bedrage van 2,8 mio EUR (interestvoet 6%) vervalt op 31 december 2014. De overige schuld aan Punch International is interestdragend (5% per jaar) en is betaalbaar in halfjaarlijkse termijnen vanaf april 2014 à rato van 167k EUR. De vordering op Summa is interestdragend (sinds oktober 2013 5% per jaar, voorheen 6% per jaar) en te allen tijde binnen de maand opvraagbaar.

Onderzoek en ontwikkeling

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

Milieu- en personeelsaangelegenheden

Na grondige analyse en afweging werd het voorstel van Umicore voor de afkoop van zijn historische saneringsverplichting van de volledige site Overpelt, voor een eenmalige betaling van 1,5 mio EUR, aanvaard. Met een bodemkundig advies voor de eventuele overnemer(s) zal de site, al dan niet opgesplitst, gemakkelijker kunnen worden verkocht. Na sanering biedt de site verschillende nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zowel voor bestaande als nieuwe gebruikers. Begin 2014 werd de volledige afkoopsom ontvangen. Ze zal in de cijfers van 2014 worden opgenomen als provisie voor sanering en (her)ontwikkeling van de site.

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.

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 8 op pagina 90 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.

Gebruik van financiële instrumenten

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

Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapstructuur

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International nv	603.345.158	47,59%
Bimbor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35%
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05%
Publiek	659.275.066	52,01%
Totaal	1.267.745.224	100,00%

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 belangenconflictprocedure niet te worden toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Door de gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2013 werd de coöptatie van de volgende bestuurders goedgekeurd:

- Creafim bvba, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe
- Xeikon nv, Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede, Nederland, vast vertegenwoordigd door Gerard Cok

Tijdens de Raad van Bestuur gehouden op 27 september 2013 nam, n.a.v. de verkoop van de participatie in Accentis door Xeikon nv aan Punch International nv,

bestuurder Xeikon nv, vast vertegenwoordigd door Gerard Cok, ontslag. Tijdens diezelfde Raad van Bestuur werd met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2014 Gerard Cok als nieuwe bestuurder gecoöpteerd. De Raad van Bestuur zal deze coöptatie ter goedkeuring voorleggen aan de eerstvolgende Algemene Vergadering.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de vennootschap ziet er op verslagdatum als volgt uit:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn(*)	Professioneel adres
Jacques de Blik (**) Voorzitter van de Raad van Bestuur	benoemings- en remuneratiecomité	2014	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD bvba (**), met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet Bestuurder	auditcomité	2014	JLD bvba Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS comm.v. (**), met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe Bestuurder	auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	OVS comm.v. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Creafim bvba, met als vaste vertegenwoordiger Wim Deblauwe Bestuurder	-	2014	Creafim bvba Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok Bestuurder	auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	Prins Karellaan 28 8300 Knokke-Heist België
Bimmor bvba, met als vaste vertegenwoordiger Bruno Holthof Bestuurder en CEO	-	2017	Sint Lucaslaan 69 2180 Ekeren België

(*) 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.

(**) Jacques de Blik, JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet en OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe 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').

Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezit eind 2013 geen eigen aandelen.

Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2014 een totaal aan huurinkomsten van 11,3 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 27 februari 2014.

Dividendvoorstel

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2013 geen dividend uit te keren.

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.

leper, 11 april 2014

Jacques de Bliet

Gerard Cok

JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger

Jean-Luc Desmet

OVS comm.v, met als vaste vertegenwoordiger

Hubert Ooghe

Creafim bvba, met als vaste vertegenwoordiger

Wim Deblauwe

Bimmor bvba, met als vaste vertegenwoordiger

Bruno Holthof



07

Verklaring inzake deugdelijk bestuur

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 corporate-governancecharter (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 corporate-governanceverklaring (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. Indien het Corporate Governance Charter afwijkt van de Code Daems zal dit expliciet vermeld worden in onderstaande punten.

Interne controle- en risico-beheersystemen betreffende de financiële rapportering

Beheersstructuur

De corporate-governancestructuur 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

Financiële handleiding en rapportering

Accentis heeft in 2010 de nadruk gelegd op de ontwikkeling van een aangepast intern rapportagesysteem om de huren, de bezettingsgraden, de financiële schulden en de operationele kosten per vastgoedbelegging op te volgen. In 2011 werd dit intern rapportagesysteem volledig operationeel.

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 performance-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.

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.

Letter of representation

Het management samen met een verantwoordelijk lid van de Raad van Bestuur tekent ieder jaar een gedetailleerde verklaring met betrekking tot de financiële rapportage/interne controle.

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 2014 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 in-tegraal kunnen voorkomen.

Aandeelhoudersstructuur en Algemene Vergadering

Naar Titel V artikel 25 tot en met 34 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 11 juni 2012.

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	%
Punch International nv	603.345.158	47,59%
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35%
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05%
Publiek	659.275.066	52,01%
Totaal	1.267.745.224	100,00%

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.

Bimmor bvba, vertegenwoordigd door Bruno Holthof, CEO van Accentis, en 3S+ bvba, vertegenwoordigd door Frederik Strubbe, CFO van Accentis, zijn verplicht om het bezit van aandelen Accentis te melden. Op 9 januari 2012 verwierf Bimmor bvba, buiten beurs, een aandelenpakket van 2.500.000 aandelen voor 0,02 euro per aandeel. Op 9 december 2013 verwierf Bimmor bvba via de beurs een aandelenpakket van 2.000.000 aandelen voor 0,0130 euro per aandeel. Op 9 januari 2012 verwierf 3S+ bvba, buiten beurs, een aandelenpakket van 625.000 aandelen voor 0,02 euro per aandeel.

Samenstelling

De geldig samengestelde Algemene Vergadering vertegenwoordigt alle aandeelhouders. De beslissingen genomen door de Algemene Vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, ook voor afwezigen en tegenstemmers.

Toelating

Gewone, bijzondere en buitengewone Algemene Vergadering Het recht om deel te nemen aan een Algemene Vergadering en om er zijn stemrecht uit te oefenen, wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, uiterlijk op de veertiende (14de) dag voor de Algemene Vergadering om vierentwintig uur, Belgische tijd (de 'registratiedatum'), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de Algemene Vergadering.

De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de zesde (6de) dag voor de datum van de Algemene Vergadering aan de vennootschap (of aan de daartoe door haar aangestelde persoon) dat hij deel wil nemen aan de Algemene Vergadering, door een origineel formulier op papier terug te zenden naar het in de oproeping vermelde adres, of, als de oproeping dat toestaat, door dit formulier langs elektronische weg terug te sturen (ondertekend met een elektronische handtekening overeenkomstig de desbetreffende wettelijke bepalingen). De houder van aandelen aan toonder of van gedematerialiseerde aandelen legt uiterlijk op de zesde (6de) dag voor de Algemene Vergadering aan de vennootschap (of aan een daartoe door haar aangestelde persoon) een attest voor (of laat dit doen) afgeleverd door de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen, die zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering.

Vanaf de jaarlijkse Algemene Vergadering die zal worden gehouden met betrekking tot het boekjaar afgesloten op eenendertig december tweeduizend en twaalf, zullen enkel houders van aandelen op naam of van gedematerialiseerde aandelen worden toegelaten tot de Algemene Vergadering. In een door de Raad van Bestuur aangewezen register wordt voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de Algemene Vergadering kenbaar heeft gemaakt, zijn naam en adres of zetel opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op de registratiedatum in het bezit was van die aandelen.

Gewone, bijzondere en buitengewone Algemene Vergadering

De gewone Algemene Vergadering wordt gehouden op de vierde dinsdag van de maand mei om elf uur. Als deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daaropvolgende werkdag gehouden. De gewone en de bijzondere Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of in de gemeente waar de zetel van de vennootschap gevestigd is, aangewezen in de oproeping. De buitengewone Algemene Vergadering wordt gehouden waar dan ook in België.

Bijeenroeping

De Raad van Bestuur en, in voorkomend geval, de commissaris kunnen zowel een gewone Algemene Vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone Algemene Vergadering bijeenroepen.

Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De Raad van Bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer een of meer aandeelhouders, die alleen of gezamenlijk een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het verzoeken. Het verzoek tot oproeping moet de

punten vermelden die op de agenda van de vergadering moeten voorkomen.

De oproepingen tot een Algemene Vergadering vermelden de agenda en worden gedaan volgens de wettelijke bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen.

Vertegenwoordiging

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandschuldeisers en pandschuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon doen vertegenwoordigen. Behalve voor de door het Wetboek van Vennootschappen toegestane gevallen, mag een aandeelhouder voor een bepaalde Algemene Vergadering slechts één persoon aanwijzen als zijn volmachtdrager. De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder gebeurt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet ondertekend worden door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een elektronische handtekening zoals voorzien in de desbetreffende Belgische wetgeving. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet schriftelijk gebeuren of langs elektronische weg, op het adres vermeld in de oproeping. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde (6de) dag voor de datum van de Algemene Vergadering ontvangen. De persoon die een openbaar verzoek tot verlening van volmachten doet is onderworpen aan de voorwaarden en bekendmakingsplicht, zoals voorzien in artikel 549 van het Wetboek van Vennootschappen.

Voorzitterschap – Bureau

Elke Algemene Vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur, of bij diens afwezigheid door het oudste lid in jaren van de Raad. De voorzitter kan een secretaris en een stemopnemer

aanwijzen die niet noodzakelijk aandeelhouder hoeven te zijn. De twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Verdaging

De Raad van Bestuur heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering één enkele maal drie weken uit te stellen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is door de commissaris of op verzoek van één of meer aandeelhouders, die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen. De verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de Algemene Vergadering hieromtrent.

Beraadslaging

- (a) De gewone en de bijzondere Algemene Vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Onthoudingen, blancostemmen en nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking der stemmen is het voorstel verworpen. Van elke Algemene Vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.
- (b) De buitengewone Algemene Vergadering moet gehouden worden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De Algemene Vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennoetschappen nodig; de tweede vergadering beraadslagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, wanneer zij

drie/vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich inhouden, de blancostemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd. De Algemene Vergadering kan slechts geldig beraadslagen en beslissen wanneer in het bijzonder in de bijeenroepingsberichten is bepaald welke wijzigingen zijn voorgesteld. Moet de vergadering evenwel beraadslagen en beslissen over de wijziging van het doel van de vennootschap, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen, over de ontbinding van de vennootschap in geval haar nettoactief tengevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan één vierde van het maatschappelijk kapitaal of over de omzetting van de vennootschap, dan is de vergadering slechts geldig samengesteld en mag ze slechts beraadslagen en beslissen indien de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid, die vereist worden door de bijzondere bepalingen van het Wetboek van Vennoetschappen, vervuld [zijn].

- (c) De stemming geschiedt door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de Algemene Vergadering, bij meerderheid van stemmen, er anders over beslist.
- (d) Voor de vaststelling van de voorschriften inzake aanwezigheid en meerderheid die in de Algemene Vergadering moeten worden nageleefd, wordt geen rekening gehouden met de geschorste aandelen.

Notulen

De notulen van de Algemene Vergadering worden ondertekend door de voorzitter, door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die zulks verlangen. Behalve wanneer de beslissingen van de Algemene Vergadering op authentieke wijze werden vastgesteld, worden de afschriften van of de uittreksels uit deze notulen ondertekend door hetzij de voorzitter van de Raad van Bestuur, hetzij door de afgevaardigde bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

Raad van Bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Bij aanvang van het boekjaar 2013 zetelden in de Raad van Bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn(*)	Professioneel adres
Jacques de Blik (**) Voorzitter van de Raad van Bestuur	benoemings- en remuneratiecomité	2014	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD bvba (**), met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet Bestuurder	auditcomité	2014	JLD bvba Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS comm.v. (**), met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe Bestuurder	auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	OVS comm.v. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Xeikon nv, met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba (vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe) Bestuurder	auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	Creafim bvba Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok (**) Bestuurder	-	2014	Prins Karellaan 28 8300 Knokke-Heist België
Bimmor bvba, met als vaste vertegenwoordiger Bruno Holthof Bestuurder en CEO	-	2017	Sint Lucaslaan 69 2180 Ekeren België

(*) 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.

(**) Jacques de Blik, JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet, OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe, 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').

Tijdens de Raad van Bestuur gehouden op 20 februari 2013 namen, naar aanleiding van de bestuurswissel bij Xeikon, de volgende bestuurders met onmiddellijke ingang ontslag: Gerard Cok en Xeikon nv, vast vertegenwoordigd door Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe. Tijdens dezelfde Raad van Bestuur werden met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2013 als nieuwe bestuurders gecoöpteerd: Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe en Xeikon nv, vast vertegenwoordigd door Gerard Cok. Door de gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2013 werden deze coöptaties goedgekeurd.

Tijdens de Raad van Bestuur gehouden op 27 september 2013 nam, n.a.v. de verkoop van de participatie in Accentis door Xeikon nv aan Punch International nv, bestuurder Xeikon nv, vast vertegenwoordigd door Gerard Cok, ontslag. Tijdens diezelfde Raad van Bestuur werd met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2014 Gerard Cok als nieuwe bestuurder gecoöpteerd. De Raad van Bestuur zal deze coöptatie ter goedkeuring voorleggen aan de eerstvolgende Algemene Vergadering.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de vennootschap ziet er op verslagdatum als volgt uit:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn(*)	Professioneel adres
Jacques de Blik (**) Voorzitter van de Raad van Bestuur	benoemings- en remuneratiecomité	2014	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD bvba (**) , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet Bestuurder	auditcomité	2014	JLD bvba Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS comm.v. (**) , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe Bestuurder	auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	OVS comm.v. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Creafim bvba , met als vaste vertegenwoordiger Wim Deblauwe Bestuurder	-	2014	Creafim bvba Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok (**) Bestuurder	auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	Prins Karellaan 28 8300 Knokke-Heist België
Bimmor bvba , met als vaste vertegenwoordiger Bruno Holthof Bestuurder en CEO	-	2017	Sint Lucaslaan 69 2180 Ekeren België

(*) 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.

(**) Jacques de Blik, JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet en OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe 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').

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 1985 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. Sinds 2005 is hij opnieuw werkzaam als zelfstandig advocaat op het advocatenkantoor De Blik Oomen in Tilburg (Nederland), met name op het gebied van ondernemingsrecht, vennootschapsrecht en onroerend goed. 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.

Bimbor 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 CEO van Accentis en lid van de Raad van Bestuur.

JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet*Bestuurder*

Jean-Luc Desmet (°1968) startte zijn carrière in 1991 bij KBC nv waar hij werkzaam was tot hij in 1999 overstapte naar De Speyebeek nv. Sinds 30 april 2004 is hij lid van de Raad van Bestuur van Accentis nv. Van juni 2005 tot en met 10 oktober 2008 was hij gedelegeerd bestuurder van de vennootschap. Jean-Luc Desmet is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen-financiële wetenschappen (KU Leuven, België) en behaalde een Speciaal Licentiaat Financiële Wetenschappen aan de Vlerick Leuven Gent Management School (SLFW).

OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe*Bestuurder*

Hubert Ooghe (°1946) is professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School. Hij is voorzitter van het Impuls Centrum voor Groeimanagement van Middelgrote ondernemingen (IGMO) van Vlerick. Hij is eveneens voorzitter van de Raad van Bestuur van DD Trans en van European Container Systems (ECS) en hij was bestuurder van Aflonia Plastics, Artwork Systems Group, Fibelco en KBC Private Equity. Van de vennootschap OVS comm.v. is Hubert Ooghe zaakvoerder en beherend vennoot. Hij werd benoemd als lid van de Raad van Bestuur van Accentis nv door de buitengewone Algemene Vergadering van 28 april 2006. Hubert Ooghe is doctor in de economische wetenschappen, richting bedrijfseconomie (Universiteit Gent, België).

Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe

Bestuurder

Wim Deblauwe (°1974) werkte gedurende vijf jaar bij ING voor hij in 2002 de Punch International-groep vervoegde als Chief Financial Officer van Xeikon International nv. Later werd hij aangesteld als Vice President Sales & Marketing van Punch Graphix plc. Na de succesvolle beursgang van Punch Graphix plc in 2005 werd hij benoemd tot CFO en gedelegeerd bestuurder van Punch International nv. In januari 2008 werd hij aangesteld als CEO van de Punch Graphix-groep en op 30 juni 2009 volgde hij Guido Dumarey op als CEO van Punch International. Op 26 augustus 2010 werd hij als CEO van Punch International vervangen door Wim Maes. Hij is thans Vice President North Europe bij Betafence. Wim Deblauwe is lid van de Raad van Bestuur van Accentis nv sinds 10 oktober 2008. Hij is licentiaat in de rechten (KU Leuven, België) en behaalde eveneens het CFA-certificaat (Certified Financial Analyst) aan het ICHEC (Brussel, België).

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 dezelfde vennootschap werd hij op 17 juni 2008 lid van de Raad van Commissarissen. Sinds 7 januari 2009 is hij voorzitter van diezelfde Raad van Commissarissen. Op 14 mei 2010 werd Gerard Cok gecoöpteerd als lid van de Raad van Bestuur van Accentis. De Algemene Vergadering van 29 april 2011 heeft zijn coöptatie goedgekeurd.

Benoeming, ontslag en vacature

Overeenkomstig artikel 18 van de statuten telt de Raad van Bestuur van de vennootschap ten minste drie en ten hoogste veertien bestuurders, al dan niet aandeelhouders van de vennootschap. Zij worden benoemd door de Algemene Vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen. Buiten het geval van herkiezing mag de duur van hun opdracht geen zes jaar overtreffen. Een opdracht eindigt bij de sluiting van de gewone Algemene Vergadering. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De bestuurders kunnen te allen tijde door de Algemene Vergadering worden ontslagen. Ieder lid van de Raad van Bestuur kan ook zelf ontslag nemen door schriftelijke kennisgeving aan de raad. Een bestuurder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.

In geval van voortijdige vacature in de Raad van Bestuur, zijn de overblijvende bestuurders bevoegd om voorlopig in de vacature te voorzien. In dat geval zal de Algemene Vergadering in haar eerstvolgende bijeenkomst de benoeming doen van een nieuw bestuurder. Deze doet de tijd uit van zijn voorganger. De Raad van Bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter. Indien geen voorzitter werd benoemd, wordt deze functie uitgeoefend door de oudste bestuurder. Op verslagdatum is Jacques de Blik de voorzitter van de Raad van Bestuur.

De leden van de Raad van Bestuur worden geëvalueerd op grond van 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.

Onafhankelijke bestuurders

Een bestuurder kan enkel worden beschouwd als een onafhankelijk bestuurder indien hij/zij voldoet aan de criteria zoals bepaald in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en in Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems'), die kunnen worden samengevat als volgt:

- (a) gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan zijn benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur hebben uitgeoefend;
- (b) niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar;
- (c) gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming, geen deel hebben uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- (d) geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die hij eventueel ontvangt of heeft ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- (e) 1) geen maatschappelijke rechten bezitten die een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap;
2) indien hij maatschappelijke rechten bezit die een quotum van minder dan 10% vertegenwoordigen:
 - mogen die maatschappelijke rechten samen met de maatschappelijke rechten die in dezelfde vennootschap worden aangehouden door vennootschappen waarover de onafhankelijk bestuurder controle heeft, geen tiende bereiken van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap; of
 - mogen de daden van beschikking over die aandelen of de uitoefening van de daaraan verbonden rechten niet onderworpen zijn aan overeenkomsten of aan eenzijdige verbintenissen die het onafhankelijk lid van het bestuursorgaan heeft aangegaan;
- 3) in geen geval een aandeelhouder vertegenwoordigen die onder de voorwaarden valt van dit punt;
- (f) geen significante zakelijke relatie hebben of in het voorbije boekjaar hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, noch rechtstreeks noch als vennoot, aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;

- (g) in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer zijn geweest van de huidige of vorige commissaris van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- (h) geen uitvoerend lid zijn van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
- (i) geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, uitoefenen, of die zich een van de andere in de punten 1° tot 8° beschreven gevallen bevinden.

Bij het beoordelen van de onafhankelijkheid van een bestuurder zal ook rekening worden gehouden met de criteria opgenomen in Bijlage A (Onafhankelijkheids-criteria) van de Corporate Governance Code die werd bekendgemaakt op 12 maart 2009 ('Code Daems') door de Belgische Commissie Corporate Governance. Deze code bepaalt dat minstens de helft van de leden van de Raad van Bestuur moet bestaan uit niet-uitvoerende bestuurders en minstens drie van hen onafhankelijk moeten zijn. Op verslagdatum zijn drie van de zes bestuurders onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, met name Jacques de Bliet (voorzitter van de Raad van Bestuur), JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet en OVS comm. v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe.

Vergadering

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 transmisiemiddel 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.

Notulen

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.

Bevoegdheden van de Raad van Bestuur

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

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.

Bijzondere machtigingen

Verwerving van en beschikking over eigen aandelen door de vennootschap

De Algemene Vergadering kan beslissen eigen aandelen te verwerven of hierover te beschikken in overeenstemming met artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. De buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 heeft de Raad van Bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, eigen aandelen of winstbewijzen van de vennootschap te verwerven of te vervreemden zonder dat een besluit van de Algemene Vergadering vereist is, indien de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter vermindering van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van bovenvermelde beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, worden hernieuwd. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. De buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 heeft de Raad van Bestuur eveneens gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereglementeerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. 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, in overeenstemming met het

Wetboek van Vennootschappen, hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. Bovendien heeft de buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 de rechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden, aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereguleerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. 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, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden.

Op verslagdatum bezit Accentis geen eigen aandelen.

Toegestaan kapitaal

Aan de Raad van Bestuur is bij besluit van de buitengewone Algemene Vergadering van 25 oktober 2011 uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere malen met een bedrag van maximum zeventig miljoen euro (70.000.000 EUR). Deze machtiging is toegekend aan de Raad van Bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend. Zij kan één of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de Raad van Bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, alsook door uitgifte van converteerbare obligaties en warrants.

De Raad van Bestuur is bevoegd in geval van een kapitaalverhoging binnen de grenzen van het toegestane kapitaal, met eenparigheid van stemmen en binnen de perken en overeenkomstig de voorwaarden voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, in het belang van de vennootschap, het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders te beperken of op te heffen. Deze beperking of opheffing kan eveneens gebeuren ten gunste van één of meer bepaalde personen, zelfs andere dan personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

Dergelijke unanimité binnen de Raad van Bestuur zal niet vereist zijn indien het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt opgeheven of beperkt ten voordele van leden van de Raad van Bestuur of personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen, of in het kader van warrantenplannen voor personeelsleden, bestuurders of andere die bijdragen tot het succes van de vennootschap. Bij de opheffing of beperking van het voorkeurrecht zal de Raad van Bestuur, bij de toekenning van de nieuwe aandelen, bevoegd zijn een recht van voorrang toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie geboekt worden op een onbeschikbare rekening, 'Uitgiftepremie', genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschafte worden bij beslissing van de Algemene Vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen nadat de vennootschap door de FSMA in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend.

Management en dagelijks bestuur

Samenstelling

Het uitvoerende management van de vennootschap wordt waargenomen door Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, en door 3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe. 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 één of meer van zijn leden, die alsdan de titel van afgevaardigd bestuurder voeren, en afzonderlijk handelen;
- hetzij aan één of meer directeurs, gekozen binnen of buiten de Raad van Bestuur, en afzonderlijk handelen.

Op verslagdatum bestaat het managementteam uit:

Naam	Functie
Bruno Holthof , (of een door hem gecontroleerde vennootschap)	Chief Executive Officer
Frederik Strubbe , (of een door hem gecontroleerde vennootschap)	Chief Financial Officer

Frederik Strubbe

Chief Financial Officer

Frederik Strubbe (°1975) heeft meer dan 11 jaar ervaring in financiële functies in diverse bedrijven. In 1999 studeerde hij af aan EHSAL Brussel als Handelsingenieur. In oktober 2005 startte hij bij Punch International als Financial Controller. Van 30 juni 2009 tot 31 augustus 2010 vervulde hij er de functie van CFO. Sinds 1 oktober 2011 is hij CFO van Accentis.

Voor het cv van **Bruno Holthof** wordt verwezen naar 'Samenstelling van de Raad van Bestuur'.

Auditcomité

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.

Samenstelling

Volgens art 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 tijdens het boekjaar 2013 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn (*)
JLD bvba , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet (**)	2014
OVS comm.v. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe (**)	2014
Xeikon nv (***) , met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	2014

(*) De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

(**) Onafhankelijk bestuurder.

(***) Xeikon nv wordt sinds 20 februari 2013 vast vertegenwoordigd door Gerard Cok.

Sinds 27 september 2013 is het auditcomité als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn (*)
JLD bvba , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet (**)	2014
OVS comm.v. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe (**)	2014
Gerard Cok	2014

(*) De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

(**) Onafhankelijk bestuurder.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, beschikt over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hubert Ooghe is immers op geen enkele manier verbonden met de vennootschap of met een van de met de vennootschap verbonden vennootschappen. Als doctor in de economische wetenschappen en professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School, als lid van de vakgroep Accountancy & Bedrijfsfinanciering van de Universiteit Gent en als auteur van diverse boeken over accountancy en bedrijfsfinanciering heeft hij bovendien meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

Vergadering

Het auditcomité vergadert minstens twee keer per jaar ter voorbereiding van de halfjaarresultaten en de eindejaarscijfers en, indien nodig, ad hoc. Deze bepaling is een afwijking op de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems') die bepaalt dat het auditcomité minimaal viermaal per jaar samenkomt. De commissaris en de CEO worden uitgenodigd op vergaderingen van het auditcomité.

Tijdens het boekjaar 2013 vergaderde het auditcomité tweemaal.

Benoemings- en remuneratiecomité

Algemeen

Vanaf het boekjaar 2011 is het nieuw ingevoegd artikel 526quater Wetboek van Vennootschappen van toepassing met betrekking tot het remuneratiecomité. Dit artikel is ingevoegd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven, en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector.

Vanaf het boekjaar 2011 heeft de Algemene Vergadering, overeenkomstig de aangepaste artikelen 554 en 533 van het Wetboek van Vennootschappen, over het remuneratieverslag beslissingsrecht. De oproeping tot de Algemene Vergadering dient melding te maken van de stemming over het remuneratieverslag. De vennootschap heeft de nodige maatregelen getroffen om te voldoen aan deze wettelijke verplichtingen.

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.

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 moeten zijn.

Bij aanvang van het boekjaar 2013 was de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité als volgt:

Naam	Lopende termijn (*)
Jacques de Bliet (**)	2014
OVS comm.v. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe (**)	2014
Xeikon nv (***) , met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	2014

(*) De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.
(**) Onafhankelijk bestuurder.
(***) Xeikon nv wordt sinds 20 februari 2013 vast vertegenwoordigd door Gerard Cok.

Sinds 27 september 2013 is het benoemings- en remuneratiecomité als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn (*)
Jacques de Bliet (**)	2014
OVS comm.v. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe (**)	2014
Gerard Cok	2014

(*) De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.
(**) Onafhankelijk bestuurder.

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 2013 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité driemaal. De notulen van deze vergaderingen zijn toegevoegd als bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening van Accentis nv op pagina 166 en volgende.

Remuneratieverslag

Algemeen

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 2013 bedroeg de bezoldiging voor alle bestuurders samen 62,5k 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.

De Wet van 6 april 2010 voert vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 wijzigingen door betreffende de vermelding van de criteria voor de toekenning van een vergoeding en van de verplichting tot spreiding van de variabele vergoeding in de tijd. De Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector voert hiertoe de nieuwe artikelen 520bis en 520ter van het Wetboek van Vennootschappen in en brengt wijzigingen aan aan de bestaande artikelen 524bis Wetboek van Vennootschappen, 525 Wetboek van Vennootschappen, 898 Wetboek van Vennootschappen, 900 Wetboek van Vennootschappen en 906bis Wetboek van Vennootschappen.

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

Vergoedingen leden van de Raad van Bestuur

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	12,5	12,5
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet	12,5	12,5
OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	12,5	12,5
Bimmor bvba, met als vaste vertegenwoordiger Bruno Holthof	-	-
Totaal	62,5	62,5

Vergoedingen management

Het management wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2013 bedroeg voor de CEO 565 EUR en voor de CFO 540 EUR.

Bovendien wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Op semestriële basis wordt de evaluatie van de variabele vergoeding gemaakt op basis van de volgende criteria en kader:

1. Huurovereenkomsten:

- Alle huurovereenkomsten en/of amenderingen komen in aanmerking.
- Als niet-bindende maatstaf wordt 10% van de jaarhuur genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals looptijd, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode, ...

2. Verkopen:

- Alle verkopen, al dan niet gedeeltelijk, komen in aanmerking.
- Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de verkoopprijs genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals verkoopprijs, betaling, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode, ...

3. Financiële doelstellingen: herfinanciering lopende kredieten, schrapping garantiestellingen, bijkomende kredieten, ...

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

2013	CEO	CFO
<i>in duizenden euro's</i>		
Remuneratie basis	123	84
Remuneratie variabel	32	32
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	155	116

2012	CEO	CFO
<i>in duizenden euro's</i>		
Remuneratie basis	145	70
Remuneratie variabel	42	40
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	187	110

Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

Handel met voorkennis

Aandelen aangehouden door bestuurders

Bestuurder Bimmor bvba (Bruno Holthof) bezit aandelen Accentis. Deze aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van de Raad van Bestuur en er loopt voor hem geen aandelenoptieplan en/of warrantplan.

Bestuurder	Aantal aandelen	%
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35%
Totaal	4.500.000	0,35%

Aandelen aangehouden door het uitvoerend management

Bimmor bvba (Bruno Holthof) en 3S+ bvba (Frederik Strubbe) bezitten op verslagdatum aandelen Accentis. Deze aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van het uitvoerend management en er lopen voor hen geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen.

Uitvoerend management	Aantal aandelen	%
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35%
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05%
Totaal	5.125.000	0,40%

Het verhandelen van aandelen van de vennootschap of aandelen van andere beursgenoteerde bedrijven of hiervan afgeleide financiële instrumenten, waarmee de vennootschap relaties onderhoudt, op basis van 'voorkennis' die nog niet publiek is gemaakt, of dergelijke informatie bekendmaken aan anderen zodat deze laatste zulke aandelen of hiervan afgeleide financiële instrumenten kunnen verhandelen, is verboden.

De richtlijnen betreffende 'handel met voorkennis' zijn van toepassing op alle leden van de Raad van Bestuur, de leden van het management en alle personeelsleden die uit hoofde van hun functie op regelmatige of incidentele basis kunnen beschikken over voorkennis over de vennootschap en/of andere beursgenoteerde bedrijven.

Voorkennis

'Voorkennis' is elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en direct of indirect betrekking heeft op één of meer beursgenoteerde bedrijven en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van het aandeel of van de daarvan afgeleide financiële instrumenten aanzienlijk zou beïnvloeden.

Van informatie wordt aangenomen dat zij de koers aanzienlijk zou kunnen beïnvloeden wanneer een redelijk handelende belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zal maken om er zijn beleggingsbeslissingen geheel of ten dele op te baseren.

Informatie wordt verondersteld nauwkeurig te zijn:

- indien zij betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden; en
- indien zij bovendien specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken betreffende de invloed van bovengenoemde situatie of gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten.

Het is niet mogelijk een exhaustieve lijst op te stellen van informatie die dient gekwalificeerd te worden als 'voorkennis' daar deze vaststelling afhangt van feitelijke omstandigheden.

Deze informatie kan bijvoorbeeld betrekking hebben op:

- de overschrijding van een deelnemingsdrempel;
- de bekendmaking van resultaten;
- een omzet- en/of winstwaarschuwing;
- een uitkering van dividenden;
- de verwerving of overdracht van een onderneming;
- feiten die een significante invloed kunnen hebben op de omzet/resultaten van de onderneming.

Bekendmaking van voorkennis

De Raad van Bestuur verbindt zich tot het bekendmaken van voorkennis binnen de kortst mogelijke termijn, conform de wetgeving en reglementering waaronder de vennootschap ressorteert.

Bestuurders verbinden zich ertoe om het vertrouwelijke karakter van deze informatie te bewaren en deze onder geen enkele vorm te verspreiden of er kennis van laten nemen, tenzij na voorafgaandelijk machtiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur.

Procedure

Verboden transacties

Speculatieve transacties op korte termijn zijn steeds verboden. Dit houdt in dat transacties in opties met een korte looptijd, 'short selling' en indekken van opties toegekend in het kader van optieplannen niet toegelaten zijn.

'Hedging' of indekkingstransacties op aandelen in portefeuille, ter bescherming van de waarde van deze aandelen, zijn wel toegelaten.

Sperperiodes

Eén maand voorafgaand aan de bekendmaking van de halfjaarlijkse of jaarlijkse resultaten tot de dag na de bekendmaking van de resultaten over elk semester ('gesloten periode') is het volledig verboden aankoop- of verkooptransacties van aandelen of andere financiële instrumenten van de vennootschap uit te voeren.

Toegelaten transacties

Volgende transacties blijven toegelaten, ook wanneer zij gebeuren in sperperiodes:

- Het uitoefenen van opties/warrants toegekend in het kader van een aandelenoptie- of warrantplan. Het verkopen van de aandelen verworven uit deze uitoefening blijft echter verboden. Ook het gedeeltelijk verkopen van aandelen voor de financiering van de uitoefenprijs of eventuele belastingen op de meerwaarde is verboden tijdens deze periodes.
- Het verwerven van aandelen in het kader van een dividenduitkering.
- Transacties waarvoor de opdracht gegeven werd buiten de bedoelde periodes; deze opdrachten mogen niet gewijzigd worden tijdens sperperiodes.
- Transacties in het kader van discretionair beheer van kapitalen uitbesteed aan derden.

Commissaris

De jaarrekening van de vennootschap en de groep wordt gecontroleerd door BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander. De commissaris werd door de Algemene Vergadering van 27 april 2012 herbenoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, gepland op 26 mei 2015.

Vergoedingen Commissaris

De vergoedingen betaald of vastgesteld voor de boekjaren 2013 en 2012 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Opdracht als commissaris	40	40
Overige opdrachten	6	-
Totaal	46	40

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 64.

Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 26 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 133.

08

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.

Financiële risico's

Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 12 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.

Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2013 is 62% van de totale schuld, of 67,4 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 42,1 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2013 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 210k EUR per jaar geschat. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

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

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

Risico's verbonden aan garanties verkregen van Punch International

Punch International staat garant voor het grootste deel van de kredieten van de vennootschap. Als Punch International niet meer in staat zou zijn om deze garantie te geven voor de huidige of toekomstige kredieten bestaat het risico dat de kredietverschaffers hun voorwaarden voor de huidige kredieten zullen verstrengen en dat de voorwaarden van toekomstige kredieten minder gunstig zullen zijn voor de vennootschap.

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.

Risico verbonden aan managementvergoedingen

De vennootschap factureert 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 ongewoon dat de fiscale administratie bijkomend onderzoek verricht naar de naleving van deze voorwaarden van aftrekbaarheid om vast te stellen of ze effectief werden nageleefd, meer bepaald wanneer het bedrag van de aanrekening schommelde.

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 2013 20,5 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 1,9 mio EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vijf jaar. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

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.

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.

Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap

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

De meeste 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.

Risico's verbonden aan de huurinkomsten

Accentis is blootgesteld aan het risico van huurder-ving 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. Verder heeft de vennootschap bepaalde activa geïdentificeerd die als niet-strategisch worden beschouwd en aangehouden worden voor verkoop. Een aantal van deze activa genereren geen of slechts ten dele huurinkomsten.

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 1,6 mio EUR.

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.

Risico van huurleegstand

De vennootschap kampt, om diverse redenen, met een leegstand ten belope van 11,5%. Om de huurleegstand te beperken past de vennootschap sinds de aanstelling van het nieuwe managementteam een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een toekomstige groei in de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

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 (door-gaans) 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.

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 2013 vertegenwoordigen de 5 belangrijkste huurders 54% 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.

Risico verbonden met geschillen, rechtszaken en/of andere procedures

Op verslagdatum is de vennootschap betrokken bij verscheidene materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures. Op basis van de informatie die op verslagdatum beschikbaar is, loopt de vennootschap in deze geschillen, rechtszaken en/of andere procedures in totaal een theoretisch en conservatief geschat risico van ongeveer 3 mio EUR. Hiervoor werden slechts ten dele, ten belope van 0,6 mio EUR, 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 wezenlijke impact hebben op de resultaten van de vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

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 180 mio EUR op 31 december 2013. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Risico verbonden aan de onteigening

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

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.

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.

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.

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.

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.



09

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	Toelichting	31-12-2013	31-12-2012
<i>in duizenden euro's</i>			
NETTORESULTAAT			
Huuropbrengsten	1, 2	13.554	13.788
Investeringsstoelages	1, 2	-137	-
Doorberekende kosten	3	6.894	6.939
Overige opbrengsten	4	34	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	9, 15	-	36
Totaal opbrengsten		20.345	20.775
Doorberekende kosten	5	-6.815	-6.729
Kosten verbonden aan vastgoed	6	-815	-1.504
Overige operationele kosten	7	-1.226	-1.767
• Recurrente operationele kosten		-1.226	-1.767
• Niet-recurrente operationele kosten		-	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	9, 15	-46	-277
Totaal operationele kosten		-8.901	-10.276
EBITDA⁽¹⁾		11.443	10.499
Afschrijvingen		-1	-
Voorzieningen	24	653	280
Waardeverminderingen	10	26	-147
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	15	-5.567	-2
Totaal operationele niet-kaskosten		-4.889	131
Bedrijfsresultaat (EBIT)		6.555	10.629
Financieringskosten	11	-6.860	-7.729
Overig financieel resultaat	11	-	-
Financieel resultaat		-6.860	-7.729
Resultaat voor belastingen		-305	2.900
Belastingen	12	-418	-2.268
Nettoresultaat		-723	632
• Aandeel van de groep		-723	632
• Aandeel van derden		-	-
Aantal aandelen		1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	13	-0,0006	0,0005

(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.

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening (vervolg)

	Toelichting	31-12-2013	31-12-2012
<i>in duizenden euro's</i>			
ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAAL RESULTAAT			
Andere elementen van het totaal resultaat		-	-

Geconsolideerde balans

	Toelichting	31-12-2013	31-12-2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Vaste activa		160.063	169.527
Immateriële vaste activa	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	1, 14	160.023	167.676
Materiële vaste activa		13	1
Langetermijnvorderingen	16	27	589
Actieve belastinglatenties	12	-	1.260
Vlottende activa		5.999	4.989
Handelsvorderingen	17	1.542	2.115
Overige vorderingen	18	1.784	1.427
Liquide middelen	19	2.673	1.447
Activa bestemd voor verkoop	1, 20	1.100	11.438
Activa		167.161	185.953
Eigen vermogen van de groep		42.127	42.851
Kapitaal	21	24.345	24.345
Reserves		17.783	18.505
Omrekeningsverschillen		-	-
Langetermijnverplichtingen		114.201	127.881
Financiële schulden op lange termijn	22	76.945	84.074
Latente belastingverplichtingen	12	11.258	12.111
Overige schulden op lange termijn	23	24.651	29.696
Voorzieningen	24	1.347	2.000
Kortetermijnverplichtingen		10.833	12.532
Handelsschulden		1.725	1.841
Overige schulden op korte termijn	23	4.278	4.928
Belastingenschulden		6	28
Financiële schulden op korte termijn	22	4.823	5.735
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	22	-	2.691
Passiva		167.161	185.953

Geconsolideerde kasstroomtabel

	Toelichting	31-12-2013	31-12-2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Resultaat voor belastingen		-305	2.900
Niet-kaselementen		-	-
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen		-305	2.900
Interesten in resultatenrekening	11	6.860	7.729
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-678	-133
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	15	5.567	2
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen		46	241
Betaalde belastingen		-11	7
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal		11.479	10.746
Wijzigingen in werkkapitaal		702	3.098
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.181	13.844
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit desinvesteringen	15	12.378	1.353
Investeringskasstroom		12.378	1.353
Financieringskasstroom			
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	22	-10.732	-7.368
Terugbetalingen van leningen – overige	23	-8.956	-2.031
Uitgegeven leningen		-250	1.000
Opname van leningen – kredietinstellingen		3.465	921
Betaalde interesten	11	-6.860	-7.729
Financieringskasstroom		-23.333	-15.207
Nettokasstroom		1.227	-10
Liquide middelen aan het begin van de periode		1.447	1.457
Liquide middelen aan het einde van de periode		2.673	1.447
Nettokasstroom		1.227	-10

Tabel van mutaties van het eigen vermogen

	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<i>in duizenden euro's</i>						
Op 31 december 2011	24.345	17.873	-	42.218	-	42.218
Resultaat van het boekjaar	-	632	-	632	-	632
Op 31 december 2012	24.345	18.505	-	42.850	-	42.850
Resultaat van het boekjaar	-	-723	-	-723	-	-723
Op 31 december 2013	24.345	17.782	-	42.127	-	42.127

Consolidatieprincipes en waarderingsregels

Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Punch International

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

Conform IFRS is de kapitaalverhoging van 10 oktober 2008 een 'omgekeerde overname' met als gevolg dat Accentis dient te worden beschouwd als overgenomen partij en Punch Property als overnemende partij. IFRS bepaalt dat de financiële informatie in dat geval dient te worden opgesteld vanuit het standpunt van Punch Property en dat de vergelijkende cijfers overeenkom-

stig moeten worden aangepast. Het geheel van die informatie wordt dan gerapporteerd onder de noemer van de vennootschap Accentis nv. Tot slot dient nog te worden vermeld dat Accentis heeft besloten in de waarderingsregels de norm IAS 40 met betrekking tot vastgoedbeleggingen toe te passen. Dat impliceert dat het vastgoedportfolio in de balans wordt opgenomen aan reële waarde en dat wijzigingen in de reële waarde van het portfolio tussen 2 periodes via het resultaat worden gerapporteerd.

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

Grondslagen voor de opstelling

1. Grondslag voor de opstelling

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

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

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

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

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

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

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor zijn activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2013, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht zijn in 2013.

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

- Jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011 (uitgevaardigd in mei 2012)
- IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards (wijzigingen maart 2012) – Overheidsleningen
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatiever-schaffing (wijzigingen december 2011) – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
- IFRS 13 Waarderingen tegen reële waarde (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (wijzigingen juni 2011) – Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten
- IAS 19 Personeelsbeloningen (wijzigingen juni 2011) – administratieve verwerking van personeelsbeloningen (pensioenen en andere beloningen na uitdiensttreding)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen (uitgevaardigd in mei 2011)
- IFRIC 20 Verwerking van de afschrapingskosten in de mijnsector

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

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2013, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2011 – 2013 (uitgevaardigd in december 2013)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatiever-schaffing (wijzigingen december 2011) – Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gere-lateerde informatiever-schaffing

- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatiever­schaffing (wijzigingen november 2013) – Bijkomen­de informatiever­schaffing m.b.t. hedge accounting naar aanleiding van de introductie van de hedge ac­counting in IFRS 9
- IFRS 9 Financiële instrumenten: presentatie en waarderingsgrondslagen (uitgevaardigd in novem­ber 2009) en latere aanpassingen
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (uitgevaar­digd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012)
- IFRS 11 Joint Arrangements (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni 2012)
- IFRS 12 Informatiever­schaffing over investeringen in andere entiteiten(uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012)
- IAS 19 Personeelsbeloningen (wijzigingen novem­ber 2013) – wijzigingen gerelateerd aan werkne­mersbijdragen in het kader van Toegezegdpensi­oenregelingen
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (wijzigingen oktober 2012)
- IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie (wij­zigingen december 2011): Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa (wijzigingen mei 2013) — Informatiever­schaffing over invorderbare bedragen voor niet-financiële ac­tiva
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waar­dering (wijzigingen juni 2013) — Schuldvernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waar­dering (wijzigingen november 2013) — wijziging m.b.t. hedge accounting bij toepassing van IFRS 9
- IFRIC 21 Heffingen (mei 2013)

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

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

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

Voor de toepassing van IAS 36 'Bijzondere waardever­mindering van activa' moet het management schat­tingen maken van de inputparameters van waarde­ringsmodellen voor prognoses van kasstromen en winstmarges. Het management baseert deze schat­tingen zowel op ervaringen uit het verleden als op ver­wachte marktontwikkelingen. Het management moet eveneens veronderstellingen maken over de waarde­ring van vorderingen, van actieve belastinglatenties met het oog op toekomstige belastbare inkomsten en van garantievoorzieningen. Voor elk van deze aspecten houdt het management rekening met de ervaringen uit het verleden aangevuld met actuele informatie over, onder meer, productportfolio en –prestaties en bloot­stelling aan kredietrisico.

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

Het jaarverslag werd opgesteld door de Raad van Bestuur op 11 april 2014 en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering die gepland is op 27 mei 2014.

2. Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat alle dochterondernemingen waarover de Accentis-groep zeggenschap heeft. Zeggenschap bestaat wanneer Accentis de macht heeft om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit zijn activiteiten. Dergelijk zeggenschap wordt verondersteld te bestaan wanneer Accentis, direct of indirect, houder is van meer dan 50% van de stemrechten van de entiteit. Het bestaan en het effect van potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar of converteerbaar zijn, wordt in overweging genomen bij de beoordeling of de Accentis-groep de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een andere entiteit te sturen.

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

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

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

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.

Minderheidsbelangen in de nettoactiva van de geconsolideerde dochterondernemingen worden in het eigen vermogen opgenomen afzonderlijk van het eigen vermogen van de moedermaatschappij.

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. Verliezen die van toepassing zijn op de minderheid en die hoger liggen dan de minderheidsbelangen in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden toegerekend aan de groepsbelangen met uitzondering wanneer de minderheid een bindende verplichting heeft om aanvullende investeringen te doen om de verliezen te compenseren en hiertoe in staat is.

3. Omrekening van vreemde valuta

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

3.1 Transacties in vreemde valuta

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

3.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

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

4. Immateriële vaste activa

4.1 Octrooien en licenties

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

4.2 Overige immateriële vaste activa

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

5. Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de aankoopprijs en het aandeel van de Accentis-groep in de reële waarde van de verworven identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming of geassocieerde onderneming op het moment van de verwerving. Goodwill wordt initieel opgenomen als een actief gewaardeerd tegen kostprijs en wordt vervolgens gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

De kasstroomgenererende entiteit waaraan goodwill is toegerekend wordt jaarlijks op een bijzondere waardevermindering getoetst, en telkens wanneer er een aanwijzing bestaat dat de entiteit mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, door de boekwaarde van de entiteit te vergelijken met haar realiseerbare waarde. Indien de realiseerbare waarde van de entiteit lager is dan de boekwaarde, zal het bijzonder waardeverminderingverlies eerst worden toegerekend aan de boekwaarde van de aan de entiteit toegerekende goodwill en vervolgens aan de andere activa van de entiteit naar rato van de boekwaarde van

elk actief in de entiteit. Een bijzonder waardeverminderingverlies dat voor goodwill is opgenomen, kan in een latere periode niet worden teruggeboekt. Bij de verkoop van een dochteronderneming of een joint venture, wordt de toegerekende goodwill opgenomen bij de bepaling van de winst of verlies bij verkoop.

In geval het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen de kostprijs van de bedrijfscombinatie overschrijdt, wordt het overblijvend surplus na herbeoordeling onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

6. Vastgoedbeleggingen

6.1 Waarderingsmethode

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

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. Eind 2013 werkt Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met drie onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Ing. Marian Pilka waardeert het vastgoed aangehouden in Slowakije, HKP Value waardeert het vastgoed aangehouden in Duitsland en CB Richard Ellis waardeert alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Frankrijk en Nederland.

De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is, conform de definitie van reële waarde volgens IAS 40,36, de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die tot een transactie bereid zijn. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het re-

sultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

6.2 Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

De schattingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van IAS 40 en de laatste richtlijnen van de Valuation Standards, zoals opgesteld door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). De toegepaste methode is de zogenaamde Hardcore Inkomstenmethode (of de 'Hardcore Valuation Technique') die erin bestaat om de marktwaarde van een gebouw te bepalen door de kapitalisatie van huurinkomsten, waarbij de lopende huurinkomsten in twee componenten worden verdeeld: een markthuurcomponent ('sustainable rent') en een surplusuur ('excess rent') indien het pand aan een hogere huur dan de markthuur verhuurd wordt. Voor elk van de panden wordt een geschatte markthuurwaarde ('ERV') bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet ('yield') op basis van vergelijkingspunten. De markthuurcomponent wordt gekapitaliseerd aan een marktconforme kapitalisatievoet. Vervolgens wordt de surplusuur gekapitaliseerd aan een hogere kapitalisatievoet omwille van het hogere risico van dit gedeelte van de inkomstenstroom. Ten slotte worden beide waarden opgeteld om tot de marktwaarde van het pand te komen.

6.3 Schattingsonzekerheden

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

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

7. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderv 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. Terreinen worden niet afgeschreven. Activa in aanbouw worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

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

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
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.

8. Leasing

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

8.1 Accentis als lessee in financiële leasings

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

8.2 Accentis als lessee in operationele leasings

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

8.3 Accentis als lessor in operationele leasings

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

9. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

10. Financiële instrumenten

10.1 Handelsvorderingen

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

liseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige geschatte kasstromen, contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

10.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

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

10.3 Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

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

10.4 Leningen

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

10.5 Handelsschulden

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

10.6 Eigenvermogensinstrumenten

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

10.7 Derivaten

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

11. Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen op de balans wanneer de Accentis-groep een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat. Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting op balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is. De toename van de voorzieningen die het resultaat zijn van het voortschrijden in de tijd, wordt opgenomen onder de financiële kosten. Voorzieningen voor bodemsanering worden aangelegd indien een verplichting tot sanering wordt opgelegd. Een voorziening voor verlieslatende contracten wordt aangelegd voor overeenkomsten waarbij de onvermijdelijke kosten die nodig zijn om de verplichtingen uit hoofde van het contract na te komen, hoger liggen dan de economische voordelen die naar verwachting uit het contract kunnen worden ontvangen.

12. Huuropbrengsten

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

13. Doorberekende kosten

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

14. Financieringskosten

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

15. Winstbelastingen

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

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

De boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering dient te worden beoordeeld op elke balansdatum. De Accentis-groep verlaagt de boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om het mogelijk te maken het voordeel van die uitgestelde belastingvordering geheel of gedeeltelijk aan te wenden. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt

afgewikkeld. Uitgestelde belastingen moeten als baten of lasten worden opgenomen in de winst of het verlies over de periode, tenzij deze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen zijn opgenomen, in dat geval wordt de uitgestelde belasting ook direct in het eigen vermogen opgenomen. Actuele belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als en alleen als de entiteit een in rechte afdwingbaar recht heeft opgenomen om de opgenomen bedragen te salderen en voornemens is om de verplichting op nettobasis af te wikkelen of om de vordering te realiseren op hetzelfde moment dat de verplichting wordt afgewikkeld.

16. Financieel resultaat

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

17. Gesegmenteerde informatie

Een bedrijfssegment is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de Accentis-groep dat individuele goederen of een groep van soortgelijke goederen voortbrengt of individuele diensten of een groep van soortgelijke diensten verleent en dat een van andere bedrijfssegmenten afwijkend rendement en risicoprofiel heeft.

Consolidatiekring

Vennootschap	Land	2013	2012
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Overpelt Plascobel nv	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringe sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
BBS Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Accentis Námestovo sro	SK	100%	100%
Accentis Trnava sro	SK	100%	100%
Punch Technix Equipment Manufacturing sro (1)	SK	100%	100%

(1) Op 1 januari 2014 werd Punch Technix Equipment Manufacturing sro gefuseerd met Accentis Námestovo sro.

Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie conform IFRS 8 §1

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

Zelfs indien in de toekomst wel discrete financiële informatie en/of operationele resultaten per vastgoed-

project zou kunnen worden gegenereerd, dan zou die gegevens op individuele basis weinig waarschijnlijk de individuele drempels, die leiden tot identificatie van afzonderlijke segmenten, onder IFRS 8 §13 overschrijden en bijgevolg geaggregeerd worden met andere individuele vastgoedbeleggingen. Hierdoor zou men onvermijdelijk terugvallen op de gehele vastgoedportefeuille in de Accentis-groep.

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

Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	Huurinkomsten 2013	%	ERV(*)	%
<i>in duizenden euro's</i>				
België	7.884	59%	7.901	55,68%
Slowakije	3.498	26%	4.070	28,65%
Duitsland	1.916	14%	1.936	13,63%
Nederland	63	0,5%	88	0,62%
Frankrijk	56	0,5%	202	1,42%
Totaal	13.417	100%	14.198	100%

(*) Dit betreft de schatting op 31 december 2013, rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de overeengekomen investeringstoelages buiten beschouwing gelaten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2013 van alle lopende huurcontracten (94) op de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop van Accentis en rekening houdend met de op

dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages voor de sites Lier en Sint-Truiden.

Huurcontracten	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contracteinde	Gemiddelde volgende break
Top 5 contracten	6.263.112	53,74%	120.851	48,84%	18-07-2020	18-07-2020
Top 10 contracten	8.573.489	73,56%	170.211	73,56%	12-12-2018	12-06-2018
Top 25 contracten	10.503.591	90,12%	218.579	88,34%	25-11-2018	14-08-2017
Top 94 contracten	11.654.773	100,0%	247.421	100,0%	13-12-2016	23-01-2015

2. Huuropbrengsten

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Huurders verbonden met de groep Punch International(*)	3.088	4.035
Huurders verbonden met de Creacorp-groep	812	805
Derden	12.605	8.948
Huuropbrengsten	13.417	13.788

(*) In september 2013 heeft Punch International alle bedrijven die huren van Accentis (Xeikon en Point-IT) gedesinvesteerd.

Evolutie huuropbrengsten – variatieanalyse

in duizenden euro's

Huuropbrengsten 31 december 2012	13.788
Daling door desinvesteringen	-416
Daling door huurkortingen	-275
Daling door einde huurcontracten	-410
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	426
Stijging door indexeringen	304
Huuropbrengsten 31 december 2013	13.417

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op verslagdatum vastliggen, en dus in totaal kunnen verwacht worden, bedragen 59,9 mio EUR.

Deze inkomsten kennen een contractueel verval in de komende jaren zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

	< 1 jaar	2 – 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Vastgoedbeleggingen + activa aangehouden voor verkoop	205	12.562	47.121	59.888

3. Doorberekende kosten

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Inkomsten uit Service Level Agreements	5.586	5.622
Overige doorberekende kosten	1.308	1.317
Totaal	6.894	6.939

De inkomsten uit Service Level Agreements betreffen inkomsten van diensten (onthaal, receptie, onderhoud, enz.) geleverd door Accentis aan zijn huurders. De overige doorberekende kosten betreffen de doorberekening van kosten (onroerende voorheffing, verzekering, elektriciteit, water, enz.) die contractueel ten laste van de huurder vallen.

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2013 betreffen het eenmalige effect van een vergoeding betaald door de verzekeringsmaatschappij en van verschroting van oud ijzer.

5. Doorberekende kosten

Betreft kosten verbonden aan het vastgoedportfolio die aan de huurders worden doorberekend, hetzij onder de rubriek inkomsten uit Service Level Agreements, hetzij onder de rubriek overige doorberekende kosten.

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Onderhoud	-1.079	-985
Energie	-4.698	-4.488
Communicatie	-42	-60
Verzekeringen	-25	-30
Erelonen	-19	-12
Onderaanneming	-43	-45
Beveiliging	-36	-50
Personeelskosten	-117	-59
Onroerende voorheffingen	-672	-944
Overige	-84	-56
Totaal	-6.815	-6.729

6. Kosten verbonden aan vastgoed

De kosten verbonden aan vastgoed betreffen kosten met betrekking tot het vastgoed die door Accentis niet kunnen worden doorberekend aan de huurders.

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Onderhoud	-179	-406
Energie	-211	-354
Communicatie	-2	-4
Verzekeringen	-28	-80
Erelonen	-123	-146
Personeelskosten	-101	-142
Beveiliging	-36	-40
Onroerende voorheffingen en andere vastgoedgerelateerde belastingen	-119	-236
Overige	-16	-96
Totaal	-815	-1.504

7. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Kantoor- en administratiekosten	-260	-287
Diverse erelonen	-165	-490
Personeels- en managementkosten	-703	-701
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	-98	-7
Overige kosten	-	-282
Totaal	-1.226	-1.767

In 2012 waren de erelonen uitzonderlijk hoog door de adviesfee met betrekking tot het doorverhuren van de panden in Schiltach en Herbolzheim (Duitsland) na de insolventie van BBS International GmbH (0,25 mio EUR).

8. Personeelskosten (inclusief management)

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Aantal personeelsleden (in aantal)	33	33
Aantal personeelsleden (in FTE's)	20,25	20,25
Wedden en lonen	351	325
Sociale zekerheidsbijdragen	95	88
Overige personeelskosten	475	489
Totaal	921	902
Begrepen in:		
• Doorberekende kosten	117	59
• Kosten verbonden aan vastgoed	101	142
• Overige operationele kosten	703	701

9. Meer- en minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

In 2013 werd overgegaan tot de volledige verkoop van de site Boizenburg (DE), de volledige verkoop van de site Oostkaai (BE) en de gedeeltelijke verkoop van de

site Trnava (SK). Op deze laatste transactie werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,05 mio EUR.

10. Waardeverminderingen

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Klantenvorderingen	26	-147
Totaal	26	-147

11. Financieel resultaat

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Financiële opbrengsten	127	253
Ontvangen bankinteressen	102	133
Overige financiële opbrengsten	25	120
Financiële kosten	-6.987	-7.982
Betaalde interesten leningen en leasings	-6.135	-7.047
Borgstellingsvergoeding Punch International	-843	-926
Bankkosten	-9	-9
Overige financiële kosten	-	-
Financieel resultaat	-6.860	-7.729

12. Belastingen

12.1 Berekening van de belastingen

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Belastingen	-418	-2.268
Winstbelastingen	-11	7
Latente belastingen	-407	-2.275
Resultaat voor belastingen	-305	2.900
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>33,99%</i>	<i>33,99%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	104	-986
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de temporele verschillen	-1.855	-1.613
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	1.638	331
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-418	-2.268
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>-137%</i>	<i>78%</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 afzetbaar met toekomstige winst anderzijds. De verliezen in Slowakije kunnen slechts voor

een periode van vijf jaar overgedragen worden waarna ze onherroepelijk als verloren beschouwd dienen te worden indien ze niet werden gebruikt. Voorts is het belastingtarief in Slowakije 19%, in Duitsland 29,83% en in Frankrijk 33,43% in plaats van 33,99% zoals in België.

12.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	119.143	124.383
Op financiële leases	-41.961	-47.277
Netto tijdelijke verschillen	77.182	77.106
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-20.776	-21.369
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	9.518	10.519
Netto latente belastingverplichtingen	-11.258	-10.850
Actieve belastinglatenties	-	1.260
Passieve belastinglatenties	-11.258	-12.111
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	-407	-2.275
Geboekt via resultatenrekening	407	2.275
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	47.045	53.505
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	12.311	14.609
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	9.518	10.519
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.793	4.090

Op 31 december 2013 werden geen actieve belastinglatenties gewaardeerd op de balans.

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2013 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestricties:

	Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	onbeperkt
<i>in duizenden euro's</i>							
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	47.045	7.425	5.342	4.238	3.093	3.483	23.464
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	12.311	1.411	1.015	805	588	662	7.830
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	9.518	445	507	402	294	321	7.549
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.793	966	508	403	294	341	281

13. Resultaat per aandeel

IFRS bepaalt dat bij een omgekeerde overname, niet-tegenstaande de consolidatie opgemaakt wordt vanuit het standpunt van de overnemende partij (Punch Pro-

perty International nv), het resultaat per aandeel dient te worden berekend op basis van het aantal aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis nv.

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat – aandeel van de groep	-723	632
Resultaat per aandeel (in euro)	-0,0006	0,0005
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in euro)	-0,0006	0,0005

IFRS bepaalt dat het aantal aandelen in aanmerking te nemen voor de berekening van het resultaat per aandeel voor de periodes voorafgaand aan de omgekeerde overname het aantal aandelen is dat ontstaat op het ogenblik van de omgekeerde overname (in casu de 491.589.837 aandelen Accentis ontstaan naar aanleiding van de kapitaalverhoging ten belope van 87 mio EUR in Accentis door middel van de schuldconversie op 10 oktober 2008). Aangezien de eigenvermo-

gensstructuur van Punch Property International op 1 januari 2008 niet overeenstemde met de eigenvermogensstructuur ten tijde van de omgekeerde overname heeft het management ervoor geopteerd de effectieve aandelenevolutive van Accentis over 2008 te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel. Het management is van oordeel dat dit noodzakelijk is teneinde een correct beeld van de winst per aandeel te verkrijgen.

14. Vastgoedbeleggingen

	Land	2013	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>				
Openingsbalans		167.676	170.918	216.805
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		-1.100	-2.221	12.383
Desinvesteringen		-940	-742	-6.289
Resultaat uit realisatie		-46	-277	-3.258
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening		-5.567	-2	-48.724
Slotbalans		160.023	167.676	170.918
Reële waarde per pand op jaareinde				
Brugge	BE	2.850	2.850	3.255
Dinant	BE	530	523	528
Evergem	BE	4.000	4.000	4.000
Hamont-Achel	BE	10.150	10.137	10.063
Ieper Ter Waarde	BE	4.680	4.814	4.876
Lier	BE	36.320	35.758	34.507
Mariakerke	BE	-	1.255	400
Overpelt	BE	11.320	11.306	12.096
Sint-Truiden	BE	10.150	10.886	10.064
Boizenburg	DE	384	384	3.554
Herbolzheim	DE	11.400	13.690	15.540
Schiltach	DE	8.100	8.350	6.500
Dreux	FR	1.275	1.904	2.400
Eede	NL	980	965	961
Campus	SK	47.280	47.227	46.404
Palenicky	SK	3.308	3.507	3.507
Pan	SK	6.125	7.125	7.623
Punchotel	SK	-	-	665
Trnava	SK	1.171	2.995	3.976
		160.023	167.676	170.918

14.1 Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2013 gedaald met 7,7 mio EUR ten gevolge van de verkoop van de sites met een reële waarde van 1 mio EUR in 2013, de netto-overboeking naar de post 'Activa bestemd voor verkoop' van het pand Mariakerke (BE) met een reële waarde van 1,1 mio EUR en de negatieve variatie in reële waarde van het vastgoedportfolio ten bedrage van 5,6 mio EUR.

Deze acties op de vastgoedportefeuille kaderen volledig in de strategiewijziging die de Raad van Bestuur doorgevoerd heeft ten gevolge van de gewijzigde marktomstandigheden en de financiële situatie waarin Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, naar analogie met IAS 36.27, gereduceerd tot de reële waarde ('fair value') van deze groep activa bij gedwongen verkoop, met name de geschatte realisatiewaarde bij gedwongen verkoop op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de vastgoed-expert.

14.2 Schattingsonzekerheden

Hiervoor wordt verwezen naar het bovenvermeld punt 6 'Vastgoedbeleggingen' onder 'Grondslagen voor de opstelling' van dit hoofdstuk, waarin de toegepaste waarderingmethode wordt verantwoord en de schattingsonzekerheden i.v.m. de vastgoedbeleggingen worden besproken.

15. Variatie in reële waarde vastgoedportfolio

Een belangrijke factor in de bepaling van de 'fair value', namelijk het rendement, werd aangepast aan de huidige marktsituatie. Deze aanpassing aan actuele marktconforme rendementen (gemiddeld iets lager dan 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'economic rental value') resulteert op jaarbasis in een daling van de 'fair value' door een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) van -5,6 mio EUR.

Site	Fair Value 2012	Fair Value 2013	Bruto- variatie 2013	Verkoop- prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variatie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed- beleggingen
<i>in duizenden euro's</i>									
Mariakerke	1.255	1.100	-155	0	0	0	-155	1.100	0
Boizenburg – B	2.221	0	-2.221	2.221	0	0	0	0	0
Boizenburg – L	384	384	0	0	0	0	0	0	384
Herbolzheim	13.690	11.400	-2.290	0	0	0	-2.290	0	11.400
Schiltach	8.350	8.100	-250	0	0	0	-250	0	8.100
Overpelt	11.306	11.320	14	0	0	0	14	0	11.320
Brugge	2.850	2.850	0	0	0	0	0	0	2.850
Eede	965	980	15	0	0	0	15	0	980
Evergem Hal 3&4	4.000	4.000	0	0	0	0	0	0	4.000
Ieper Ter Waarde	4.814	4.680	-134	0	0	0	-134	0	4.680
Hamont-Achel	10.137	10.150	13	0	0	0	13	0	10.150
Dreux	1.904	1.275	-629	0	0	0	-629	0	1.275
Lier	35.758	36.320	562	0	0	0	562	0	36.320
Ieper Oostkaai	9.217	0	-9.217	9.217	0	0	0	0	0
Campus	47.227	47.280	53	0	0	0	53	0	47.280
Pan	7.125	6.125	-1.000	110	0	0	-890	0	6.125
Palenicki	3.507	3.308	-199	0	0	0	-199	0	3.308
Trnava	2.995	1.171	-1.824	830	0	-46	-948	0	1.171
Dinant	523	530	7	0	0	0	7	0	530
Sint-Truiden	10.886	10.150	-736	0	0	0	-736	0	10.150
Totaal	179.114	161.123	-17.992	12.378	0	-46	-5.567	1.100	160.023

16. Langetermijnvorderingen

De post langetermijnvorderingen betreft een vordering van 27k EUR met betrekking tot betalingsuitleend aan een van de gebruikers van de site Brugge. In 2013 werd de integrale betaling ontvangen van de vordering op BBS International GmbH in insolventie.

17. Handelsvorderingen

	Niet-ervallen	Vervallen	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>			
Accentis nv	461	-	461
Punch Property International nv	212	66	278
Accentis Námestovo sro	359	34	393
Overpelt Plascobel nv	196	124	320
Q-Utility Belgium nv	68	-	68
Overige	5	17	22
Op 31 december 2013	1.301	241	1.542

Bijna alle vervallen vorderingen werden begin 2014 geïnd.

18. Overige vorderingen

De overige vorderingen ten belope van 1,8 mio EUR omvatten eind 2013: de toegestane lening aan Summa nv (1,25 mio EUR), over te dragen kosten (0,45 mio EUR) en een aantal andere vorderingen ten belope van in totaal 0,1 mio EUR. De toegestane lening aan Summa nv is rentedragend (sinds oktober 2013 à 5% per jaar, voorheen à 6% per jaar) en is te allen tijde volledig of gedeeltelijk opvraagbaar, mits schriftelijke bevestiging één maand op voorhand.

19. Liquide middelen

De liquide middelen omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij verschillende banken.

20. Activa bestemd voor verkoop

	Land	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Openingsbalans		11.438	9.792
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		1.100	2.221
Desinvesteringen		-11.438	-575
Slotbalans		1.100	11.438
Reële waarde per pand op jaareinde			
Mariakerke	BE	1.100	-
Ieper Oostkaai	BE	-	9.217
Boizenburg (Pand)	DE	-	2.221
Totaal		1.100	11.438

De post activa bestemd voor verkoop heeft eind 2013 betrekking op de site Mariakerke waarvoor een verkoopcompromis onder opschortende voorwaarde bestaat. Er is geen financiële schuld gerelateerd aan dit actief.

21. Kapitaal

IFRS bepaalt dat in het geval van een omgekeerde overname het eigen vermogen dient te worden voorgesteld vanuit het standpunt van de overnemer, in dit geval Punch Property International nv. Voor de voorstelling en aansluiting van het kapitaal en eigen vermogen

wordt verwezen naar de betreffende rubriek in deze geconsolideerde jaarrekening. Het aantal uitstaande aandelen van de juridische moeder Accentis nv is als volgt geëvolueerd:

	Aantal aandelen
<i>in duizenden euro's</i>	
Op 31-12-2011	1.267.745.224
Op 31-12-2012	1.267.745.224
Op 31-12-2013	1.267.745.224

In totaal werd voor 10,7 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald gedurende 2013. Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2013.

	Financiële schulden Vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
Op minder dan 1 jaar	4.798	25	4.823	3.715	694	4.409
Tussen 2 en 5 jaar	29.288	4.412	33.700	8.629	1.760	10.389
Op meer dan 5 jaar	34.566	8.679	43.245	10.178	2.300	12.478
Totaal	68.652	13.116	81.768	22.522	4.754	27.276

	Overige schulden aan Punch International nv		Resterende interesten	
	<i>in duizenden euro's</i>			
Op minder dan 1 jaar		3.070		961
Tussen 2 en 5 jaar		7.757		2.659
Op meer dan 5 jaar		16.883		2.413
Totaal		27.711		6.033

	Totaal financiële verplichtingen Accentis		Totaal resterende interesten Accentis	
	<i>in duizenden euro's</i>			
Op minder dan 1 jaar		7.893		5.370
Tussen 2 en 5 jaar		41.457		13.048
Op meer dan 5 jaar		60.128		14.891
Totaal		109.478		33.309

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2013 bedraagt circa 5,3% (2012: 6,1%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2013 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn' en 'Financiële schulden op korte termijn'. De overige schulden aan Punch International nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange en korte termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middel-lange 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:

- In 2013 werd de schuld aan Summa nv (jaarlijkse rente van 6%) volledig afgelost. Een en ander betrof de normale contractuele jaarlijkse aflossing van 1 mio EUR en een vervroegde aflossing van 2,15 mio EUR middels een nieuwe lening van 2,5 mio EUR verkregen van Punch International nv tegen gunstigere voorwaarden qua terugbetalingsschema en rentevoet (5%).

- Accentis dient vanaf maart 2011 1% per jaar te betalen aan Punch International nv als compensatie voor de door Punch International verleende borgstellingen op de openstaande schulden betreffende de 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa bestemd voor verkoop'. Voor 2013 bedraagt deze kost 843k EUR (inclusief interest balans 2012). Deze schuld heeft als vervaldatum 31 december 2014 en is rentedragend (6% per jaar). Op basis van de huidige openstaande schulden wordt de kost van deze garantiestellingen voor 2014 geraamd op 0,15 mio EUR.
- Eind 2013 bedraagt de schuld aan Punch International nv (die medio september 2013 de vordering op Accentis nv van Xeikon nv heeft overgenomen) 22,5 mio EUR. Deze schuld moet vanaf 31 december 2015 in 51 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 5,4 mio EUR. Dit staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2014 van 11,3 mio EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met financiële leases. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2013 ten belope van 148,6 mio EUR (uitstaande schuld van 81,8 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 12,5 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.

23. Overige schulden op korte en lange termijn

	Punch International nv	Xeikon nv	Summa nv	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Op 31 december 2012	1.771	28.286	3.145	33.202
Terugbetaling	-	-5.811	-3.145	-8.956
Ontvangen lening	3.465	-	-	3.465
Transfer	22.475	-22.475	-	-
Op 31 december 2013	27.711	-	-	27.711

De bovenstaande schulden zijn opgenomen onder 'overige schulden op lange termijn' ten bedrage van 24,6 mio EUR en 'overige schulden' ten bedrage van 3,1 mio EUR.

24. Voorzieningen

	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Op 31 december 2012	609	598	792	2.000
Aanleg/terugname via balans	-	-	-	-
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-158	-2	-492	-653
Op 31 december 2013	451	596	300	1.347

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen, hoofdzakelijk in Overpelt Plasco-bel nv die over de volgende 7 jaar gespreid dienen te worden betaald.

De voorziening voor claims heeft in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis en de voormalige spuitgietactiviteiten van Overpelt Plasco-bel nv.

De overige voorzieningen zijn getroffen om risico's eigen aan de activiteiten van de groep, zoals gedetailleerd in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag, te ondervangen.

25. Financiële instrumenten

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

26. Transacties met gerelateerde partijen

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

26.1 Transacties met de groep Creacorp

Voor zover het de vennootschap bekend is, zijn de heer en mevrouw Dumarey-Dumolyn en de met hen verbonden vennootschap Creacorp nv geen aandeelhouders meer van de vennootschap.

- Accentis nv (verhuurder) heeft huurovereenkomsten gesloten met Punch Metals nv met betrekking tot onroerende goederen gelegen in Hamont-Achel, Nobelstraat 2 (België) en Overpelt, Fabrieksstraat 145 (België). In 2013 bedroegen de huuropbrengsten die Accentis nv van Punch Metals nv verworven heeft 0,8 mio EUR.
- In januari en juni 2012 hebben Accentis nv en Creacorp nv nadere afspraken gemaakt in verband met volgende geschillen:
 - Het geschil tussen Hayes Lemmerz International en Punch Property International nv inzake de vermeende aankoopverplichting ten bedrage van 4,15 mio USD van een onroerend goed in Gainesville, in de staat Georgia (USA) in hoofde van Punch Property International nv. In deze procedure in de Verenigde Staten van Amerika is Punch Property International nv op 20 juni 2013 veroordeeld tot het betalen van 100 dollar schadevergoeding en 525.000 dollar kosten aan Hayes Lemmerz International-Georgia Inc. Punch Property International nv heeft het verzoek gericht aan de rechtbank om de verschuldigde som te mogen compenseren met een eerder betaalde som van 1.000.000 dollar. Punch Property International nv zou in het geval van toewijzing van het verzoek 474.900 dollar ontvangen van Hayes Lemmerz International-Georgia Inc. Op heden heeft de rechtbank nog geen uitspraak gedaan. Indien deze verplichting tot uitvoering zou komen garandeert Creacorp nv volledige schadeloosstelling van Punch Property International nv.
 - Het geschil tussen de Duitse overheid en BBS Verwaltungs GmbH inzake de vermeende terugbetalingsverplichting ten bedrage van 300k EUR van verkregen overheidssubsidies met betrekking tot een onroerend goed in Boizenburg, Gölzer Straße 50 (Duitsland). Indien deze verplichting tot uitvoering zou komen garandeert Creacorp nv volledige schadeloosstelling van BBS Verwaltungs GmbH.

26.2 Transacties met de Punch-groep

Voor zover de vennootschap bekend, is Punch International nv een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap. Tot de overdracht van al zijn aandelen Accentis nv aan Punch International nv medio september 2013 was ook Xeikon nv een belangrijke aandeelhouder (de aandelenoverdracht gebeurde in het kader van de desinvestering door Punch International nv van Xeikon nv en Point-IT nv). Xeikon Prepress nv, Xeikon International bv, Xeikon Manufacturing nv, Point-IT nv waren met Punch International nv en Xeikon nv gelieerd.

- Punch International nv heeft zich vóór 30 juni 2008 ten opzichte van diverse financiële instellingen (o.m. BNP Paribas Fortis Lease, KBC Lease, Dexia Lease en Immorent) solidair borg gesteld voor de nakoming, door zijn toenmalige dochtervennootschappen Punch Property International nv, Overpelt Plascobel nv, BBS Verwaltungs GmbH, Punch Campus Námestovo sro, Punch Products Trnava sro en Punch Powertrain nv, 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 destijds bestond tussen Punch International nv en zijn dochtervennootschappen was daarbij bepalend. Ten tijde van de verkoop door Punch International nv van Punch Property International nv en andere dochtervennootschappen aan Accentis nv hebben de financiële instellingen in eerste instantie de voortzetting van deze borgstellingen gevraagd. Later, na het doorbreken van de band van controle tussen Punch International nv en Accentis nv/Punch Property International nv, werd deze voortzetting door de nieuwe Raad van Bestuur van Punch International nv in vraag gesteld. Er rezen o.m. vragen over de mate waarin deze borg-

stellingen nog konden worden verantwoord in het vennootschapsbelang van Punch International nv. Bovendien wilde Punch International nv deze borgstellingen op termijn opzeggen of anderszins beëindigen. In deze context hebben Accentis nv en Punch International nv een akkoord gesloten. Punch International nv kon enkel een voortzetting van de borgstelling overwegen in de mate dat het daar voldoende belang bij zou hebben. Daarom werd een marktconforme vergoeding van 1% overeengekomen voor de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven borgstellingen. Deze vergoeding wordt berekend op het bedrag van de uitstaande hoofdsom. Op 31 december 2013 bedroeg de uitstaande hoofdsom 81,3 mio EUR. Hierdoor heeft Accentis nv ondertussen een schuld opgebouwd van 2,7 mio EUR aan Punch International nv, betaalbaar op 31 december 2014, mits toepassing van een jaarlijkse rentevoet van 6%. Het was contractueel de bedoeling dat uiterlijk 1 maart 2014 alle borgstellingen zouden zijn vrijgegeven en Punch International zou de borgstellingen niet opzeggen voor 1 april 2014. Momenteel zijn Accentis nv en Punch International nv in overleg om verdere afspraken vast te leggen, aangezien de oorspronkelijke timing niet is gehaald.

- Eind 2011 had Accentis nv een historische schuld aan Xeikon nv van 26,7 mio EUR. De kenmerken van deze schuld zijn beschreven in toelichting 22 inzake de financiële schulden. In september 2013 is met de verkoop van de site Oostkaai aan Xeikon nv een gedeelte van de schuld afgebouwd tot 22,5 mio EUR. Eind september 2013 heeft Xeikon nv deze vordering overgedragen aan Punch International nv. Deze schuld moet vanaf 31 december 2015 in 51 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- In oktober 2013 werd een nieuwe lening van 2,5 mio EUR verkregen van Punch International nv, met een jaarlijkse rentevoet van 5% en een terugbetalings-schema bestaande uit 6 semestriële betalingen van 167k EUR vanaf 24 april 2014 en één saldobetaling op 24 april 2017.

Voor zover het de vennootschap bekend is, is Summa nv een belangrijke aandeelhouder van Punch International nv. Eind 2013 bedroeg de vorderingspositie van Accentis nv t.a.v. Summa nv 1,25 mio EUR. In 2013

werd de schuld aan Summa nv (jaarlijkse rente van 6%) volledig afgelost. Dit betrof de normale contractuele jaarlijkse aflossing van 1 mio EUR en een vervroegde aflossing van 2,15 mio EUR.

26.3 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen:

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Handelsvorderingen (KT + LT)	17	1.400
- Punch Metals nv	-	132
- BBS International GmbH in insolventie	-	665
- Punch Robotix GmbH in vereffening	-	-
- Xeikon nv	-	3
- Xeikon International bv	-	3
- Xeikon Manufacturing nv	-	449
- Xeikon Prepress nv	-	128
- Summa nv	17	20
Overige vorderingen	1.245	995
- Summa nv	1.245	995
Langetermijnschuld	-24.641	-29.687
- Punch International nv	-24.641	-1.771
- Summa nv	-	-2.145
- Xeikon nv	-	-25.771
Handelsschulden	-	-58
- BBS International GmbH in insolventie	-	-7
- Summa nv	-	-51
Overige schulden	-3.070	-3.515
- Xeikon nv	-	-2.515
- Summa nv	-	-1.000
- Punch International nv	-3.070	-
Nettosaldo	-26.449	-30.865

27. Vergoedingen leden van de Raad van Bestuur en senior management

Hiervoor wordt verwezen naar de gedetailleerde bespreking onder 'Remuneratieverslag' in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag op pagina 85 en volgende.

28. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2012 en 2013 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Opdracht als commissaris	40	40
Overige opdrachten	6	-
Totaal	46	40

De vergoeding van de commissaris heeft betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring.

29. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

29.1 Punch Property International nv tegen De Coene Construct nv

Dit geschil betreft het onroerend goed Ter Waarde, gelegen in Ieper. Het goed wordt in lease gegeven door Fortis Lease nv aan Punch Property International nv, dat het op zijn beurt verhuurt aan Eandis nv. Punch Property International nv startte een rechtszaak tegen De Coene Construct nv voor het herstellen van de schade – meer bepaald schade als gevolg van watersijpeling – als gevolg van fouten bij de constructie van het gebouw. De rechtbank besloot op 27 juni 2008 in een tussenvonnissen om in te gaan op de vraag van Punch Property International nv om een deskundige aan te stellen. In het eindverslag van januari 2009 weerhoudt de deskundige de technische verantwoor-

delijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige heeft de schade begroot op 159.142,80 EUR. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstelwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur. Momenteel zijn de partijen, nadat een succesvolle proefopstelling kon werkstelligd worden, een dading aan het uitwerken.

29.2 Punch International nv en Punch Property International nv tegen Hayes Lemmerz

Punch International nv heeft Hayes Lemmerz srl (Italië) gedagvaard wegens het niet-nakomen van contractuele verplichtingen uit de overeenkomst van 13 juni 2008 tot verkoop van aandelen Equipment Development Solutions bvba (in vereffening, voorheen Hayes Lemmerz België bvba). De totale eis tot schadevergoeding bedraagt 10,57 mio EUR. Deze procedure is hangende voor het Hof van Beroep.

Hayes Lemmerz srl heeft Punch International nv onder dezelfde overeenkomst gedagvaard tot het betalen van een totale som van 500k EUR als terugbetaling van een deel van het werkkapitaal van Equipment Development Solutions bvba.

Hayes Lemmerz International Inc heeft Punch Property International nv gedagvaard voor het uitvoeren van de overeenkomst van 13 juni 2008 tot aankoop van de site van Hayes Lemmerz Georgia door Punch Property International nv voor een totaal bedrag van 5,15 mio USD en waarvoor in 2008 een voorschot van 1 mio USD werd betaald door Punch Property International nv. Punch Property International nv en Accentis nv hebben onder dezelfde overeenkomst Hayes Lemmerz International Inc, Hayes Lemmerz International Georgia Inc en Hayes Lemmerz Italië srl gedagvaard wegens vermeende frauduleuze handelingen van Hayes Lemmerz International Inc in het kader

van vernoemde overeenkomst. Door middel van de overeenkomst van 30 juni 2009 nam Creacorp nv alle rechten en verplichtingen van Punch International nv inzake deze rechtsgeschillen over, maar het risico bestaat dat deze overdracht niet tegenwerpelijk is aan de tegenpartij van Punch International nv in deze rechtszaken. Op 4 januari 2012 werd een overkoepelende dading afgesloten met Creacorp nv waarbij Creacorp nv verdere zekerheden heeft verstrekt voor de goede uitvoering van zijn verbintenissen onder de overeenkomst d.d. 30 juni 2009.

In mei 2010 oordeelde de rechtbank van koophandel van Antwerpen dat Punch International nv niet als borg kon worden aangesproken. Wat betreft de transactie van het onroerend goed achtte de rechtbank zich onbevoegd; hiertegen werd hoger beroep aangetekend. In hoger beroep werd op 26 mei 2011 Punch International nv veroordeeld als borg voor de betaling van in totaal ongeveer 400k EUR. Tegen dit vonnis werd door BBS International GmbH op 19 januari 2012 verzet aangetekend, aangezien Punch International nv bij een eventuele uitvoering hiervan, BBS International GmbH in vrijwaring zou kunnen roepen. Terwijl deze laatste procedure loopt voor de Antwerpse Rechtbank van Beroep, heeft de beslagrechter in een vonnis d.d. 8 maart 2012 geoordeeld dat het vonnis d.d. 26 mei 2011 voorlopig niet kan worden uitgevoerd.

In de procedure in de Verenigde Staten van Amerika is Punch Property International nv op 20 juni 2013 veroordeeld tot het betalen van 100 dollar schadevergoeding en 525.000 dollar kosten aan Hayes Lemmerz International-Georgia Inc. Punch Property International nv heeft het verzoek gericht aan de rechtbank om de verschuldigde som te mogen compenseren met een eerder betaalde som van 1.000.000 dollar. Punch Property International nv zou in het geval van toewijzing van het verzoek 474.900 dollar ontvangen van Hayes Lemmerz International-Georgia Inc. Op heden heeft de rechtbank nog geen uitspraak gedaan.

29.3 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv

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

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

Er wordt 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 zou de voorziene provisie van 207k EUR slechts met om en bij 125k EUR overschrijden, en dus zo goed als volledig gedekt zijn door de escrow.

29.4 Cosimco 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 (gevozen) 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.

29.5 Overpelt Plascobel nv tegen Limbucolor nv

De curator van Limbucolor nv, in falingsinds 2002, vordert van Overpelt Plascobel nv de betaling van 627k EUR, solidair te betalen met Lear Corporation comm.v.a.

Dit bedrag staat voor 220k EUR en 407k EUR betaalde facturen door Lear Corporation comm.v.a. aan Overpelt Plascobel nv in het kader van een rechtstreekse vordering die ingediend was door Overpelt Plascobel nv (onderaannemer) bij Lear Corporation comm.v.a. (opdrachtgever van Limbucolor nv, die dus de hoofdaannemer was van Overpelt Plascobel nv). Deze rechtstreekse vordering van onderaannemer Overpelt Plascobel nv op opdrachtgever Lear Corporation comm.v.a. wordt betwist door de curator van Limbucolor nv (hoofdaannemer) die deze bedragen terugvordert bij opdrachtgever Lear Corporation comm.v.a. en onderaannemer Overpelt Plascobel nv.

Overpelt Plascobel nv betwist deze vorderingen: 220k EUR werd betaald op basis van facturen van vóór het faillissement van Limbucolor nv. Voor de factuur van 407k EUR is een aparte overeenkomst afgesloten met Lear Corporation comm.v.a. en werd er betaald na het faillissement. Volgens de raadsman is het risico voor Overpelt Plascobel nv beperkt tot 407k EUR.

29.6 Guido Dumarey en Creacorp nv tegen Accentis nv

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

29.7 Kleinere dossiers

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

30. Gebeurtenissen na balansdatum

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

Verslag van de commissaris

“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2013, over het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende vermelding.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van 167.161 kEUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een geconsolideerd verlies van het boekjaar van 723 kEUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk om de geconsolideerde jaarrekening op te stellen die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die hij nuttig oordeelt voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of

het maken van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting beoordeelt de commissaris de interne beheersing van de entiteit met betrekking tot het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de toepasselijkheid van het gehanteerde stelsel inzake financiële verslaggeving, de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel, alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Roeselare, 15 april 2014

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Koen De Brabander”

10

Enkelvoudige jaarrekening

Bespreking van de enkelvoudige jaarrekening

Het eigen vermogen van Accentis nv bedroeg op 31 december 2013 56,9 mio EUR tegenover 54,2 mio EUR op het einde van 2012. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 2,7 mio EUR. Het balanstotaal van de vennootschap bedroeg 85,8 mio EUR tegenover 88,4 mio EUR in 2012.

Enkelvoudige balans: bespreking van de belangrijkste activa- en passivaposten

Oprichtingskosten

De afschrijvingen van de kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 bedroegen 234.446 EUR.

Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splitsingsgoodwill' van 3,7 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, waardoor de site Lier werd overgedragen naar Accentis nv.

Materiële vaste activa

Door de partiële splitsing van Punch Property International nv werd de bedrijfssite Lier overgenomen door Accentis nv. Hierdoor verhoogde de post materiële vaste activa met 5,7 mio EUR.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa namen af met 15 mio EUR. De deelnemingen namen toe met 15,7 mio EUR, wat wordt verklaard door de kapitaalverhoging van Punch Property International nv (+25,2 mio EUR) en door de vergoeding van de partiële splitsing van Punch Property International nv (-9,5 mio EUR).

De vorderingen op verbonden ondernemingen daalden met 30,7 mio EUR tot 24,3 mio EUR als gevolg van de verrekening van de verkoop van de site Oostkaai met de intekening op de kapitaalverhoging van Punch Property International nv.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

De toename van de vlottende activa met 3,2 mio EUR wordt verklaard door de toename van de handelsvorderingen (+1,6 mio EUR vorderingen op een dochtervennootschap en + 0,4 mio EUR vorderingen op huurders), de verhoging van de kortetermijngelddeposito's bij banken en Summa nv (+1,6 mio EUR) en de activering van vooruitbetaalde kosten (+0,2 mio EUR). Van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv, volledig afgewaardeerd in 2010, werd, na interestaanrekening, 0,1 mio EUR terugbetaald. Verder was er de afname van de rekening-courant met Punch Property International nv ten belope van 0,8 mio EUR.

Liquide middelen

De liquide middelen en geldbeleggingen bedroegen 0,2 mio EUR tegenover 0,1 mio EUR eind 2012.

Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen resultaat

Na de kapitaalvermindering in 2011 van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR bleef het kapitaal ongewijzigd. Het overgedragen verlies bedroeg op 31 december 2013 13,088 mio EUR.

Vorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken is ongewijzigd gebleven ten opzicht van eind 2012, nl. 0,083 mio EUR.

Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn afgenomen van 29,7 mio EUR tot 24,6 mio EUR. Die afname is het gevolg van enerzijds het overboeken naar schulden op lange termijn vervallend tijdens het boekjaar van de vergoeding voor financiële zekerheden tegenover Punch International nv (totaal 2,7 mio EUR) en de terugbetaling van de leningen van Summa nv (2,1 mio EUR) en Xeikon nv (3,3 mio EUR) en anderzijds de opname van een lening van 2,5 bij Punch International nv (waarvan 0,3 mio EUR werd overgeboekt naar schulden op lange termijn vervallend tijdens het boekjaar).

De schulden op ten hoogste één jaar en de overlopende rekeningen zijn gedaald van 4,3 mio EUR naar 4,2 mio EUR. Deze afname is in hoofdzaak te verklaren door de toename van de schulden op lange termijn vervallend tijdens het boekjaar (1,2 mio EUR), de terugbetaling van de interesten aan Xeikon nv (1,6 mio EUR) via de verkoop van de site Oostkaai en de terugbetaling van het vaste voorschot bij KBC (0,2 mio EUR). Door de overname van de bedrijfssite Lier stegen de posten leveranciers en vooruitgefactureerde huur met 0,5 mio EUR.

Bespreking enkelvoudige resultatenrekening en resultaatverwerking op 31 december 2013

De winst van het boekjaar bedraagt 2,7 mio EUR tegenover 0,6 mio EUR op 31 december 2012.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is 2,6 mio EUR tegenover 0,2 mio EUR vorig jaar. De toename van de bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten is in hoofdzaak te verklaren door de partiële splitsing van Punch Property International nv, waarbij de bedrijfssite Lier werd overgedragen aan Accentis nv.

De bedrijfsopbrengsten namen toe met 5,1 mio EUR; het resultaat van enerzijds een verhoging met 5,9 mio EUR van de huuropbrengsten en de opbrengsten van het bedrijfsrestaurant van de site Lier en anderzijds een daling met 0,8 mio EUR in hoofdzaak het gevolg van de lagere managementfee.

De toename van de bedrijfskosten met 3,5 mio EUR is hoofdzakelijk het resultaat van de exploitatiekosten van de site Lier.

Het betere financiële resultaat is het gevolg van een daling van de toegepaste interestpercentages en de afbouw van de financiële schulden.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 2,7 mio EUR. Deze winst zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 13,1 mio EUR.

Enkelvoudige balans Accentis nv

Activa

	Toelichting	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Vaste activa		80.552	86.324
Oprichtingskosten	1.1	1	235
Immateriële vaste activa	1.2	3.668	-
Materiële vaste activa		6.643	870
Terreinen en gebouwen	3.1	6.630	869
Installaties, machines en uitrusting	3.2	-	-
Meubilair en rollend materieel	3.3	13	1
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Financiële vaste activa		70.240	85.219
Verbonden ondernemingen		70.240	85.219
Deelnemingen	4.1	45.936	30.219
Vorderingen	4.2	24.303	55.000
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		5.269	2.028
Voorraden en bestellingen in uitvoering		-	-
Voorraden		-	-
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		-	-
Overige voorraden		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		3.382	1.787
Handelsvorderingen		2.137	28
Overige vorderingen		1.245	1.759
Geldbeleggingen		1.454	98
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	5.1	1.454	98
Liquide middelen		217	136
Overlopende rekeningen	5.6	216	8
Totaal activa		85.821	88.353

Passiva

	Toelichting	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Eigen vermogen		56.912	54.249
Kapitaal		70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	5.1	70.000	70.000
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		-	-
Wettelijke reserves		-	-
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst		-13.088	-15.751
Vorzieningen en uitgestelde belastingen		83	83
Vorzieningen voor risico's en kosten		83	83
Overige risico's en kosten	6	83	83
Schulden		28.825	34.020
Schulden op meer dan één jaar		24.641	29.688
Financiële schulden		24.641	29.688
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Overige schulden	7.1	24.641	29.688
Schulden op ten hoogste één jaar		3.771	4.331
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		3.047	1.889
Financiële schulden		250	500
Kredietinstellingen		250	500
Handelsschulden		401	288
Leveranciers		401	288
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	7.2	49	28
Belastingen		28	3
Bezoldigingen en sociale lasten		21	25
Overige schulden		24	1.626
Overlopende rekeningen		413	1
Totaal passiva		85.821	88.353

Resultatenrekening Accentis nv

	Toelichting	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>			
Bedrijfsopbrengsten		6.736	1.657
Omzet			
Andere bedrijfsopbrengsten		6.736	1.657
Bedrijfskosten		5.522	2.016
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		-	-
Inkopen		-	-
Afname/toename voorraad		-	-
Diensten en diverse goederen		4.824	1.470
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		231	210
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		295	310
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen		1	-
Voorzieningen voor risico's en kosten			-7
Andere bedrijfskosten		171	33
Bedrijfswinst	8	1.214	-359
Financiële opbrengsten		3.569	3.657
Opbrengsten uit financiële vaste activa		-	-
Opbrengsten uit vlottende activa		3.569	3.537
Andere financiële opbrengsten		-	120
Financiële kosten		2.145	3.098
Kosten van schulden		1.379	1.923
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-79	247
Andere financiële kosten		844	927
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	9	2.638	200
Uitzonderlijke opbrengsten		25	390
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op materiële vaste activa		14	390
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op financiële vaste activa		-	-
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke opbrengsten		11	-
Uitzonderlijke kosten		-	-
Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa		-	-
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		-	-
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		-	-
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke kosten		-	-
Winst van het boekjaar vóór belasting	10	2.663	590
Belastingen op het resultaat		-	-
Belastingen	11.1	-	-
Winst van het boekjaar		2.663	590
Te bestemmen winst van het boekjaar		2.663	590

Resultaatverwerking Accentis nv

	2013	2012
<i>in duizenden euro's</i>		
Te bestemmen winst/verliessaldo	-13.088	-15.751
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	2.663	590
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-15.751	-16.341
Ottrekking aan het eigen vermogen		
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
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	-13.088	-15.751

Toelichting

Alle bedragen zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

1. Staat van de oprichtingskosten

	2013
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	235
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	234
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	1

2. Staat van de immateriële vaste activa

	2013
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Nieuwe kosten van het boekjaar	3.668
Afschrijvingen	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	3.668

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

	2013
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	1.104
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	568
Overboekingen van een post naar een andere	
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1.672
Meerwaarde bij het begin van het boekjaar	0
Geboekte meerwaarden	5.499
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.499
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	235
Mutaties tijdens het boekjaar	
Teruggenomen	14
Geboekt	57
Verworven van derden	263
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	541
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	6.630

3.2. Installaties, machines en uitrusting

	2013
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

3.3. Meubilair en rollend materieel

	2013
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	5
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	23
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	28
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	4
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	4
Verworven van derden	7
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	15
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	13

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

	2012
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	89.858
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	25.197
Overdrachten en buitengebruikstellingen	9.479
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	105.576
Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	59.639
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	59.639
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	45.937

4.2. Verbonden ondernemingen – vorderingen

	2013
Nettoboekwaarde bij het begin van het boekjaar	55.000
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	-
Terugbetalingen	-
Overige mutaties	-30.697
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	24.303

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	Munt-code	Eigen vermogen (in euro)	Netto-resultaat (in euro)
	Aantal	%	%				
Punch Property International nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0478.583.152 Aandelen op naam	13.843.360	100	0	31.12.2012	EUR	-13153266	-13884756
Q-Utility Belgium nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0440.692.081 Aandelen op naam	1.250	100	0	31.12.2012	EUR	-2074418	-69467

5. Overige geldbeleggingen en overlopende rekeningen

5.1. Overige geldbeleggingen

	2013	2012
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	1.454	98
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	1.454	98
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5.2. Overlopende rekeningen

	2013	2012
Vooruitbetaalde verzekeringen en huur	216	8

6. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.1. Staat van het kapitaal

	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal bij het begin van het boekjaar	70.000	1.267.745.224
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging	-	-
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	70.000	1.267.745.224
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Aandelen op naam		554.486.712
Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen		713.258.512

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

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Punch International nv	603.345.158	47,59%
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35%
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05%
Publiek	659.275.066	52,01%
Totaal	1.267.745.224	100,00%

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

	2013
Grondsanering Kolverstraat Brugge	83

8. Staat van de schulden

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

	2013
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	3.047
Financiële schulden overige leningen	3.047
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	16.885
Financiële schulden overige leningen	16.885
Financiële schulden – kredietinstellingen	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	7.756
Financiële schulden overige leningen	7.756
Financiële schulden – kredietinstellingen	-

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

	2013
Belastingen	28
Niet-vervallen belastingschulden	28
Bezoldigingen en sociale lasten	21
Niet-vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	21

9. Bedrijfsresultaten

	2013	2012
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	6	6
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	3,8	2,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	6.429	5.034
Personeelskosten		
Bezoldigingen en directe sociale voordelen	167	155
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	46	40
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	9	7
Andere personeelskosten	9	7
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen	1	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	-	7
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	171	33
Andere	-	-
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen	-	2
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	0,9	0,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.714	251
Kosten voor de onderneming	42	7

10. Financiële resultaten

	2013	2012
Waardeverminderingen op vlottende activa		
Geboekt	-	2.640
Teruggenomen	79	2.393
Overige financiële opbrengsten	-	120
Overige financiële kosten	844	927
Kost voor financiële waarborgen	843	926
Diverse bankkosten	1	1

11. Uitzonderlijke resultaten

	2013	2012
Andere uitzonderlijke opbrengsten		
Overige	-	-

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

	2013	2012
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	7.156	9.623
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	6.983	9.623
Tweede bron van actieve belastinglatenties: notionele interestaftrek	172	-

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

	2013	2012
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	353	237
Door de onderneming	349	178
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	38	37
Roerende voorheffing	-	-

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

13.1. Verbonden ondernemingen

	2013	2012
Financiële vaste activa	70.240	85.219
Deelnemingen	45.937	30.219
Vorderingen: achtergestelde	-	-
andere	24.303	55.000
Vorderingen	-	-
Op hoogstens één jaar	-	760
Geldbeleggingen	-	-
Vorderingen	-	-
Schulden	-	-
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden	-	-
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	2.487	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	-	-
Financiële resultaten	-	-
Opbrengsten uit financiële vaste activa	-	-
Opbrengsten uit vlottende activa	3.481	3.440
Kosten van schulden	-	-

14. Financiële betrekkingen

	2013
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	165
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	28
Andere controleopdrachten	3

Sociale balans

Alle bedragen zijn in duizenden euro's tenzij anders vermeld

1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	
	2013	2013	2013	2012
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1,3	4,3	3,8	2,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	2.477	3.952	6.429	5.034
Personeelskosten	119	112	231	210
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	7	7	14	11
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens de aard van de arbeidsovereenkomst	2	4	4,5	3,9
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	2	4	4,5	3,9
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens geslacht				
Mannen	2	-	2	1,8
Vrouwen	-	4	2,5	2,1
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens beroeps categorie				
Directiepersoneel	-	-	-	-
Bedienden	2	3	3,6	2,6
Arbeiders	-	1	0,9	1,3

2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
2.1. Ingetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	2	1	2,9
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	-	1,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	1	-	1,0
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	-	1	0,5
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	2	1,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	1	-	1,0

3. Uitzendkrachten

	2013
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	0,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.714
Kosten voor de onderneming	42

Waarderingsregels

De cijfers van het huidig boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van vorig boekjaar als gevolg van de partiële splitsing van Punch Property nv en waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. Deze splitsing had een invloed op de cijfers, onder meer op de bedrijfsopbrengsten, diensten en diverse goederen, afschrijvingen, immaterieel en materieel vast actief en openstaande klanten- en leveranciersvorderingen.

Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

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

De immateriële vaste activa worden vanaf boekjaar 2014 afgeschreven pro rata de resterende duur van de leasing van de site Lier.

Materiële vaste activa

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

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

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

	Methode L (Lineair)	Basis NG (Niet- Geherwaar- deerde)	Afschrijvingspercentage	
			Hoofdsom min-max	Bijkomende kosten
Terreinen en gebouwen				
Gebouwen	L	NG	5% – 5%	5%
Meubilair en rollend materieel	L	NG	5%	-
Informaticamaterieel	L	NG	33,3%	-

Financiële vaste activa

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

De deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen kunnen worden geherwaardeerd wanneer de waarde van deze activa op vaststaande en duurzame wijze hun boekwaarde overtreft. Bij gedeeltelijke vervreemding van de deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen wordt de eventuele uitzonderlijke opbrengst of kost hierop bepaald via het principe van de gemiddelde aanschaffingswaarde.

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.

Verslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS
Naamloze vennootschap
Oostkaai 50
8900 Ieper

RPR Ieper
Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1-01-2013 tot 31-12-2013, opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 27-05-2014.

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)

Activa	31-12-2013	%	31-12-2012	%
Vaste activa	80.551.993	93,86	86.324.299	97,70
Vlottende activa	5.268.664	6,14	2.028.201	2,30
Totaal der activa	85.820.657	100,00	88.352.500	100,00
Passiva	31-12-2013	%	31-12-2012	%
Eigen vermogen	56.911.745	66,31	54.248.679	61,40
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	83.459	0,10	83.459	0,09
Schulden	28.825.453	33,59	34.020.362	38,51
Totaal der passiva	85.820.657	100,00	88.352.500	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv bedroeg op 31 december 2013 in totaal 56,9 mio EUR tegenover 54,2 mio EUR op het einde van 2012. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 2,7 mio EUR. Het balanstotaal van Accentis nv bedroeg 85,8 mio EUR tegenover 88,4 mio EUR in 2012.

De afname van de schulden met 5,2 mio EUR is te verklaren enerzijds door de toename van de vergoeding voor de gestelde financiële zekerheden door Punch

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikels 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.

International nv (van 1,8 mio EUR tot 2,7 mio EUR), de opname van een lening van 2,5 mio EUR bij Punch International nv en de toename van de posten leveranciers en vooraf gefactureerde inkomsten met 0,5 mio EUR, en anderzijds door de terugbetaling van 3,1 mio EUR van de schuld aan Summa nv, de aflossing met 5,8 mio EUR van de schuld aan Xeikon nv via de verkoop van de site Oostkaai en de terugbetaling van het vaste voorschot bij KBC (0,2 mio EUR).

De afschrijvingen van de kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 bedroegen 0,2 mio EUR. Door de partiële splitsing van Punch Property International nv werd de bedrijfssite Lier overgenomen door Accentis nv. Hierdoor verhoogde de post vaste activa met 9,4 mio EUR, nl. terreinen en gebouwen verhoogde met 5,7 mio EUR en immateriële vaste activa (splitsingsgoodwill) steeg met 3,7 mio EUR.

De financiële vaste activa namen af met 15 mio EUR. De deelnemingen namen toe met 15,7 mio EUR, wat wordt verklaard door de kapitaalverhoging van Punch Property International nv (+25,2 mio EUR) en door de vergoeding van de partiële splitsing van Punch Property International nv (-9,5 mio EUR).

De vorderingen op verbonden ondernemingen daalden met 30,7 mio EUR tot 24,3 mio EUR als gevolg van de verrekening van de verkoop van de site Oostkaai met de intekening op de kapitaalverhoging van Punch Property International nv.

De toename van de vlottende activa met 3,2 mio EUR wordt verklaard door de toename van de handelsvorderingen (+1,6 mio EUR vorderingen op een dochtervennootschap en + 0,4 mio EUR vorderingen op huurders), verhoging van de kortetermijngelddeposito's bij banken en Summa nv (+1,6 mio EUR) en de activering van vooruitbetaalde kosten (+0,2 mio EUR). Van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv, volledig afgewaardeerd in 2010, werd, na interestaanrekening, 0,1 mio EUR terugbetaald. Verder was er de afname van de rekening-courant met Punch Property International nv ten belope van 0,8 mio EUR.

II. Resultatenrekening

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

	31-12-2013	31-12-2012
Bedrijfsopbrengsten	6.736.198	1.657.085
Bedrijfskosten	-5.522.077	-2.016.188
Bedrijfsresultaat	1.214.121	-359.103
Financieel resultaat	1.423.926	559.053
Uitzonderlijk resultaat	25.019	390.000
Belastingen op het resultaat	-	-
Resultaat van het boekjaar	2.663.066	589.950

De winst van het boekjaar bedraagt 2,7 mio EUR tegenover 0,6 mio EUR op 31 december 2012.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is 2,6 mio EUR tegenover 0,2 mio EUR vorig jaar. De toename van de bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten is in hoofdzaak te verklaren door de partiële splitsing van Punch Property International nv, waarbij de bedrijfssite Lier werd overgedragen aan Accentis nv.

De bedrijfsopbrengsten namen toe met 5,1 mio EUR; het resultaat van enerzijds een verhoging met 5,9 mio EUR van de huuropbrengsten en de opbrengsten van het bedrijfsrestaurant van de site Lier en anderzijds een daling met 0,8 mio EUR in hoofdzaak het gevolg van de lagere managementfee.

De toename van de bedrijfskosten met 3,5 mio EUR is hoofdzakelijk het resultaat van de exploitatiekosten van de site Lier.

Het betere financiële resultaat is het gevolg van een daling van de toegepaste interestpercentages en de afbouw van de financiële schulden.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 2,7 mio EUR. Deze winst zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 13,1 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar en na balansdatum 31 december 2013

Site Mariakerke

Gedurende 2013 zijn in eigen beheer de verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermde pand voortgezet. Begin oktober 2013 heeft Accentis, onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning voor bestemmingswijziging, een bod van 1,1 mio EUR aanvaard op de volledige site.

Site Lier

Eind 2012 werd besloten om de bedrijfssite Lier af te splitsen van Punch Property International nv. Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 4 november 2013 werd besloten dat de activa en passiva, rechten en verplichtingen met betrekking tot de site Lier bij wijze van partiële splitsing zou worden overgenomen door Accentis nv en dit met ingang van 1 januari 2013.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen de balansdatum en de datum waarop dit verslag van de Raad van Bestuur werd opgesteld en goedgekeurd.

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

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 18 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. Voor een aantal kredietdossiers werd reeds een uitstel van de aflossingen toegezegd door de kredietinstellingen.

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

X. Bestaan van bijkantoren

Accentis nv beschikt niet over bijkantoren.

XI. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

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

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het verslagjaar werd toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het boekjaar 2013 werden er aan de Raad van Bestuur geen belangenconflicten bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 en artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur heeft in deze geoordeeld dat de relaties met de Punch-groep niet dienen te worden beschouwd als te kaderen in het artikel 524, gezien de Punch-groep geen controle heeft uitgeoefend op Accentis.

XII. Wijzigingen in de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van 20 februari 2013 heeft kennis genomen van het ontslag met onmiddellijke ingang van:

- Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België
- Xeikon nv, Briersstraat 70, 4529 GZ Eede, Nederland, vertegenwoordigd door Creafim bvba, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België, vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België

De Raad van Bestuur coöpteerde als nieuwe bestuurders met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2014:

- Creafim bvba, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België, vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België
- Xeikon nv, Briersstraat 70, 4529 GZ Eede, Nederland, vertegenwoordigd door Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België

De Raad van Bestuur van 27 september 2013 heeft kennis genomen van het ontslag met onmiddellijke ingang van:

- Xeikon nv, Briersstraat 70, 4529 GZ Eede, Nederland, vertegenwoordigd door Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België

De Raad van Bestuur coöpteerde als nieuwe bestuurder met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2014:

- Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België

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 2013	2.663.066
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	-15.751.321
	<hr/>
Te bestemmen resultaat per 31-12-2013	-13.088.255

Wettelijke reserves

Overige reserves

Preferent dividend

Over te dragen verlies -13.088.255

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1-01-2013 tot en met 31-12-2013;
- 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;
- kwijting te verlenen aan de commissaris;
- de coöptatie van de bestuurder Gerard Cok goed te keuren;
- Jacques de Bliet, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018, te herbenoemen als bestuurder. Jacques de Bliet beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code 2009;
- Gerard Cok, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018, te herbenoemen als bestuurder;
- Gerda Gysel, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018, te benoemen als bestuurder. Gerda Gysel beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code 2009.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

Accentis nv en dochtervennootschappen zijn uitsluitend actief in de 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 nv maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

XVI. Coöptaties van nieuwe bestuurders

De Raad van Bestuur coöpteerde als nieuwe bestuurders met onmiddellijke ingang en tot en met de algemene vergadering van 2014:

- Creafim bvba, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België, vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België
- Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België

XVII. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 7 van het geconsolideerd jaarverslag 2013 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

De verslaggeving van de drie remuneratiecomités gehouden in 2013, respectievelijk op 20 februari, 28 juni en 27 september, wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

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

De Raad van Bestuur is van oordeel dat OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, beschikt over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hubert Ooghe is immers op geen enkele manier verbonden met Accentis of met een van de met Accentis verbonden vennootschappen. Als doctor in de economische wetenschappen en professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School, als lid van de vakgroep Accountancy & Bedrijfsfinanciering van de Universiteit Gent en als auteur van diverse boeken over accountancy en bedrijfsfinanciering heeft hij bovendien meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

XIX. 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 28 maart 2014 te leper

De Raad van Bestuur

Voor akkoord

Jacques de Bliet

Bestuurder, voorzitter van de Raad van Bestuur

Voor akkoord

Bimor bvba

Vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof,
Gedelegeerd Bestuurder

Voor akkoord

Gerard Cok,

Bestuurder

Voor akkoord

JLD bvba

Vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet,
Bestuurder

Voor akkoord

OVS comm.v.

Vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe,
Bestuurder

Voor akkoord

Creafim bvba

Vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe,
Bestuurder

XX. Bijlage

Voor de uittreksels uit de notulen van de remuneratiecomités gehouden in 2013, respectievelijk op 20 februari, 28 juni en 27 september, wordt verwezen naar pagina 166 en volgende. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit verslag.

Uitreksel uit de notulen van het remuneratiecomité van 20 februari 2013

Notulen van het remuneratiecomité van 20 februari 2013, gehouden te Eede

Aanwezig:

- De heer Jacques de Blik, onafhankelijk bestuurder, Voorzitter
- OVS Comm. V., vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe, onafhankelijk bestuurder, Voorzitter
- Xeikon NV, vast vertegenwoordigd door de heer Gerard Cok, bestuurder

Uitgenodigd:

- Bvba Bimmor, met als vast vertegenwoordiger de heer Bruno Holthof, bestuurder en CEO

De vergadering wordt geopend door de Voorzitter, die vaststelt dat het comité regelmatig is samengesteld en bijgevolg rechtsgeldig kan beslissen mbt de vastgelegde agenda.




Agenda:

1. Organisatie & budgettering management 2013
2. Afrekening variabele vergoeding Q4/2012 + januari / 2013

Bespreking en beraadslaging

De CEO licht de bovenstaande agendapunten toe aan de hand van de bijgevoegde overzichten 'MANORG 2013', 'MANCOS 2013' en 'Commercial Q4/2012 + januari 2013'. Aansluitend worden deze cijfers aan de Raad van Bestuur voorgesteld als goedgekeurd.

Bovenstaande beslissingen werden na beraadslaging met unanimititeit genomen.

Jacques de Blik	
Voorzitter remuneratiecomité	
OVS Comm. V., met vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	
Lid remuneratiecomité	
Xeikon NV, met vaste vertegenwoordiger Gerard Cok	
Lid remuneratiecomité	

Management Costs 2013				
-----------------------	--	--	--	--

	dagV	prestaties	weekV	jaarV (*50)
Bruno H	565	4/5	2260	113000
Frederic Strubbe	540	2/5	1080	64800
Wouter B	365	3/5	1095	54750
Jos V	365	3/5	1095	54750
Erik VDM	300	5/5	1500	75000
Dirk M	300	5/5	1500	75000
Martin P	205	5/5	1025	51250
Renaat H	<i>(projectgebonden) 1/5</i>			0
			sub	437300
				65595
			sub	502895
				126250
			total	376645

kosten/vergoeding à 15,00%
(m.i.v. Km vergoeding à 0,3456 €/km)

recup Tenants "beheer" (Erik VDM 100% & Martin P 100%)

CEO/COO	4/5	
CFO	2/5	
SITE M	3/5	
SITE M	3/5	
SITE M	5/5	recup tenants 100%
ADMIN/BOEK	5/5	
SITE M	5/5	recup tenants 100%

letting info - actueel dd. 28/01/2013			
occupied	13598564	3,5%	475949,7
vacant	1504498	1%	15044,98
ERV	15103062		490994,7

4/02/2013 9:59

Bruno Holthof (4/5)	CEO/COO
Frederik Strubbe (2/5)	CFO
Dirk Moens (5/5)	boekhouding/administratie



Wouter Bouckaert (3/5)	Erik Van de Mosselaer (5/5)	Martin Parizza (5/5)	Jos Verlinden (3/5)	renaat Holthof (1/5)
<i>site management</i>	<i>Site management</i>	<i>Site management</i>	<i>Site management</i>	<i>Werbbegeleiding</i>
leper Advantra leper Oostkaai Brugge Evergem Dinant Eede	Lier	Slovakije <i>(Campus-Trnava-Pan-hotel-Palnicki)</i>	Overpelt Hamont Achel Sint Truiden Herbolzeheim/Schiltach Dreux	Mariakerke
<i>administratieve support</i>	<i>technische support (serviceman)</i>	<i>multi tenant site</i>	<i>milieudossiers</i>	<i>ontwikkelingsproject</i>

Contactgegevens	Telefoon	Email
Bruno Holthof	0475/768894	bruno.holthof@accentis.com
Frederik Strubbe	0494/500195	frederik.strubbe@accentis.com
Dirk Moens	0031/11737 7190	dirk.moens@accentis.com
Wouter Bouckaert	0477/412518	wouter.bouckaert@accentis.com
Erik Van de Mosselaer	0494/500072	erik.vandemosselaer@accentis.com
Jos Verlinden	0494/500048	jos.verlinden@accentis.com
Renaat Holthof	0497/876530	renaat.holthof@hotmail.com

*communicatie & teamwork
commercial spirit
cost cutting allert*

4/02/2013 10:04



commercial Q4 2012 + januari 2013

BRUGGE	Huys concent	8,75	K	(+)	uitbreiding met mag.500m2	dec	2012
BRUGGE	Belgian Serv. Cy	16	K	(+)	nieuwe huurder mag.500m2	nov	2012
LIER	Bizzoom	0,5	K	(+)	uitbreiding bestaand kantoor	okt	2012
LIER	SG engeneering	1,2	K	(+)	nieuwe verhuur kelderunit	nov	2012
LIER	Kreafinity	2,2	k	(+)	bijkomend archief 43m2	jan	2012
OVERPELT	Eurab Trade	2,4	K	(+)	nieuwe huurder kantoor 20m2	okt	2012
OVERPELT	Eurab Trade	3,6	K	(+)	nieuwe huurder mag. 150m2	okt	2012
OVERPELT	Shark solutions	20,8	k	(+)	nieuwe verhuring 870 m2	feb	2013
SLOV/PAN	Silvester sro	10,2	K	(+)	nieuwe huurder Pan canteen	dec	2012
<i>totaal</i>		65,65	K	(+)			

SLOV/Pan	verkoop	5	K	FF	verkoop hotel à 300K	okt	2012
SLOV/Pan	verkoop	2,5	K	FF	verkoop perceel 5 à 120K	nov	2012
SLOV/Pan	verkoop	0	K	FF	verkoop perceel 6 à 8,5K	dec	2012

FIN	BTW recup BBS	2,5	K	FF	recuperatie BTW à 126K		
FIN	herfin. Immorent	20	K	FF	dossier leasing/bulletiseren	(*)	
FIN	herfin.KBC Belgium	5	K	FF	dossier Germany	(*)	
FIN	herfin. KBC Germany	5	K	FF	dossier Belgium	(*)	
FIN	Trvava 180K	2,5	K	FF	einde huurceel + 6 maanden		
FIN	Ruling Lier	0	K	FF	pending/in afhandeling		
<i>totaal</i>		42,5	K	FF			

variabel commissieloon 10%	6.565,00 €
variabel forfait FF	42.500,00 €
totaal	49.065,00 €

(verdeling via CEO/CFO)

4/02/2013 10:07

<i>uitkeringen</i>				<i>saldo t/m Q3.2012</i>	26.634,40 €
	okt/nov/dec	MP	3* 2500	7500	
	dec/jan	All		27500	
				35000	35000
				<i>beschikbaar</i>	40.699,40 €

(*) initiële VAR/VER voor herfinanciering kredieten à 150K
t/m Q1/2013, vergoeding à 37,5K, zijnde 25%

Uitreksel uit de notulen van het remuneratiecomité van 28 juni 2013

Notulen van het remuneratiecomité van 28 juni 2013, gehouden te Eede

Aanwezig:

- De heer Jacques de Blik, onafhankelijk bestuurder, Voorzitter
- OVS Comm. V., vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe, onafhankelijk bestuurder
- Xeikon NV, vast vertegenwoordigd door de heer Gerard Cok, bestuurder

Uitgenodigd:

- Bvba Bimmor, met als vast vertegenwoordiger de heer Bruno Holthof, bestuurder en CEO

De vergadering wordt geopend door de Voorzitter, die vaststelt dat het comité regelmatig is samengesteld en bijgevolg rechtsgeldig kan beslissen mbt de vastgelegde agenda.



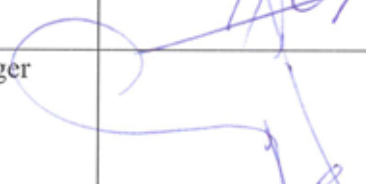
Agenda:

1. Afrekening variabele vergoeding februari + maart + Q2 / 2013

Bespreking en beraadslaging

De CEO licht bovenstaand agendapunt toe aan de hand van het bijgevoegd overzicht 'Commercial februari + maart + Q2/2013'. Aansluitend worden deze cijfers aan de Raad van Bestuur voorgesteld als goedgekeurd.

Bovenstaande beslissingen werden na beraadslaging met unanimitieit genomen.

Jacques de Blik	
Voorzitter remuneratiecomité	
OVS Comm. V., met vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	
Lid remuneratiecomité	
Xeikon NV, met vaste vertegenwoordiger Gerard Cok	
Lid remuneratiecomité	

<i>commercial februari & maart + Q2/2013</i>						
--	--	--	--	--	--	--

LIER	Newtec	18,8	K	(+)	nieuwe verhuring	jul	2013
LIER	Ombrello	9	K	(+)	uitbreiding van 21K naar 30K/Y	jul	2013
LIER	Yellow	12,3	K	(+)	nieuwe verhuring	jul	2013
LIER	RM offices	8,1	K	(+)	nieuwe verhuring	aug	2013
OVERPELT	Elegant investments	3,6	K	(+)	nieuwe verhuring	apr	2013
OVERPELT	Enervo	5,4	K	(+)	nieuwe verhuring	apr	2013
SLOV/PAN	Quantum	15	K	(+)	nieuwe verhuring 952m2	dec	2012
<i>totaal</i>		72,2	K	(+)			

SLOV/Pan	AWS	2,5	K	FF	verlenging huur +3jaar tot 09/2016 (101K/y)	mei	2013
SLOV/Pan	EASTERN ELEC	1			verlenging huur +3jaar tot 04/2016 (34K/y)	juni	2013
BOIZ	verkoop	15	K	FF	verkoop site à 2.211K (zonder makelaar)	maa	2013
OVERPELT	HEZEMANS	1,5	K	FF	tijdelijke huur 3000m2 à 3K/maand	jun	2013

FIN	Ruling Lier	2,5	K	FF	in uitvoering		
<i>totaal</i>		22,5	K	FF			

variabel commissieloon 10%	7.220,00 €
variabel forfait FF	22.500,00 €
totaal	29.720,00 €

(verdeling via CEO/CFO)

12/06/2013 11:07

Uittreksel uit de notulen van het remuneratiecomité van 27 september 2013

Notulen van het remuneratiecomité van 27 september 2013, gehouden te Ieper

Aanwezig:

- De heer Jacques de Blik, onafhankelijk bestuurder, Voorzitter
- OVS Comm. V., vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe, onafhankelijk bestuurder
- De heer Gerard Cok, onafhankelijk bestuurder

Uitgenodigd:

- Bvba Bimmor, met als vast vertegenwoordiger de heer Bruno Holthof, bestuurder en CEO

De vergadering wordt geopend door de Voorzitter, die vaststelt dat het comité regelmatig is samengesteld en bijgevolg rechtsgeldig kan beslissen mbt de vastgelegde agenda.




Agenda:

1. Afrekening variabele vergoeding Q3 / 2013

Bespreking en beraadslaging

De CEO licht bovenstaand agendapunt toe aan de hand van het bijgevoegd overzicht 'Commercial Q3/2013'. Aansluitend worden deze cijfers aan de Raad van Bestuur voorgesteld als goedgekeurd.

Bovenstaande beslissingen werden na beraadslaging met unanimité genomen.

Jacques de Blik	
Voorzitter remuneratiecomité	
OVS Comm. V., met vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	
Lid remuneratiecomité	
Gerard Cok	
Lid remuneratiecomité	

commercial februariQ3/2013						
----------------------------	--	--	--	--	--	--

LIER	Vandeven	3,0	K	(+)	nieuwe verhuring Flex	aug	2013
SLOV/PAN	AWS	9,1	K	(+)	nieuwe verhuring/uitbreiding	aug	2012
<i>totaal</i>		12,1	K	(+)			

SLOV/Pan	KOVOT	2,5	K	FF	verkoop heating room à 35K	aug	2013
SLOV/Trnava	REKU	12,5	K	FF	verkoop achter hallen à 830K	sep	2013
OVERPELT	SANPA	1,5	K	FF	tijdelijke huur 3000m2 à 3K/maand	aug	2013
OVERPELT	HEZEMANS	1,5	K	FF	tijdelijke huur 3000m2 à 2,15K/maand	sep	2013
ST TRUIDEN	POWERTRAIN	10,0	K	FF	verlenging overeenkomst tot 2025	sep	2013
IEPER	XEIKON	20,0	K	FF	Xeikon Deal Verkoop Oostkaai	sep	2013
<i>totaal</i>		48,0	K	FF			

variabel commissieloon 10%	1.210,00 €
variabel forfait FF	48.000,00 €
totaal	49.210,00 €

(verdeling via CEO/CFO)

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 2013

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2013, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 en over de toelichting, en omvat tevens de ver- eiste bijkomende vermeldingen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar af- gesloten op 31 december 2013, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig re- ferentiestelsel, met een balanstotaal van 85.820.657,00 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 2.663.065,94 EUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk om de jaar- rekening op te stellen die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die hij nuttig oordeelt voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uit- voeren om een redelijke mate van zekerheid te verkrij- gen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materi- eel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening op- genomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhan- kelijk van de beoordeling door de commissaris, inclu- sief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting beoordeelt de commissaris de in- terne beheersing van de entiteit met betrekking tot het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zet- ten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de toepasselijkheid van de gehanteerde waarderings- regels en de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een beoordeling van de presentatie van de jaarrekening als geheel. Wij heb- ben van de verantwoordelijken en van het bestuurs- orgaan van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen contro- le-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2013, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig refe- rentiestelsel.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt voor alle van materieel belang zijnde aspecten overeen met de jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Roeselare, 14 april 2014

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Koen De Brabander”

Financiële kalender

Naast de jaarresultaten, publiceert Accentis eveneens halfjaarcijfers en driemaandelijke financiële verslagen. De verwachte publicatiedatums en de datum voor de jaarlijkse Algemene Vergadering zijn de volgende:

Trading update eerste kwartaal 2014	9 mei 2014
Jaarlijkse Algemene Vergadering 2014	27 mei 2014
Publicatie van de halfjaarresultaten 2014	22 augustus 2014
Trading update derde kwartaal 2014	14 november 2014
Publicatie van de jaarresultaten 2014	27 februari 2015

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

Verantwoordelijk uitgever

Jacques de Bliet
Accentis nv
Oostkaai 50
8900 Ieper
België

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.

Voor financiële informatie over Accentis en andere vragen die direct of indirect verband houden met het aandeel Accentis kan men terecht bij de verantwoordelijke Investor Relations via investor.relations@accentis.com. 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.



Accentis nv

Oostkaai 50

8900 Ieper

België

T: +32 (0)57 42 43 22

investor.relations@accentis.com

www.accentis.com