

Jaarverslag 2011





Jaarverslag 2011

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	41
05 Informatie voor de aandeelhouder	Accentis op de beurs	47
	Kapitaal	48
	Aandeelhoudersstructuur	52
	Dividend	53
	Financiële kalender	54
	Investor relations	54
06 Verslag van de Raad van Bestuur		56
	07 Deugdelijk Bestuur	
	Algemene bepalingen	73
	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	73
	Aandeelhoudersstructuur en Algemene Vergadering	75
	Raad van Bestuur	78
	Management en dagelijks bestuur	86
	Auditcomité	87
	Benoemings- en remuneratiecomité	88
	Vergoedingen	89
	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	91
	Handel met voorkennis	91
	Commissaris	93
	Belangenconflicten	93
	Transacties met belangrijke aandeelhouders	95
	08 Risicobeer	
	Financiële risico's	97
	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	99
09 Geconsolideerde jaarrekening	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	105
	Geconsolideerde balans	106
	Geconsolideerde kasstroomtabel	107
	Tabel van mutaties van het eigen vermogen	108
	Consolidatieprincipes en waarderingsregels	110
	Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	122
	Verslag van de commissaris	146
10 Enkelvoudige jaarrekening		148

Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

De economische crisis, die inmiddels ook haar invloed heeft op de onroerende markt en meer bepaald op het industriële vastgoed, speelt Accentis parten.

De 'fair value' van het onroerendgoedportfolio, gebaseerd op marktconforme 'yields', is daardoor - ondanks een stijging van de huuropbrengsten - met gemiddeld een vijfde gedaald. Toekomstige economische ontwikkelingen kunnen zowel in positieve als negatieve zin een aanpassing van de 'fair value' van het portfolio met zich brengen.

Het voornemen van Accentis om zijn liquiditeit te verbeteren, door herfinanciering op langere termijn van lopende bancaire leningen en leasingovereenkomsten, leverde de eerste resultaten op. Zo ging KBC Bank in op onze vraag tot aanpassing van de Belgische en Duitse wentelkredieten. Ook de contacten met Immorent, de financier van het overgrote deel van onze Slowaakse portefeuille, evolueren in positieve zin. De verkoop van niet-strategische gronden en panden zorgt eveneens voor de nodige liquiditeit.

De bezettingsgraad, die ook al in 2010 kon worden verbeterd, is met 8% gestegen naar nagenoeg 90% eind 2011. De verwachting is dat deze bezettingsgraad, ondanks het moeilijke economische klimaat, minstens zal kunnen worden gehandhaafd. Dit zal samen met het verder terugbrengen van kosten en het optimaliseren van het beheer van ons vastgoed een positieve invloed hebben op de toekomstige resultaten.

Het was vorig jaar een tegenvaller dat BBS International, een belangrijke huurder van panden in Duitsland, in gerechtelijk akkoord diende te gaan. Wij zijn dan ook zeer verheugd u te kunnen mededelen dat de 'Insolvenzverwalter' (gerechtelijk bewindvoerder) een overnemer voor de activiteiten van BBS International heeft gevonden. Met die overnemer werden nieuwe langetermijnhuurovereenkomsten gesloten.

Positieve ontwikkelingen zijn er ook in Slowakije. Belangrijke huurders, Johnson Controls en Behr Group, hebben besloten om hun activiteiten in Slowakije te consolideren en uit te breiden, met als gevolg een mogelijke uitbreiding van hun productiecapaciteit. Behr Group nam in 2011 al 2.780 m² extra productieruimte in gebruik. Beide ondernemingen ontvingen ook subsidies van de Slowaakse overheid, wat bevorderlijk is voor de langetermijnrelatie die wij met onze huurders nastreven. Zulke subsidies worden namelijk toegekend op voorwaarde dat de subsidieontvanger zijn activiteiten gedurende minimaal vijf jaar in Slowakije voortzet.

Naar goede gewoonte vindt u verderop in dit jaarverslag duidelijke overzichten en toelichtingen die u toelaten om u een volledig en transparant beeld van Accentis te vormen.

Wij realiseren ons dat 2012 zeer uitdagend blijft, maar gaan voort op de ingeslagen weg en hebben vertrouwen in de toekomst.

Jacques de Blik
Voorzitter van de Raad van Bestuur

01

Profiel van de onderneming

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' groepeerd 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' groepeerd 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.

Voor eventuele ontwikkelingsprojecten hanteert Accentis het principe dat er slechts gestart wordt als er huurovereenkomsten zijn afgesloten. Voorlopig bestaan er echter geen concrete plannen voor (her)ontwikkelingsprojecten. Het optimaal verhuren van de bebouwde oppervlakte heeft prioriteit (operationeel vastgoedbeheer).

02

Strategische en financiële doelstellingen

De wereldwijde economische crisis heeft een belangrijke impact gehad op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van de vennootschap, met een verlaging van het recurrente operationele resultaat tot gevolg. Daarenboven is de groep op te korte termijn gefinancierd in vergelijking met de operationele looptijd van het vastgoed waardoor een (gedeeltelijke) herfinanciering noodzakelijk is.

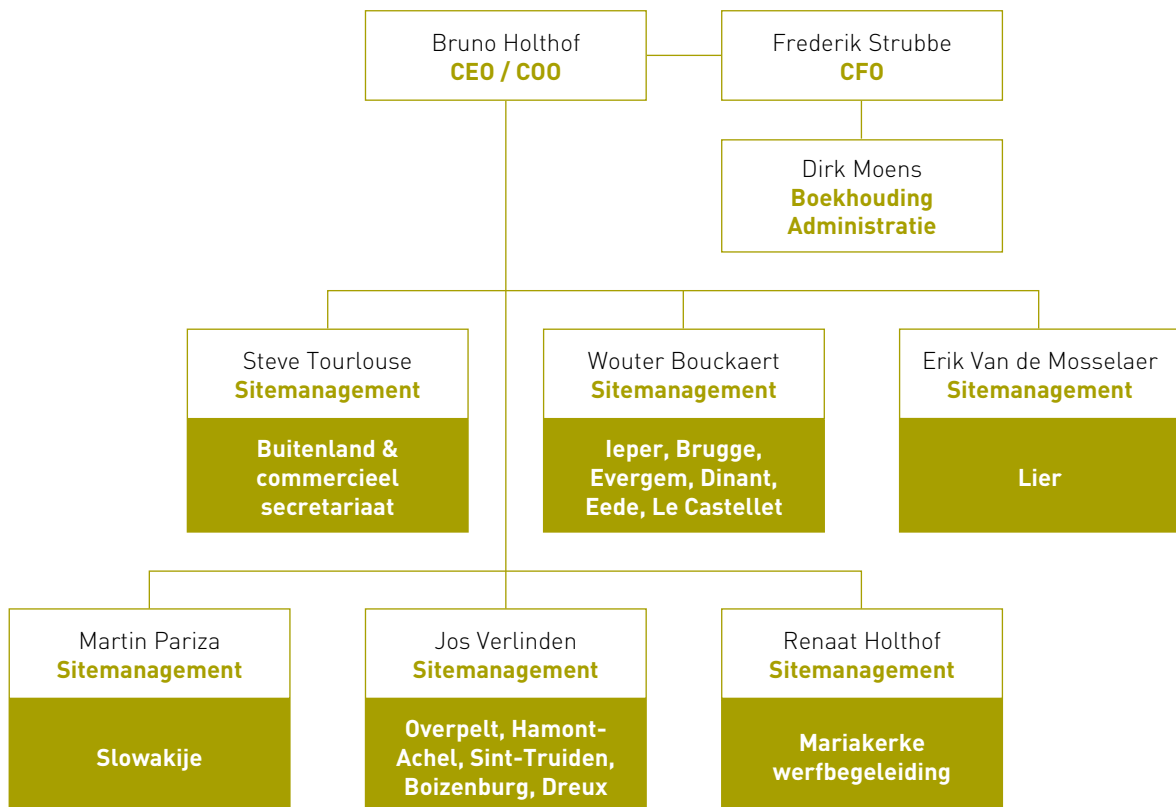
In 2010 bleek het echter onmogelijk om de bestaande kredieten en financiële leases (gedeeltelijk) te herfinancieren. Daarom besloot de Raad van Bestuur onder toepassing van art. 633 van het Wetboek van Vennootschappen om de strategie van Accentis te heroriënteren met als doel de waarde van de vastgoedportefeuille maximaal veilig te stellen en de vennootschap van de nodige middelen te voorzien zodat ze haar financiële verplichtingen zou kunnen respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte voldoen.

Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom te doen genereren.

In 2010 werd een strategische herstructurering ingezet. De krachtlijnen zijn ook vandaag onverminderd geldig en kunnen als volgt worden samengevat:

- Een nieuwe organisatiestructuur en een operationele strategie gericht op een verhoging van de bezettingsgraden en kostenbesparingen
- Focus op de grote industriële sites
- Verkoop van kleinere en niet-strategische sites
- Een aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen

Organisatiestructuur en operationele strategie



De operationele strategie is erop gericht om de huidige bezettingsgraad te bestendigen en de nog beschikbare oppervlaktes te verhuren. De commerciële actieplannen werpen hun vruchten af: de bezettingsgraad steeg in de loop van 2011 van ca. 82% naar ca. 90%. Daarnaast is een voortdurende en alerte kostenbeheersing van het grootste belang. Hiervoor worden de nodige controle- en opvolgingsystemen gebruikt.

Grote industriële sites

Accentis specialiseert zich voornamelijk in grote industriële sites. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed zijn de behoeften specifiek en laat de gebruiker zijn beslissing afhangen van de beschikbaarheid van geschikt personeel en de vereiste investeringen in installaties. 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
- 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 verhogen en te optimaliseren.

Kleine sites en niet-strategisch vastgoed

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

- de Belgische sites in Brugge, Dinant, Overpelt, Mariakerke en Sint-Truiden
- de Franse site in Dreux
- vrije percelen en gronden in Slowakije

Een en ander moet resulteren in een 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 schuld af te bouwen.

Voor de site te Overpelt worden momenteel verschillende mogelijkheden tot opsplitsing onderzocht.

In Mariakerke voert Accentis momenteel gedeeltelijke renovatiewerkzaamheden uit (vloerplaten en binnenmuren) om de afgeleverde bouwvergunning te benutten en de waarde veilig te stellen/de verkoopbaarheid te bevorderen.

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 beter af te stemmen op de operationele looptijd van het vastgoed werden gesprekken opgestart met financiële instellingen met de bedoeling om bepaalde kredieten en financiële leases te herfinancieren. Deze gesprekken hebben tot de eerste positieve resultaten geleid. Ook in 2012 blijft Accentis vragende partij om de lopende financieringen aan te passen aan de huidige economische realiteit.

03

Markante gebeurtenissen

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2011

Verkochte sites

Heultje

Medio januari werd de site te Heultje (Westerlo, België) voor 4,2 mio EUR verkocht aan een vennootschap uit de grafische groep Xeikon (voorheen Punch Graphix), die op dat moment ook de huurder was van het pand. Deze voor de resultatenrekening neutrale transactie werd volledig betaald, deels via overname van de bestaande financiering en deels in cash (0,3 mio EUR).

Roeselare

Op 22 juli werd de verkoop van de site te Roeselare (België) volledig afgerond voor een prijs van 3,55 mio EUR, wat een meerwaarde opleverde van 50k EUR. De verworven fondsen werden integraal gebruikt voor de onmiddellijke afbouw van de financiële schulden.

Pan (braakliggende gronden)

De verkoop van drie onbebouwde en ongunstig gelegen bermpercelen van de site Pan in Námestovo (Slovakije) is zo goed als afgerond. Voor twee percelen werd de akte reeds verleden. De verkoop resulteerde in een minderwaarde van 531k EUR. De akte voor het derde perceel wordt naar verwachting verleden in de eerste helft van 2012.

Evergem (hal 1 & 2)

Hal 1 & 2 van Evergem werden verkocht aan een investeringsmaatschappij uit de entourage van de toenmalige huurder, Team Laser Press. Zodra de verhuisplannen van Team Laser Press bekend raakten, werden de gesprekken rond de overdracht versneld afgerond. De negatieve cashsituatie van deze site liet geen verdere risico's toe. De leasingcontracten werden integraal overgedragen. De verkoop resulteerde in een minderwaarde van 2.727k EUR (voor meer details, zie verslag van de Raad van Bestuur).

Huurovereenkomsten

Sinds het begin van het boekjaar 2011 werden de volgende nieuwe huurovereenkomsten onderhandeld en afgesloten:

Lier

De omvorming van de site tot het Accentis Business Center heeft geleid tot het aantrekken van verscheidene nieuwe gebruikers¹: Desk Solutions, Vendere, Rebus, People&Solutions, Safe Store, Bauw, Coso, Lemonaid, Ombrello en Bizzboom.

Evergem

Voor de site Evergem werden nieuwe overeenkomsten onderhandeld met Horeca Totaal en Ahlers.

Campus

In maart 2011 nam Behr Group zijn intrek op de site. Eind 2010 werd de huurovereenkomst onderhandeld. Op het einde van 2011 werd een uitbreiding van die overeenkomst onderhandeld die ingaat vanaf 2012. Met Johnson Controls, de grootste huurder van de site, werd eveneens een uitbreiding onderhandeld. Behalve Behr Group werd nog een nieuwe huurder aangetrokken: TeamPrevent.

Boizenburg

De huurder Punch Robotix heeft zijn contract dat afliep op 31 december 2011 niet verlengd. Een nieuwe huurder, Nipson Industries, nam zijn intrek op 1 januari 2012. Nipson Industries ondergaat momenteel een herstructurering. Daarom werd in eerste instantie een kortlopende huurovereenkomst gesloten (6 maanden). Dat moet het bedrijf de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren op basis waarvan dan een langetermijnovereenkomst zou kunnen worden afgesloten.

Pan Námestovo

Er werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten met Kuvota en Pneutop. Daarnaast werd er een huurovereenkomst afgesloten met Johnson Controls International, dat de site wenst te gebruiken als additionele opslagruimte voor de activiteiten gelokaliseerd in Campus Námestovo.

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

Sinds het begin van het boekjaar 2011 deden zich de volgende wijzigingen in bestaande huurovereenkomst voor:

Brugge

Met huurder Huys Concept werd een nieuwe huurovereenkomst afsloten. Huys Concept huurde de volledige site, maar dat bleek financieel niet langer houdbaar. In overleg tussen alle betrokken partijen werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een kleinere oppervlakte, waardoor de maandelijkse huurlasten lager zijn.

Dinant

Met huurder Anasta 'Le Clos de Sorinnes' werd een nieuwe huurovereenkomst gesloten. De huurprijs werd licht verlaagd, maar de overeenkomst geldt voor een vaste termijn van 9 jaar zonder de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging. Accentis wilde de site zo interessant mogelijk maken met het oog op een eventuele verkoop. Langetermijnhuurcontracten zijn aantrekkelijk voor potentiële kopers. De site Dinant past omwille van grootte en specificaties niet 100% in de Accentis-portefeuille.

Gebeurtenissen na balansdatum

Insolventieprocedure BBS International

Volgens een persbericht van Creacorp van 5 januari 2011 werd op 30 december 2010 door BBS International GmbH, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, een 'Insolvenzprocedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Sinds februari 2011 worden de huurgelden van de sites Herbolzheim en Schiltach probleemloos betaald door de aangestelde gerechtelijke bewindvoerder. Deze laatste zorgt ervoor dat de productie voor OEM-klienten gegarandeerd doorgaat. Hij heeft eveneens bevestigd dat BBS International voorlopig blijft huren en dat de huur zal worden betaald tot einde 2012.

Gezien de verwachting en intentie van een doorstart van de lopende activiteiten, werden de sites gewaardeerd uitgaande van continuïteit. Bovendien werden medio februari 2012 de eerste akkoorden gesloten met kandidaat-overnemers, waarbij Accentis als eigenaar/verhuurder deel uitmaakt van een 'package-deal' (voor meer informatie, zie verslag van de Raad van Bestuur). Volgens deze deal zouden de volledige site te Schiltach en een deel van de site te Herbolzheim (hal 1 en hal 2) worden verhuurd voor 20 jaar, met mogelijkheid tot opzegging na 9 en na 15 jaar. De rest van de site in Herbolzheim (hal 3 en hal 4) zou worden verhuurd voor 18 maanden met de mogelijkheid om na 6 maanden de huur geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De finale closing van de deal wordt verwacht voor april 2012.

Lopende transacties verkochte sites

De volgende verkoopdossiers werden onderhandeld in 2011, maar worden in de loop van het eerste semester 2012 finaal afgehandeld:

Ieper Oostkaai

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal de site Oostkaai in Ieper in de loop van 2012 worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis en Xeikon. Deze transactie heeft in 2011 een negatieve impact gehad op de 'fair value' van de vastgoedportefeuille van 2,2 mio EUR. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling die de financiering heeft verstrekt.

Munster

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor het pand B medio februari 2011 afgerond voor een prijs van 365k EUR. De verkoop van het pand A werd afgerond eind oktober 2011 (750k EUR). De verkoop van de onbebouwde percelen grond (275k EUR) zal naar verwachting worden afgerond in het eerste kwartaal van 2012. Op de volledige transactie zal een minderwaarde worden gerealiseerd van 110k EUR.

Le Castellet

Op 6 april 2011 werd een verkoopovereenkomst getekend voor het perceel grond in Le Castellet (FR) voor een bedrag van 360k EUR. Het was de bedoeling om de verkoopakte te tekenen voor het einde van het boekjaar. Uiteindelijk werd de akte verleden begin maart 2012. De verkoopprijs bedroeg 360k EUR. Op de transactie zal in 2012 een winst gerealiseerd worden van minimaal 35k EUR.

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 (m ²)	ERV(**) (EUR)
ACC	Mariakerke (kasteelruïne)(*)	-	-	-	-	-
Accentis totaal		-	-	-	-	-
PPI	Brugge	7.280	4.800	2.480	65,9%	199.360
PPI	Evergem	8.946	8.946	-	100,0%	256.096
PPI	Ieper Ter Waarde	5.656	5.656	-	100,0%	421.014
PPI	Ieper Oostkaai	14.000	14.000	-	100,0%	792.126
PPI	Hamont-Achel	21.470	21.470	-	100,0%	794.000
PPI	Eede	957	957	-	100,0%	84.619
PPI	Dreux	8.396	-	8.396	0,0%	135.000
PPI	Lier	33.080	32.047	1.033	96,9%	4.173.946
PPI	Sint-Truiden (grond)(*)	-	-	-	-	-
Punch Property International totaal		99.785	87.876	11.909	88,1%	6.856.160
OVP	Overpelt	39.269	28.390	10.879	72,3%	1.037.459
Overpelt Plascobel totaal		39.269	28.390	10.879	72,3%	1.037.459
BBS	Schiltach	23.096	23.096	-	100,0%	870.000
BBS	Herbolzheim	24.875	24.875	-	100,0%	894.000
BBS	Boizenburg	7.537	7.537	-	100,0%	275.000
BBS Verwaltungs GmbH totaal		55.508	55.508	-	100,0%	2.039.000
PCN	Campus	72.585	65.843	6.742	90,7%	3.483.945
PCN	Pan	13.204	11.254	1.950	85,2%	437.597
PCN	Punchotel (hotel)(*)	-	-	-	-	-
PCN	Palenicky (ontwikkelingsgrond)(*)	-	-	-	-	-
Punch Campus Námestovo sro totaal		85.789	77.097	8.692	89,9%	3.921.542
PTR	Trnava	10.672	10.672	-	100,0%	384.576
Punch Products Trnava totaal		10.672	10.672	-	100,0%	384.576
Q-Ut	Sint-Truiden	16.528	16.528	-	100,0%	794.000
Q-Ut	Dinant	1.200	1.200	-	100,0%	42.000
Q-Utility nv totaal		17.458	17.458	-	100,0%	836.000
Totaal Accentis-groep		308.751	277.271	31.480	89,8%	15.074.737

(*) niet-verhuurbare oppervlaktes

(**) ERV = Estimated rental value – definitie zie pagina 42

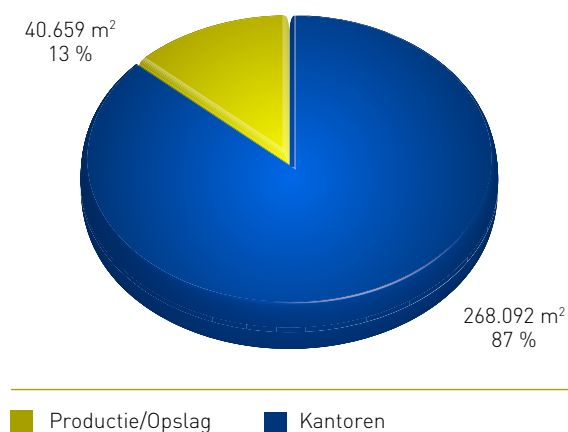
Onderstaande tabel en taartdiagram geven een overzicht van de algemene kenmerken van het vastgoedportfolio van Accentis. Verderop in dit jaarverslag vindt u details voor elke site.

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	62.931	33.080	20.990	12.090
Evergem	BE	31.439	8.946	7.960	986
Schiltach	DE	32.166	23.096	20.693	2.403
Herbolzheim	DE	78.236	24.875	24.189	686
Boizenburg	DE	38.772	7.537	5.579	1.958
Hamont-Achel	BE	150.000	21.470	19.490	1.980
Pan	SK	59.101	13.204	12.652	552
Sint-Truiden	BE	48.122	16.528	13.083	3.445
Ieper Oostkaai	BE	39.506	14.000	12.100	1.900
Trnava	SK	14.265	10.672	9.672	1.000
Ieper Ter Waarde	BE	11.263	5.656	3.327	2.329
Palenicky	SK	117.000	-	-	-
Punchotel	SK	1.152	-	-	-
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	7.280	6.580	700
Dinant	BE	3.663	1.200	1.000	200
Mariakerke	BE	17.717	-	-	-
		1.061.680	308.751	268.092	40.659

[*] De totale oppervlakte van het portfolio omvat tevens voor 381.750 m² ontwikkelingspotentieel, hoofdzakelijk in Slowakije en België.

[**] De totale verhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.035 m² en bestaat uit 20.990 m² productie- en opslagruimte, 12.090 m² kantoorruimte en 10.955 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 308.751 m², waarvan 268.092 m² (87%) kan worden beschouwd als productie- en opslagruimte en 40.659 m² (13%) als kantoorruimte.

Palenicky is een vastgoedbelegging zonder verhuurbaar karakter. Het is een perceel grond van 117.000 m², gelegen naast de Campus in Námestovo, Slowakije die van strategisch belang is om de Campus in de toekomst te kunnen uitbreiden.

Punchotel is een hotel dat gelegen is naast de site Pan in Námestovo, Slowakije. Het bevindt zich op 3 km van de grote Campus-site. Vooral de huurders van deze sites doen een beroep op het hotel. Punchotel wordt uitgebaat door een derde partij die hiervoor een vaste maandelijkse vergoeding ontvangt. Voor de huurders van de sites Námestovo is het hotel een belangrijke troef: zij kunnen er hun internationale gasten op een aangename manier ontvangen.

De totale grondoppervlakte van de sites in portfolio bedraagt 1.061.680 m².

De vastgoedbeleggingen hebben op 31 december 2011 een totale reële waarde van 181 mio EUR.

De 'Estimated Rental Value' (ERV) wordt door het management geschat op 15,1 mio EUR. De huurcontracten bedragen op 31 december 2011 13,6 mio EUR. Het aanvullende huurpotentieel is bijgevolg 1,5 mio EUR. Bij invulling van het huurpotentieel zou het huurrendement 8,34% bedragen (hierna brutorendement).

De bezettingsgraad, uitgedrukt als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten en de ERV, bedraagt afgerond 90%.

Op de verslagdatum realiseerde Accentis een actueel rendement van 7,50% (hierna nettorendement). Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten 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, 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. Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten worden verkregen.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	3.255k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	20.853 m ²
Verhuurbare oppervlakte	7.280 m ²
Kantoren	700 m ²
Productie/Opslag	6.580 m ²
Parkeerplaatsen	47
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders	Huys Concept
-----------------	--------------

Huurinkomsten

Verhuurd	4.800 m ²
Te verhuren oppervlakte	2.480 m ²
Totaal verhuurbaar	7.280 m ²
Bezettingsgraad	65,93%

Diversen

De huidige huurder, Huys Concept, informeerde Accentis tijdig en transparant over zijn financiële problemen wegens het economische klimaat enerzijds, en verschillende verhuisproblemen anderzijds. In overleg tussen alle betrokken partijen werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een kleinere oppervlakte. Een deel van de site (ongeveer 35%) staat dus nog te huur. Van een 'single tenant site' werd de site omgevormd tot een 'multi-tenant site'.

Dinant

Adres
Rue du Bonair 22, 5520 Dinant (BE)

Eigenaar
Q-Utility



Gebouw met garage, showroom en atelier. De hout- en staalconstructie met betonnen vloeren is in uitstekende staat van onderhoud. Goed bereikbaar via de E411-snelweg. Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten worden verkregen.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	528k 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')	20.853 m ²
-----------------	---------------------------------	-----------------------

Huurinkomsten

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

Diversen

'Single tenant site'. Met de huidige huurder Anasta ('Le Clos des Sorinnes'), een familiale onderneming, werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor 9 jaar. Deze overeenkomst biedt de nodige stabiliteit en is ook interessant met het oog op een eventuele verkoop van de site. Via bepaalde makelaarskanalen wordt discreet gezocht naar investeerders.

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

Complex bestaande uit drie multifunctionele gebouwen met productieruimte annex kantoren waarvan één samengesteld uit twee delen (Evergem 1, Evergem 2 en Evergem 3&4). Evergem 1 en Evergem 3 hebben elk twee laadkades. De betonnen constructies zijn in uitstekende staat van onderhoud. Het onbebouwde terrein heeft een groot ontwikkelingspotentieel. Interessante ligging: goede aansluiting op de R4 naar Gent, en de snelwegen E40, E17 en E34.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	4.000k EUR
Waarderingsexpert	Intern RvB

Technische informatie

Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	31.439 m ²
Verhuurbare oppervlakte	8.946 m ²
Kantoren	986 m ²
Productie/Opslag	7.960 m ²
Type	industriëel

Huurdersinformatie**Huurders**

American Clothing (kantoren), Ahlers (logistieke ruimte), Horeca Totaal Brugge (outside storage)

Huurinkomsten

Verhuurd	8.946 m ²
Totaal verhuurbaar	8.946 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

Multi-tenant site. Evergem 1 en Evergem 2 werden verkocht aan een investeringsmaatschappij uit de entourage van de toenmalige huurder, Team Laser Press. Zodra de verhuisplannen van Team Laser Press bekend raakten, werden de gesprekken rond de overdracht versneld afgerond. De negatieve cashsituatie van deze site liet geen verdere risico's toe. De leasingcontracten werden integraal overgedragen.

Evergem 3&4 is verhuurd aan American Clothing (kantoren) en Ahlers (logistieke ruimte). Voor deze laatste moest de productieruimte worden 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 besproken. Evergem 3&4 geniet een volledige bezetting en de cashsituatie van deze site werd geregulariseerd.

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 door de huurder een bodemsanering uitgevoerd. Het bijbehorende terrein is bosgrond en niet ontwikkelbaar.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	10.063k 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 (gerelateerde partij via Creacorp)

Huurinkomsten

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

Diversen

'Single tenant site'. Punch Metals huurt deze site met een huurovereenkomst voor 9 jaar. De grondsanering, uit te voeren door de huurder, werd aangevat en geniet Europese subsidiering.

Ieper Oostkaai

Adres
Oostkaai 50, 8900 Ieper

Economische eigenaar
Punch Property International



Multifunctioneel modern gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren en bedrijfsrestaurant. Ruime parking en twee laadkades. De constructie van staal is in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens. Uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011) 9.217k EUR
 Waarderingsexpert Troostwijk (BE)

Technische informatie

Bouwjaar 1993 en 2003-2004
 Grondoppervlakte 39.506 m²
 Verhuurbare oppervlakte 14.000 m²
 Kantoren 1.900 m²
 Productie/Opslag 12.100 m²
 Parkeerplaatsen 159
 Type industrieel

Huurdersinformatie

Huurders
 Xeikon (gerelateerde partij)

Huurinkomsten

Verhuurd 14.000 m²
 Totaal verhuurbaar 14.000 m²
 Bezettingsgraad 100,00%

Diversen

'Single-tenant site'. Industriële site verhuurd aan Xeikon. Aangezien Xeikon in 2011 de tonerfabriek in Heultje (Westerlo, België) aankocht, werd aan Xeikon de mogelijkheid geboden om eveneens de site Ieper Oostkaai te verwerven tegen 'fair value', mits overname van de bestaande financiering en afbouw van de uitstaande lening. Zowel de Raad van Bestuur van Accentis als van Xeikon stemde in met deze optie. De verkoop zal naar verwachting plaatsvinden in de loop van 2012.

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 2011)	4.876k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Huurdersinformatie

Huurders
Eandis nv en Ypsilon nv

Technische informatie

Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	5.656 m ²
Kantoren	2.329 m ²
Productie/Opslag	3.327 m ²
Parkeerplaatsen	65
Type	industrieel

Huurinkomsten

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

Diversen

'Single-tenant site'. De huurovereenkomst met drukkerij Ypsilon loopt af op 30 september 2012. De ruimte op de gelijkvloerse verdieping (700 m²) die Ypsilon gebruikt werd al aangeboden aan Eandis dat zo het volledige complex zou kunnen betrekken.

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 medio 2014 en kan indien nodig daarna nog worden verlengd. De verhuizing naar de nieuwe vestiging is gepland in de loop van 2015. De site maakt deel uit van het Ieper Business Park en is daardoor interessant voor toekomstige huurders of kopers.

Lier	Adres Duwijnckstraat 17, 2500 Lier (BE)	Economische eigenaar Punch Property International
-------------	---	---



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 seminars en conferenties. Goede aansluiting met de snelwegen E313 en E19, gelegen op 20 km van de luchthaven van Antwerpen en op 30 km van Brussels Airport. Uitbreidingsmogelijkheden. Op de site te Lier bevindt zich een stuk bouwgrond met ontwikkelingspotentieel. In verband met de verkoop van deze grond werd een principeovereenkomst getekend.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	34.506k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	2001
Grondoppervlakte	62.931 m ²
Bruto verhuurbare oppervlakte	44.035 m ²
Kantoren	12.090 m ²
Productie/Opslag	20.990 m ²
Gemeenschappelijke delen	10.955 m ²
Parkeerplaatsen	483

[*] Bruto: inclusief gemeenschappelijke ruimte van 10.955 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.

Huurdersinformatie

Huurders (gebruikers)

Xeikon Manufacturing, Zemblaz, Ismar, Creafin, Peopleware, LeoPharma, MSA, Point-IT, Kreafinity, Bindomatic, Desk Solutions, Globus, Vendere, Rebus, Gielissen, Ascend Trailers, People & Solutions, Valorum, Safe Store, Bauw, Coso, Lemonaid, Mensura, Ombrello, Bizzboom

Huurinkomsten

Verhuurd (netto)	32.047 m ²
Te verhuren oppervlakte	1.033 m ²
Totaal verhuurbaar (netto)	33.080 m ²
Totaal verhuurbaar (bruto)[*]	44.035 m ²
Bezettingsgraad[**]	96,87%

Diversen

Multi-tenant site' die in de loop van 2011 een vijftal nieuwe huurders mocht verwelkomen. Momenteel huisvest deze site 28 huurders. De nog beschikbare ruimte werd ingedeeld in en ingericht als kan-

toornuuts (van 50 tot 400 m²) zodat nieuwe huurders kunnen worden aangetrokken. Het stuk bouwgrond met ontwikkelingspotentieel kan in de toekomst eventueel worden ontwikkeld in functie van de vraag.

Mariakerke	Adres Durmstraat 29, 9030 Mariakerke (BE)	Eigenaar Accentis nv
-------------------	---	--------------------------------



Kasteelruïne op een terrein van 17.717m². Er werd een vergunning verkregen voor private bewoning.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	400k EUR(*)
Waarderingsexpert	Hechtermans (BE)

Technische informatie

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

(*) Waardering houdt geen rekening met reeds uitgevoerde renovatiewerken.

Diversen

Eind vorig jaar werd de site verkocht voor een bedrag van 425k EUR. De koper heeft via gerechtelijke weg de ontbinding gevraagd van de verkoopovereenkomst. Accentis verzet zich tegen deze ontbinding en eist de voorziene schadevergoeding van 10%.

Momenteel voert Accentis gedeeltelijke renovatiewerkzaamheden uit om een verkoopprijs van 425k EUR veilig te stellen en de verkoopbaarheid te bevorderen.

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. Door de huurder wordt een bodemsanering uitgevoerd.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	12.096k 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, Solar Systems, Belgacom, Van Craenenbroek, Punch Metals

Huurinkomsten

Verhuurd	28.390 m ²
Te verhuren oppervlakte	10.879 m ²
Totaal verhuurbaar	39.269 m ²
Bezettingsgraad	72,30%

Diversen

Multi-tenant site'. Momenteel worden verschillende mogelijkheden tot opsplitsing onderzocht. De lokale markt leert dat kleinere percelen commercieel interessanter verhandelbaar zijn en dat verwerving van eigendom primeert op huren. Hoofdhuurder Plascobel gaf al te kennen interesse te hebben in een eventuele aankoop. Het milieudossier werd gekoppeld aan het onderzoek naar de mogelijkheden tot opsplitsing zodat ook daarvoor een definitieve regeling kan worden gevonden.

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 2011)	10.064k 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 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

'Single-tenant site'. Langetermijnverhuring aan Punch Powertrain. Na de verkoop in 2010 van de omliggende gronden aan LRM, rest nog een klein perceel industriegrond dat eveneens aangeboden werd aan LRM en de Punch Powertrain.

Campus	Adres Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	Economische eigenaar Punch Campus 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 laad-en-loskades. Facilitair team ter beschikking (schoonmaak, onderhoud, IT, ...). Hotel in de buurt (zie Punchotel). 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 2011)	46.404k 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 te 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 voor-

waarde dat de subsidieontvanger zijn activiteiten gedurende minimaal 5 jaar in Slowakije voortzet. Bovendien heeft Behr Group een optie genomen op de aanpalende grond 'Palenicky' (70.000m² van de 117.000m²). De leegstand heeft betrekking op een deel van de oorspronkelijke clean room, enkele kantoren in fase 1 en kantoren in het centrale administratiegebouw.

Palenicky

Adres
Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar
Accentis nv



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

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	3.506k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Grondoppervlakte	117.000 m ²
Bebouwbare oppervlakte	60.000 m ²

Diversen

De grond werd te koop aangeboden via verschillende commerciële kanalen. Behr Group heeft een koopoptie genomen op 70.000m². Deze optie loopt tot maart 2013.

Pan	Adres Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	Eigenaar Punch Campus 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.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	7.623k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	59.101 m ²
Verhuurbare oppervlakte	13.204 m ²
Kantoren	552 m ²
Productie/Opslag	12.652 m ²
Parkeerplaatsen	200
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders

SLC Rally Sports, TFC Cables, Eastern Electronics, Slovforinet, AWS, Binek, Falck, Stredna Odborna Skola Technicka, Barnas, Tonrec, Johnson Controls Lucenec, Kuvota, Pneutop

Huurinkomsten

Verhuurd	11.254 m ²
Te verhuren oppervlakte	1.950 m ²
Totaal verhuurbaar	13.204 m ²
Bezettingsgraad	85,23%

Diversen

Een oudere 'multi-tenant site' die voornamelijk kleinere en minder technologisch getinte bedrijven huisvest. Met het ook op toekomstige ontwikkeling en commercialisering werd gestart met de verkoop van enkele rand- en bermpercelen. Zo kunnen de kosten van toekomstige noodzakelijke infrastructuurwerken deels gerecupereerd worden.

Punchotel

Adres
Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar
Punch Campus Námestovo



Businesshotel met 20 kamers, twee grote en twee kleine appartementen en een restaurant. Modern comfort met televisie en internetaansluiting op alle kamers.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	665k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Grondoppervlakte	1.152 m ²
Bebouwde oppervlakte	960 m ²
Parkeerplaatsen	20

Diversen

Dit kleine, maar functionele hotel, biedt voornamelijk facilitaire ondersteuning voor de sites Campus en Pan. Gasten zijn vooral buitenlandse bezoekers en werknemers. We noteerden voor 2011 een voldoende bezetting om meer dan break-even te draaien.

Trnava	Adres Vlarska 28, Trnava (SK)	Eigenaar Punch Products Trnava
---------------	---	--



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

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	3.976k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

Technische informatie

Bouwjaar	(inschatting management) 1980
Grondoppervlakte	14.265 m ²
Verhuurbare oppervlakte	10.672 m ²
Kantoren	1.000 m ²
Productie/Opslag	9.672 m ²
Parkeerplaatsen	41
Type	industriëel

Huurdersinformatie

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

Huurinkomsten

Verhuurd	10.672 m ²
Totaal verhuurbaar	10.672 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

Fremach heeft in de loop van 2011 aangegeven een nieuwe site te bouwen in de nabije omgeving. Het bedrijf verwacht medio 2012 te verhuizen naar de nieuwe site. De huurovereenkomst met Fremach liep echter af op 31 december 2011. In overleg werd de lopende huurovereenkomst verlengd tot 31 december 2012. Dit

moet de nodige tijd bieden om een nieuwe huurder of eigenaar voor de site te zoeken. Als die wordt gevonden voor 30 juni 2012, dan bepaalt de huurovereenkomst dat ze vervalt op 30 september 2012 in plaats van op 31 december 2012. De site werd via verschillende commerciële kanalen aangeboden en de eerste bezoeken van kandidaten hebben plaatsgevonden.

Boizenburg	Adres Gülzer Straße 15, 19258 Boizenburg (DE)	Eigenaar BBS Verwaltung
-------------------	---	-----------------------------------



Multifunctioneel gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren. De staalconstructie is in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: op 50 km van Hamburg, goed bereikbaar via de snelwegen, vlakbij de B5 van Hamburg naar Berlijn. Heeft nog uitbreidingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2011)	3.554k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

Technische informatie

Bouwjaar	1996-2006
Grondoppervlakte	38.772 m ²
Verhuurbare oppervlakte	7.537 m ²
Kantoren	1.958 m ²
Productie/Opslag	5.579 m ²
Parkeerplaatsen	48
Type	industrieel

Huurdersinformatie

Huurders	Nipson Industries GmbH
-----------------	------------------------

Huurinkomsten

Verhuurd	7.537 m ²
Totaal verhuurbaar	7.537 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

De vorige huurovereenkomst met Punch Robotix liep af op 31 december 2011 en werd niet verlengd. Een nieuwe huurder, Nipson Industries GmbH, nam zijn intrek op 1 januari 2012. BasysPrint, een dochteronderneming van Xeikon (het vroegere Punch Graphix), gebruikt een beperkte ruimte op de site en heeft hiervoor een onderhuurovereenkomst gesloten met Nipson Industries GmbH.

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 2011)	15.540k EUR
Waarderingsexpert	Jones Lang Lasalle (DE)

Technische informatie

Bouwjaar	1999-2004
Grondoppervlakte	78.236 m ²
Verhuurbare oppervlakte	24.875 m ²
Kantoren	686 m ²
Productie/Opslag	24.189 m ²
Parkeerplaatsen	200

Huurdersinformatie

Huurders	BBS International
-----------------	-------------------

Huurinkomsten

Verhuurd	24.875 m ²
Totaal verhuurbaar	24.875 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

Op 30 december 2010 werd door BBS International een 'Insolvenzprocedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en naar het Verslag van de Raad van Bestuur.

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 2011) 6.500k EUR
 Waarderingsexpert Jones Lang Lasalle (DE)

Huurdersinformatie

Huurders
BBS International

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

Huurinkomsten

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

Diversen

Op 30 december 2010 werd door BBS International een 'Insolvenzprocedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en naar het Verslag van de Raad van Bestuur.

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 2011)	2.400k 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.' Wegens het verlies van bepaalde klanten zag Transport Delaunay zich genoodzaakt om de huur op te zeggen.

Momenteel wordt een nieuwe huurder gezocht. Er wordt eveneens onderzocht of de site kan worden opgesplitst en verhuurd aan verschillende huurders. 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 2011)	961k 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, Xeikon International, Accentis (administratieve zetel)

Huurinkomsten

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

Diversen

'Single-tenant site', verhuurd aan Xeikon dat het gebruikt voor zijn administratieve diensten.

De nog beschikbare oppervlakte van 257m² is door Accentis ingenomen. Naar aanleiding van de verkoop van Ieper Business Park, werd de gebruiksovereenkomst van Accentis namelijk beëindigd.

Waardering

De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijk experts: CBRE, Jones Lang Lasalle, Troostwijk en Ing. Pilka.

Ondanks de stabilisatie en stijging van de bezettingsgraad van de portefeuille, daalde de reële waarde van het vastgoed ('fair value') als gevolg van de actualisering van het rendement ('yield'). Een toename van de 'yield' betekent een daling van de 'fair value'. Verder

werden voor het bepalen van de reële waarde van het vastgoed de geldende methoden en normen toegepast.

Op 31 december 2011 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 180.709.619 EUR.

Site	Land	Expert	Waardering (EUR)	ERV (EUR)	Brutorendement (%)
Námestovo, Campus	SK	Pilka	46.403.626	3.483.945	7,51%
Lier	BE	CBRE	34.507.000	4.173.946	12,10%
Evergem	BE	Intern RvB	4.000.000	256.096	5,51%
Schiltach	DE	Jones Lang Lasalle	6.500.000	870.000	10,42%
Herbolzheim	DE	Jones Lang Lasalle	15.540.000	894.000	5,75%
Boizenburg	DE	CBRE	3.554.000	275.000	7,74%
Hamont-Achel	BE	CBRE	10.063.000	794.000	7,89%
Námestovo, Pan	SK	Pilka	7.622.557	437.597	5,74%
Sint-Truiden	BE	CBRE	10.064.000	794.000	7,89%
Ieper, Oostkaai	BE	Troostwijk	9.217.000	792.126	8,59%
Trnava	SK	Pilka	3.976.050	384.576	9,67%
Ieper, Ter Waarde	BE	CBRE	4.876.000	421.014	8,63%
Námestovo, Palenicky	SK	Pilka	3.506.801	NA	NA
Námestovo, Punctotel	SK	Pilka	664.585	NA	NA
Eede	NL	CBRE	961.000	84.619	8,81%
Overpelt	BE	CBRE	12.096.000	1.037.459	8,58%
Dreux	FR	CBRE	2.400.000	135.000	5,63%
Brugge	BE	CBRE	3.255.000	199.360	6,12%
Dinant	BE	CBRE	528.000	42.000	7,95%
Mariakerke	BE	Hechtermans	400.000	NA	NA
Totaal portfolio			180.709.619	15.074.737	
Totaal portfolio (verhuurbaar vastgoed) (*)			178.063.233	15.074.737	8,47%

(*) De totale waardering werd gecorrigeerd voor de sites Palenicky, Punctotel en Mariakerke om een economisch relevant brutorendement te berekenen.

Definities

(Bron: CBRE)

Marktwaaarde

Marktwaaarde 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.

Marktwaaarde 'vrij op naam'

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

Marktwaaarde 'kosten koper'

Dit is de marktwaaarde 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 marktwaaarde '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 = nettomarkthuurlaatswaarde (ERV) per jaar

n = het aantal jaren dat verstreken zijn vanaf jaar t waarbij alle huurders naar markthuurlaatswaarde 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.

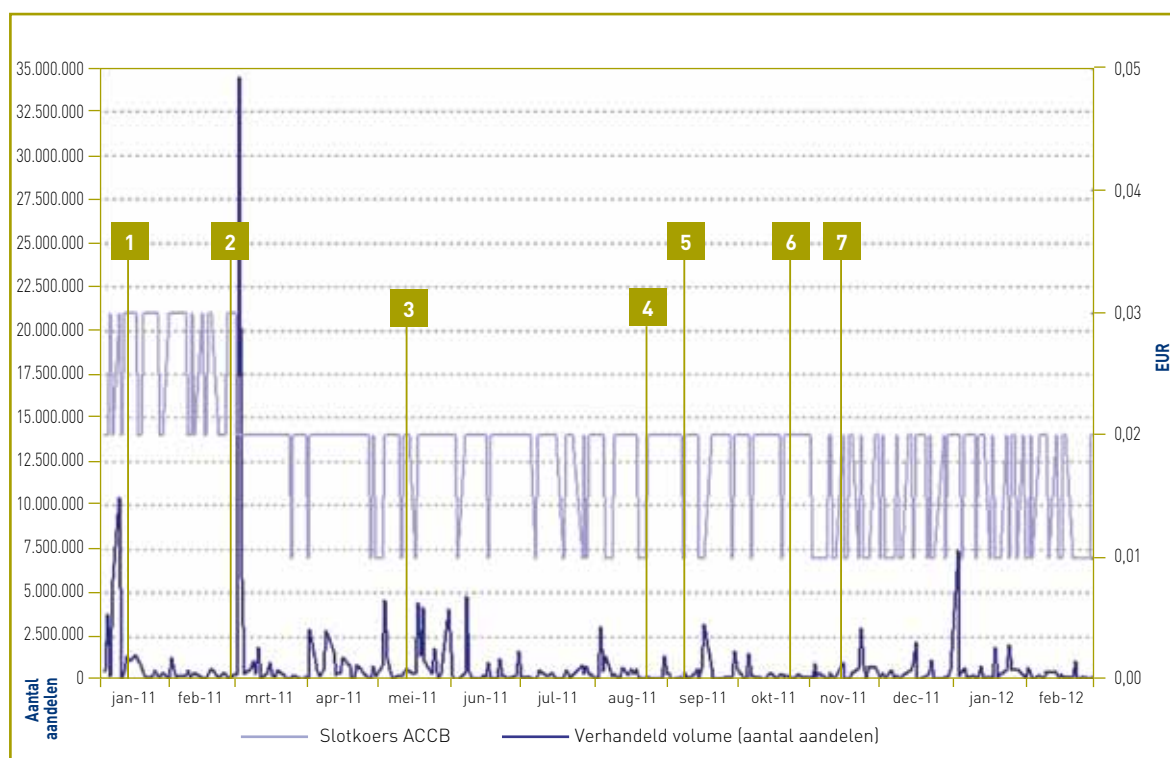


05

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 | 14-01-2011 | Persbericht n.a.v. transparantiemelding |
| 2 | 28-02-2011 | Accentis jaarresultaten 2010 |
| 3 | 13-05-2011 | Trading update Q1 2011 |
| 4 | 25-08-2011 | Halfjaarlijks verslag 2011 |
| 5 | 09-09-2011 | Benoeming CEO en CFO |
| 6 | 25-10-2011 | Persbericht n.a.v. transparantiemelding |
| 7 | 14-11-2011 | Trading update Q3 2011 |

Kapitaal

Naar artikel 5 tot en met 17 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 25 oktober 2011.

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 zehonderdvijfveertigduizend tweehonderdvierentwintig (1.267.745.224) aandelen, genummerd, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één één miljard tweehonderdzevenenzestig miljoen zehonderdvijfveertigduizend 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 in pandgeving 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 kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International nv	51.985.216	4,10%
Xeikon nv	554.484.942	43,74%
Subtotaal Punch International nv en Xeikon nv	606.470.158	47,84%
Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11%
Creacorp nv	60.340.854	4,76%
Subtotaal Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn en Creacorp nv	61.708.944	4,87%
Publiek	599.566.122	47,29%
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 tegen 0,02 euro per aandeel. Op diezelfde dag verwierf 3S+ bvba, eveneens buiten beurs, een aandelenpakket van 625.000 aandelen tegen 0,02 euro per aandeel.

Dividend

Naar artikel 36 en 37 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 25 oktober 2011.

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 2011

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2011 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:

Jaarlijkse Algemene Vergadering 2012	27 april 2012
Trading update eerste kwartaal 2012	21 mei 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Trading update derde kwartaal 2012	12 november 2012
Publicatie van de jaarresultaten 2012	28 februari 2013

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)

	31-12-2011	31-12-2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Totale opbrengsten	21.802	32.652
waarvan huuropbrengsten	13.813	13.526
waarvan opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	13.294
EBITDA (1)	8.234	18.029
Operationele niet-kaskosten	-48.434	-29.031
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-40.201	-11.002
Financieel resultaat	-8.728	-9.084
Resultaat voor belastingen	-48.930	-20.086
Belastingen	10.477	3.728
Nettoresultaat	-38.453	-16.358
Recurrent resultaat voor belastingen (2)	2.783	1.731
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	-0,030	-0,0308
Vastgoedbeleggingen	170.918	216.805
Activa bestemd voor verkoop	9.792	31.100
Netto financiële schulden (3)	128.995	146.929
Financiële schuldgraad (4)	68%	56%
Loan-to-value-ratio (5)	74%	62%
Bezettingsgraad (6)	89,9%	82,3%

(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. Bemerkt dat de retroactief toegekende huurkortingen in 2010 (t.b.v. 900k EUR) hier als recurrent worden beschouwd wegens het businesskarakter van de groep en dat ook voor 2010 de overige opbrengsten t.b.v. 123k EUR als niet-recurrent worden beschouwd. Hierdoor wordt in 2010 1.731k EUR getoond i.p.v. 2.754k EUR zoals in het jaarverslag van 2010.

(3) Netto financiële schulden: Financiële schulden op lange en korte termijn + overige leningen op lange en korte termijn – liquide middelen

(4) Financiële schuldgraad: Netto financiële schulden / totale activa

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

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

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2011 en na balansdatum

Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Accentis heeft op verschillende operationele vlakken in 2011 positieve resultaten gerealiseerd. Meerdere nieuwe huurcontracten werden afgesloten met als resultaat dat de bezettingsgraad verbeterd is tot nagenoeg 90% en de huuropbrengsten toegenomen zijn met 287k EUR op jaarbasis. Tevens werden de vastgoedkosten en de doorberekeningen ervan geoptimaliseerd waardoor de doorberekende kosten op een recurrente basis stegen met ongeveer 700k EUR (ongeveer 400k EUR van de stijging is toe te schrijven aan een eenmalige daling in 2010) en de kosten verbonden aan vastgoed daalden met meer dan 100k EUR en de overige operationele kosten daalden met meer dan 200k EUR. Alle maatregelen en acties hebben ertoe geleid dat het recurrent operationeel resultaat in 2011 2,8 mio EUR bedraagt tegenover 1,7 mio EUR in 2010.

In verdere oplossing van de historische cashtekorten (tengevolge van de onevenwichtige situatie tussen huurinkomsten en afgesloten financiering op bepaalde panden) werd in 2011 enerzijds een eerste succesvolle schuldherschikking met de financieringspartner KBC Bank afgerond en anderzijds overgegaan tot de volledige verkoop van de panden Heultje en Roeselare en de gedeeltelijke verkoop van de sites te Munster (FR), Evergem (BE) en Pan (SK, grond). Op deze verkopen werd in totaal een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 3,3 mio EUR.

Conform de courante bestpracticeregels om elke drie jaar van vastgoedschatter te wijzigen werd besloten de volgende vastgoedschatters aan te stellen als verantwoordelijken voor de schatting van de vastgoedbeleggingen vanaf 31 december 2011: Jones Lang & La Salle (Duitse markt), Ing. Pilka (Slowaakse markt) en CBRE (Belgische, Franse en Nederlandse markt).

De bankencrisis, gevolgd door de schulden- en kredietcrisis resulteren in de huidige economische context. Een en ander weerspiegelt zich in de waardering op 31 december 2011. Voornamelijk het industriële en semi-industriële vastgoed ondervond ernstige aanpassingen, in tegenstelling tot de residentiële vastgoedmarkt en de markt voor kantoren. 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 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'economic rental value') resulteert in een daling van de 'fair value' met gemiddeld één vijfde of een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio van -48,7 mio EUR. Dit verklaart voor Accentis als resultaat op 31 december 2011 een nettoverlies van 38,5 mio EUR, ondanks de stijging van de huuropbrengsten. Een waardering is een momentopname die de actuele waarde dient te reflecteren en waarvoor een zesmaandelijks toetsing steeds noodzakelijk is.

Insolventieprocedure huurder Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Sinds eind 2010 is BBS International GmbH, de huurder van twee van de drie Duitse sites (Herbolzheim en Schiltach), in toestand van insolventie volgens Duits recht. De huren voor de periode februari 2011 tot en met februari 2012 werden volledig ontvangen. De huren voor het vierde kwartaal 2010 en januari 2011 zijn momenteel bevroren voor betaling als gevolg van de insolventieprocedure. Er werd met de curator een principeakkoord afgesloten, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het comité van de schuldeisers, dat de volledige jaarhuur 2012 nog betaald wordt in afwachting van een gedeeltelijke of gehele verkoop van BBS. In voorbereiding van deze volledig afgeronde verkoop (momenteel gepland ten laatste op 31 maart 2012) heeft Accentis in februari 2012 voor beide sites een huurcontract afgesloten met de gekozen overnemer van BBS, met volgende specificaties: site Schiltach volledig, 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar

en site Herbolzheim (57%), 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar. De resterende oppervlakte van Herbolzheim (43%) werd verhuurd voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar. Voor beide sites werd in 2011 een daling in de reële waarde opgetekend respectievelijk t.b.v. 3,1 mio EUR (Herbolzheim wegens tijdelijk karakter huurcontract) en 9 mio EUR (Schiltach wegens de zeer grote specificiteit en de vermeende risico's inzake verontreiniging van de site). Eveneens werd voor beide sites met de financieringsmaatschappij een schuldherschikking uitgewerkt die aanvangt in 2012.

Verkochte sites

Medio januari werd de site te Heultje (Westerlo, België) voor 4,2 mio EUR verkocht aan een vennootschap uit de grafische groep Xeikon (het vroegere Punch Graphix), op dat moment tevens de huurder van het pand. Deze in de resultatenrekening neutrale transactie werd betaald deels via overname van de bestaande financiering en deels in cash (0,3 mio EUR).

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor de panden A en B in 2011 afgerond aan een prijs van 1.115k EUR. Voor de verkoop van de onbebouwde percelen grond (275k EUR) is de uitvoering van de verkoopovereenkomst bezig. De afronding hiervan is gepland voor medio 2012. Op de volledige transactie werd een minderwaarde geboekt in 2011 van 110k EUR.

Inzake de site Mariakerke (België) vraagt de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis verzet zich tegen deze ontbinding en mag ondertussen proberen om de site te verkopen aan een andere partij. Gedurende 2011 zijn - in eigen beheer en op kleine schaal - de verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand opgestart. Dit onder meer ter vrijwaring van de afgeleverde bouwvergunning.

De verkoopakte van de site Roeselare werd op 22 juli verleden voor 3,55 mio EUR, te betalen deels via schuldovername en deels in cash. Op deze transactie werd een meerwaarde gerealiseerd van 50k EUR.

Omwille van leegstand in combinatie met de contractuele afbetalingsverplichtingen, was de site te Evergem zwaar verlieslatend met een netto jaarlijkse betalingsverplichting van 650k EUR als gevolg. Daarom werden in augustus met diverse partijen overeenkomsten gesloten betreffende deze site. Volgens de getekende contracten werd een deel van de site (hallen 1 en 2) in december verkocht aan Team Laser Press en verleende Accentis een koopoptie aan Ahlers in combinatie met een huurovereenkomst voor de hallen 3 en 4. De gerealiseerde verkoop alsook de bijkomende huurovereenkomst vanaf 1 januari 2012 leiden ertoe dat de netto jaarlijkse financiële betalingsverplichtingen beperkt worden tot 150k EUR. Echter, op basis van de getekende en uitgevoerde contracten heeft Accentis een minderwaarde geboekt van 2,7 mio EUR (hallen 1 en 2) en dient de vastgoedbelegging (hallen 3 en 4) gewaardeerd te worden aan 4 mio EUR met een waardevermindering van 3,4 mio EUR tot gevolg.

De verkoop van drie onbebouwde en ongunstig gelegen bermpercelen van de site Pan in Námestovo (SK) is zo goed als afgerond. Voor de eerste twee percelen werd de akte verleden in 2011. De verkoop resulteerde in een minderwaarde van 531k euro. De akte inzake het derde perceel wordt naar verwachting verleden in de eerste helft van 2012.

Sites waarvan verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde

Op 6 april 2011 werd een verkoopovereenkomst getekend voor het perceel grond in Le Castellet (FR) voor een bedrag van 360k EUR. Het was de bedoeling om de verkoopakte te tekenen voor het einde van het boekjaar. Uiteindelijk werd de akte verleden begin maart 2012. De verkoopprijs bedroeg 360k EUR. Op de transactie zal in 2012 een winst gerealiseerd worden van minimaal 35k EUR.

Voor de verkoop van de onbebouwde percelen grond (275k EUR) in Munster (FR) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomst bezig. De afronding hiervan is gepland voor medio 2012.

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis zal in 2012 het pand Oostkaai in Ieper worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon. Deze transactie heeft in 2011 een negatieve impact gehad op de 'fair value' van de vastgoedportefeuille van 2,2 mio EUR. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

Sites waarvan de intentie tot verkoop door de Raad van Bestuur wordt bevestigd

Voor de site Brugge (BE) werd met de huidige huurder een vernieuwde huurovereenkomst afgesloten die ingaat per 1 december 2011. De bestaande overeenkomst ging uit van het gebruik van de volledige site. De financiële verplichtingen voor het inhuren van de volledige site waren te zwaar voor de huurder, daarom werd in overleg gezocht naar een oplossing die erin bestaat de gehuurde oppervlakte en de maandelijkse huurbedragen te verlagen. Hierdoor is op de site opnieuw één bedrijfshal en een vrij perceel grond vrij verhandelbaar (in totaal 2.480 m²).

Voor de site te Overpelt (BE) werd met de financieringsmaatschappij een schuldherschikking uitgewerkt die begint te lopen in 2012. De verkoop van deze

site is complex omwille van verschillende redenen:

- De sanering van de vervuiling op de site wordt gegarandeerd door Umicore. Om deze garantie bij vervreemding te kunnen behouden dient de verkoop van de site mogelijk te gebeuren op basis van de verkoop van de aandelen van OVP nv.
- OVP nv heeft nog bepaalde rechten (earn-out) en verplichtingen (betaling brugpensioenen) die betrekking hebben op de activiteiten die in 2008 verkocht werden aan Plascobel. De earn-out werd ontvangen begin 2012.
- Momenteel worden verschillende mogelijkheden tot opsplitsing van de site onderzocht. De lokale markt leert dat kleinere percelen commercieel interessanter verhandelbaar zijn en dat verwerving van eigendom primeert op huren. Het milieudossier werd gekoppeld aan het onderzoek naar de mogelijkheden tot opsplitsing zodat ook daarvoor een definitieve regeling kan worden gevonden.

Bovenstaande redenen leiden ertoe dat de verkoop van de site in ieder geval langer zal duren dan vooropgesteld niettegenstaande de belangrijke stappen die het management reeds ondernomen heeft met het oog op de liquidatie.

Voor de site Dinant (BE) werd met de huidige huurder een nieuwe huurovereenkomst ondertekend die ingaat op 1 oktober 2011. De huurprijs werd licht verlaagd, maar de overeenkomst geldt voor een vaste termijn van 9 jaar zonder de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging. Accentis wilde de site zo interessant mogelijk maken met het oog op een eventuele verkoop. Langetermijnhuurcontracten zijn aantrekkelijk voor potentiële kopers.

Wegens het verlies van bepaalde klanten zag de huurder van de site Dreux (FR) zich genoodzaakt om de huur op te zeggen met ingang van 1 februari 2012. Momenteel wordt een nieuwe huurder gezocht. Er wordt eveneens onderzocht of de site kan worden opgesplitst en verhuurd aan verschillende huurders. Aangezien Dreux nog de enige Franse vastgoedbelegging is, behoort een verkoop van de site eveneens tot de mogelijkheden.

De huurder van de site Boizenburg (DE) heeft zijn contract dat afliep op 31 december 2011 niet verlengd. Een nieuwe huurder nam zijn intrek op 1 januari 2012. In eerste instantie werd een kortlopende huurovereenkomst gesloten (6 maanden). Dat moet de huurder de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren op basis waarvan dan een langetermijnovereenkomst zou kunnen worden afgesloten.

Overzicht huurcontracten en leegstand op 31 december 2011

Op 31 december 2011 bedroeg de totale waarde van de huurcontracten 13,6 mio EUR op jaarbasis ten opzichte van 14,0 mio EUR geboekte huuropbrengsten in 2010. De daling is het gevolg van de verkoop van enkele sites waardoor de huurinkomsten ervan wegvallen. De leegstand op 31 december 2011 bedraagt 9,9% ten opzichte van 17,7% in 2010 (berekend op basis van de totale oppervlakte).

	Totaal (m ²)	Verhuurd (m ²)	Leegstand (m ²)	Leegstand (m ²) in %
Oppervlakte in	308.751	277.271	31.480	10,2%
België	147.429	133.037	14.392	9,8%
Slowakije	96.461	87.769	8.692	9,0%
Duitsland	55.508	55.508	-	0,0%
Frankrijk	8.396	-	8.396	100,0%
Nederland	957	957	-	0,0%
Oppervlakte	308.751	277.271	31.480	10,2%
Aangehouden als vastgoedbelegging	294.751	263.271	31.480	10,7%
Aangehouden voor verkoop	14.000	14.000	-	0,0%
	ERV(*) (EUR)	Verhuurd(*) (EUR)	Leegstand (EUR)	Leegstand (EUR) in %
Oppervlakte in	15.074.737	13.585.062	1.489.675	9,9%
België	8.510.001	7.852.617	657.384	7,7%
Slowakije	4.306.118	3.612.827	693.291	16,1%
Duitsland	2.039.000	2.035.000	4.000	0,2%
Frankrijk	135.000	-	135.000	100,0%
Nederland	84.619	84.619	-	0,0%
Oppervlakte	15.074.737	13.585.062	1.489.675	9,9%
Aangehouden als vastgoedbelegging	14.282.611	12.792.936	1.489.675	10,4%
Aangehouden voor verkoop	792.126	792.126	-	0,0%

(*) ERV betreft de geschatte huurwaarde op 31 december 2011. Verhuurd betreft de totale waarde van de huurcontracten op 31 december 2011.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	2011	1H 2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Geconsolideerde totale opbrengsten	21.802	10.193	32.651
Huuropbrengsten	13.813	6.837	13.526
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-	13.294
Doorberekende kosten	7.064	3.347	5.709
Overige opbrengsten	329	8	123
Meerwaarde op verkoop vaste activa	595	-	-

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de groep Punch International (3,9 mio EUR) en de Creacorp-groep (1,2 mio EUR) – dit is exclusief de huur ontvangen voor de sites Herbolzheim en Schiltach aangezien die onder de verantwoordelijkheid vallen van de 'Insolvenzverwalter' (1,8 mio EUR) - en anderzijds van derden (6,9 mio EUR).

De nettodaling van de geconsolideerde totale opbrengsten ten opzichte van 2010 is verklaarbaar door de afkoop van de huurgarantie (13,3 mio EUR) in 2010, de toename van de huuropbrengsten, de hogere doorberekening van de kosten, de eenmalige opbrengsten ten gevolge van de deconsolidatie van de vennootschap Zenca nv en de meerwaarde op verkoop van bepaalde panden/sites.

Evolutie huuropbrengsten – variatieanalyse

<i>in duizenden euro's</i>	
Huuropbrengsten 31 december 2010	13.526
Daling door desinvesteringen	-605
Daling door huurkortingen	-246
Daling door einde huurcontracten	-201
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	1.064
Stijging door indexeringen	277
Overige	-2
Huuropbrengsten 31 december 2011	13.813

EBITDA

	2011	1H 2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
EBITDA	8.234	5.367	18.029
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-	-13.294
Overige niet-recurrente elementen	2.989	-	6.254
REBITDA (*)	11.223	5.367	10.989

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

De niet-recurrente elementen van 2011 betreffen de inkomsten uit de deconsolidatie van Zenca nv (0,3 mio EUR), en de nettoverliezen op de verkoop van vaste activa (-3,3 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

	2011	1H 2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
EBITDA	8.234	5.367	18.029
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-48.724	-18.890	-29.880
Andere	290	117	849
EBIT	-40.201	-13.406	-11.002
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	48.724	18.890	29.880
Niet-recurrente elementen EBITDA	2.989	-	-7.040
REBIT (*)	11.512	5.484	11.838

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportefolio over 2011 bedraagt -48,7 mio EUR en is hoofdzakelijk het gevolg van de aanpassing van het rendement van het portfolio aan de huidige marktsituatie. Het optrekken van dit rendement ('yield') tot 8,5% resulteert in een daling van de 'fair value' met gemiddeld één vijfde.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -8,7 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

Het verlies voor belastingen over 2011 bedraagt -48,9 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het resultaat van 2011 bedragen 10,5 mio EUR en zijn netto positief wegens de terugname van de uitgestelde belastingen en de verlaging van de actieve belastinglatenties als gevolg van de aanpassing van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Geconsolideerd nettoresultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2011 bedraagt -38,5 mio EUR (2010: -16,4 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 2,8 mio EUR (2010: 1,7 mio EUR).

	2011	Recurrent	Vastgoed	Enmalig
<i>in duizenden euro's</i>				
Huuropbrengsten	13.813	13.813	-	-
Doorberekende kosten	7.064	7.064	-	-
Overige opbrengsten	329	-	-	329
Meerwaarde op verkoop vaste activa	595	-	595	-
Totaal opbrengsten	21.801	20.877	595	329
Doorberekende kosten	-6.765	-6.765	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.421	-1.421	-	-
Overige operationele kosten	-1.469	-1.469	-	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-3.913	-	-3.913	-
Totaal kosten	-13.568	-9.655	-3.913	-
EBITDA	8.234	11.222	-3.318	329
Afschrijvingen	-5	-5	-	-
Voorzieningen	342	342	-	-
Waardeverminderingen	-47	-47	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-48.724	-	-48.724	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-40.201	11.512	-52.042	329
Financieel resultaat	-8.728	-8.728	-	-
Resultaat voor belastingen	-48.930	2.783	-52.042	329
Belastingen	10.477	-587	11.064	-
Nettoresultaat	-38.453	2.196	-40.978	329

Geconsolideerde balans- en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

Balans

	31-12-2011	31-12-2010	Δ
<i>in duizenden euro's</i>			
Vastgoedbeleggingen	170.918	216.805	-45,9
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	9.792	31.100	-21,3
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	180.710	247.905	-67,2
Uitgestelde belastingen en langetermijnvorderingen	1.516	3.341	-1,8
Vlottende activa	6.039	5.640	+0,4
Liquide middelen	1.457	7.707	-6,3
TOTAAL ACTIVA	189.722	264.592	-74,9
Eigen vermogen	42.218	81.161	-38,9
Financiële schulden	99.869	122.841	-23,0
Overige schulden	47.635	60.590	-13,0
TOTAAL PASSIVA	189.722	264.592	-74,9

Kasstroomanalyse

	31-12-2011	31-12-2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	2.823	6.318
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	451	-2.496
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	3.274	3.823
Kasstroom – investeringsactiviteiten	15.153	4.016
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-24.676	-226
Nettokasstroom	-6.249	7.613

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

in duizenden euro's

Vastgoedbeleggingen 31 december 2010	216.805
Overboeking van de Activa bestemd voor verkoop	21.600
Overboeking naar de Activa bestemd voor verkoop	-9.217
Desinvesteringen	-9.546
Reëlewaardeaanpassing	-48.724
Vastgoedbeleggingen 31 december 2011	170.918

Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

in duizenden euro's

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2010	31.100
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-21.600
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	9.217
Desinvesteringen	-8.925
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2011	9.792

De waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief die voor verkoop zijn gedaald met 67,2 mio EUR, voornamelijk ten gevolge van een reëlewaardeaanpassing van 48,7 mio EUR en de verkoop van sites met een reële waarde van 18,5 mio EUR.

Financiële schulden

De daling van de financiële schulden is het gevolg van terugbetalingen van kredieten naar aanleiding van desinvesteringen (13,6 mio EUR) en terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's (9,3 mio EUR).

Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2011 als volgt:

	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Op 31 december 2010	0	-26.660	-5.384	-32.044
Terugbetaalde schuld	-	-	1.239	1.239
Toegestane lening < 1 jaar	-	-	1.135	1.135
Ontvangen lening/borgstelling	-913	-	-	-913
Op 31 december 2011	-913	-26.660	-3.010	30.583

Alle bovenstaande schulden en vorderingen waren in 2011 en zijn in 2012 interestdragend à ratio van 6% per jaar.

Onderzoek en ontwikkeling

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

Milieu- en personeels-aangelegenheden

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

Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 8 op pagina 96 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		%
	Vorige kennisgeving	Huidige kennisgeving	
Punch International nv	74.387.668	51.985.216	4,10
Xeikon nv	559.484.942	554.484.942	43,74
Subtotaal Punch International nv en Xeikon nv	633.872.610	606.470.158	47,84
Creacorp nv	60.340.854	60.340.854	4,76
Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn	1.368.090	1.368.090	0,11
Subtotaal Creacorp nv en Guido Dumarey-Brigitte Dumolyn	61.708.944	61.708.944	4,87
Publiek	572.163.670	599.566.122	47,29
Totaal (noemer)	1.267.745.224	1.267.745.224	100%

Belangenconflicten - Transacties met verbonden ondernemingen

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

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het verslagjaar werd toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het boekjaar 2011 werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 25 januari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verstrekken van een lening aan Xeikon (toen nog Punch Graphix).
- 25 januari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende het verstrekken van een lening aan Summa nv.
- 22 februari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende de verkoop van Punch Technix Equipment Manufacturing sro aan Punch Property International.
- 24 maart 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe bij het agendapunt 'Bespreking budget 2011: letting, financiële verplichtingen, operationele kosten, totale P&L', meer bepaald de verkoop van een pand aan Xeikon (toen nog Punch Graphix).
- 11 april 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot punt 8 van de agenda betreffende de beslissing over het aanrekenen van een borgfee (vergoeding voor waarborgstelling) door Punch International aan Accentis en over een lening aan Summa nv.
- 3 oktober 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe bij agendapunt 3 'Cashplanning', punt 4 'Aandelen PTEM: fiscaliteit n.a.v. dading oktober 2010' en punt 6 'Dossier Ieper Oostkaai n.a.v. verkoop site aan PGX: update'.
- 3 oktober 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot agendapunt 6 'Dossier Ieper Oostkaai n.a.v. verkoop site aan PGX: update'.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor die van toepassing is op bepaalde intragroepverrichtingen of verrichtingen met bepaalde verbonden vennootschappen. Tijdens 2011 hebben zich geen transacties voorgedaan waarop Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Eind september 2011 heeft de heer Bruno Holthof het bestuursmandaat van de heer Wouter Vandeberg in de Raad van Bestuur overgenomen. 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 Bliet (**) 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 Bliet, 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').

Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezit eind 2011 geen eigen aandelen.

Dividendvoorstel

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2011 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; en
- 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, 27 maart 2012

Jacques de Bliet

Gerard Cok

JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger
Jean-Luc Desmet

OVS comm.v, met als vaste vertegenwoordiger
Hubert Ooghe

Xeikon nv, met als vaste vertegenwoordiger
Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door
Wim Deblauwe

Bimmor bvba, met als vaste vertegenwoordiger
Bruno Holthof



07

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 depothouder

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

- De beslissingen genomen door het remuneratiecomité, het auditcomité en het investeringscomité
- 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 2012 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 24 tot en met 34 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 25 oktober 2011.

Aandeelhoudersstructuur

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

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International nv	51.985.216	4,10%
Xeikon nv	554.484.942	43,74%
Subtotaal Punch International nv en Xeikon nv	606.470.158	47,84%
Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11%
Creacorp nv	60.340.854	4,76%
Subtotaal Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn en Creacorp nv	61.708.944	4,87%
Publiek	599.566.122	47,29%
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 tegen 0,02 euro per aandeel. Op diezelfde dag verwierf 3S+ bvba, eveneens buiten beurs, een aandelenpakket van 625.000 aandelen tegen 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

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 (14^{de}) 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 vereffeningstelling, 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 (6^{de}) 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 (6^{de}) 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 vereffeningstelling 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 laatste vrijdag van de maand april 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 (6^{de}) 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 Vennootschappen 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 Vennootschappen, 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

Tijdens het boekjaar 2011 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
VDB Finance Management bvba, met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandenberg Bestuurder en CEO	-	2011	Gouwberg 22 2970 Schilde 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 van 9 september 2011 werd Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, aangesteld als nieuwe CEO met ingang van 1 oktober 2011.

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 Bliet (**) 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 Bliet, 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').

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 vanaf 1 oktober 2011

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).

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 Afinia 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).

Xeikon nv, met als vaste vertegenwoordiger 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 General Manager van Betafence Limited. 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 daar-

mee 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 (Onafhankelijkheidscriteria) 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 vier 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, OVS comm. v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, en Gerard Cok

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 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. 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 unanimitéit 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 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.

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
Bimmor bvba , vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	CEO
3S+ bvba , vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe	CFO

3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe

Chief Financial Officer

Frederik Strubbe (°1975) heeft meer dan 11 jaar ervaring in financiële functies in diverse bedrijven. In 2000 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 is 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

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 2011 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 de nieuwe 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. Artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat een meerderheid van de leden onafhankelijke bestuurders moeten zijn.

Op verslagdatum is 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

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 2011 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité tweemaal. De notulen van deze vergaderingen zijn toegevoegd als bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur over de eenvoudige jaarrekening van Accentis nv op pagina 166 en volgende.

Vergoedingen

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 2011 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

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Xeikon nv, met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	12,5	4
Jacques de Bliiek	12,5	12
Gerard Cok	12,5	-
JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet	12,5	12
OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	12,5	12
Totaal	62,5	40

Vergoedingen Senior Management

Het management wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. Daarenboven wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. De vaste vergoeding per dag bedraagt voor de CEO 550 EUR en voor de CFO 525 EUR.

		2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Vandeberg Finance Management bvba	Wouter Vandeberg	52	122
PTC bvba	Peter Tytgadt	-	21
Röttger Real Estate Management comm.v.	Tim Röttger	-	62
Bimmor bvba	Bruno Holthof	117	-
3S+ bvba	Frederik Strubbe	66	-
Totaal		235	205

Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

Aandelen aangehouden door bestuurders

Xeikon nv en Bimmor bvba zijn bestuurders die in het bezit zijn van aandelen Accentis. Er lopen geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen voor de bestuurders.

Aandelen aangehouden door het uitvoerend management

Bimmor bvba en 3S+ bvba bezitten op verslagdatum aandelen Accentis. Er lopen geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen voor het uitvoerend management.

Handel met voorkennis

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 wordt gecontroleerd door BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander. De commissaris werd door de Algemene Vergadering van 24 april 2009 benoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, gepland op 27 april 2012. De huidige commissaris heeft zich officieel kandidaat gesteld voor een volgende termijn van 3 jaar. Deze kandidatuur zal worden beoordeeld op de Algemene Vergadering van 27 april 2012.

Vergoedingen Commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor de boekjaren 2010 en 2011 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Opdracht als commissaris	45	35
Overige opdrachten	1	62
Totaal	46	97

Het bedrag onder overige opdrachten in 2010 betreft vergoedingen voor de prestaties geleverd in het kader van de kapitaalverhoging van 23 december 2010.

Belangenconflicten

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 523 Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat:

“§ 1 Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, moet hij dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de Raad van Bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing moet nemen. Ingeval de vennootschap een of meer commissarissen heeft benoemd, moet de betrokken bestuurder tevens die commissarissen van het strijdig belang op de hoogte brengen.

Met het oog op de publicatie ervan in het verslag bedoeld in artikel 95, of bij gebreke daaraan in een stuk dat gelijk met de jaarrekening moet worden neergelegd, omschrijft de Raad van Bestuur in de notulen de aard van de in het eerste lid bedoelde beslissing of verrichting en verantwoordt het genomen besluit. Ook de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap moeten in de notulen worden vermeld. In het verslag moeten de voornoemde notulen in hun geheel worden opgenomen.

Het in artikel 143 bedoelde verslag van de commissarissen moet een afzonderlijke omschrijving bevatten van de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap van de besluiten van de Raad van Bestuur, ten aanzien waarvan een strijdig belang in de zin van het eerste lid bestaat.

Bij de vennootschappen die een publiek beroep op het spaarwezen doen of hebben gedaan, mag de in het eerste lid bedoelde bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband.

§ 2 De vennootschap kan de nietigheid vorderen van beslissingen of verrichtingen die hebben plaatsgevonden met overtreding van de in dit artikel en de in artikel 524 ter bepaalde regels, indien de wederpartij bij die beslissingen of verrichtingen van die overtreding op de hoogte was of had moeten zijn.

§ 3 Paragraaf 1 en artikel 524ter zijn niet van toepassing wanneer de beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de Raad van Bestuur, betrekking hebben op beslissingen of verrichtingen die tot stand zijn gekomen tussen vennootschappen waarvan de ene rechtstreeks of onrechtstreeks ten minste 95 % bezit van de stemmen verbonden aan het geheel van de door de andere uitgegeven effecten, dan wel tussen vennootschappen waarvan ten minste 95 % van de stemmen verbonden aan het geheel van de door elk van hen uitgegeven effecten in het bezit zijn van een andere vennootschap.

Bovendien zijn § 1 en artikel 524ter niet van toepassing wanneer de beslissingen van de Raad van Bestuur betrekking hebben op gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.”

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 2011 werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 25 januari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verstrekken van een lening aan Xeikon (toen nog Punch Graphix).
- 25 januari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende het verstrekken van een lening aan Summa nv.
- 22 februari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende de verkoop van Punch Technix Equipment Manufacturing sro aan Punch Property International.
- 24 maart 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe bij het agendapunt 'Bespreking budget 2011: letting, financiële verplichtingen, operationele kosten, totale P&L', meer bepaald de verkoop van een pand aan Xeikon (toen nog Punch Graphix).

Transacties met belangrijke aandeelhouders

- 11 april 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot punt 8 van de agenda betreffende de beslissing over het aanrekenen van een borg-fee (vergoeding voor waarborgstelling) door Punch International aan Accentis en over een lening aan Summa nv.
- 3 oktober 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe bij agenda-punt 3 'Cashplanning', punt 4 'Aandelen PTEM: fiscaliteit n.a.v. dading oktober 2010' en punt 6 'Dossier leper Oostkaai n.a.v. verkoop site aan PGX: update'.
- 3 oktober 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot agenda-punt 6 'Dossier leper Oostkaai n.a.v. verkoop site aan PGX: update'.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor die van toepassing is op bepaalde intragroepverrichtingen of verrichtingen met bepaalde verbonden vennootschappen. Tijdens 2011 hebben zich geen transacties voorgedaan waarop Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

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 27 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 139.

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 terugbetalingcapaciteit zich op een juiste manier verhouden.

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

Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2011 is 81,6% van de totale schuld, of 107,4 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 24,2 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2011 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 121k 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 mogelijke terugvordering van ontvangen subsidies

Voor de bouw van het pand te Boizenburg (Duitsland) werden door de vorige eigenaar, Punch Robotix GmbH in vereffening, subsidies ontvangen. Aan deze subsidies waren een aantal voorwaarden verbonden zoals minimale werkgelegenheid. Er bestaat een risico dat bij een eventuele terugvordering van zulke subsidies (285k EUR) en in het geval Punch Robotix GmbH in vereffening ze niet kan betalen, de Duitse autoriteiten zich richten tot BBS Verwaltungs GmbH, de huidige eigenaar van de site. Ondertussen heeft Accentis voor deze mogelijke verplichting van Creacorp nv een garantie tot volledige terugbetaling verkregen. Creacorp nv is een met Punch Robotix GmbH (in vereffening) verbonden 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 2011 23 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 1,8 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 1,7 mio EUR. Na het in rekening brengen van de impact van de uitgestelde belastingen aan de huidige gemiddelde belastingvoet van 24,4% betekent dit een negatieve impact op het nettoresultaat en het eigen vermogen van de vennootschap van 1,3 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 10%. 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. Ondanks dit actief beheer en ondanks recente verbeteringen, kan de vennootschap niet garanderen dat de bezettingsgraden in de toekomst niet opnieuw afnemen.

Risico inzake btw

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

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 2011 vertegenwoordigen de drie belangrijkste huurders 51% van de jaarlijkse huurinkomsten.

Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een groot 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 3,4 mio EUR. Hiervoor werden slechts ten dele, ten belope van 0,7 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 200 mio EUR op 31 december 2011. 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	31-12-2011	31-12-2010
<i>in duizenden euro's</i>			
NETTORESULTAAT			
Huuropbrengsten	1, 2	13.813	13.526
Opbrengsten uit de afkoop 'huurgarantie'	2	-	13.294
Doorberekende kosten	3	7.064	5.709
Overige opbrengsten	4	329	123
Meerwaarde op verkoop vaste activa	9, 15	595	-
Totaal opbrengsten		21.802	32.652
Doorberekende kosten	5	-6.765	-6.053
Kosten verbonden aan vastgoed	6	-1.421	-1.537
Overige operationele kosten	7	-1.469	-1.679
• Recurrente operationele kosten		-1.469	-1.679
• Niet-recurrente operationele kosten		-	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	9, 15	-3.913	-5.354
Totaal operationele kosten		-13.568	-14.623
EBITDA		8.234	18.029
Afschrijvingen		-5	-14
Voorzieningen	25	342	938
Waardeverminderingen	10	-47	-75
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	16	-48.724	-29.880
Totaal operationele niet-kaskosten		-48.434	-29.031
Bedrijfsresultaat (EBIT)		-40.201	-11.002
Financieringskosten	11	-8.728	-9.076
Overig financieel resultaat	11	-	-8
Financieel resultaat		-8.728	-9.084
Resultaat voor belastingen		-48.930	-20.086
Belastingen	12	10.477	3.728
Nettoresultaat		-38.453	-16.358
• Aandeel van de groep		-38.453	-16.358
• Aandeel van derden		-	-
Aantal aandelen		1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	13	-0,030	-0,0129
ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAAL RESULTAAT			
Kosten van de kapitaalverhoging		-80	-679
Andere elementen van het totaal resultaat		-80	-679

Geconsolideerde balans

	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Vaste activa		172.434	220.145
Immateriële vaste activa	14	3	7
Vastgoedbeleggingen	1, 15	170.918	216.805
Materiële vaste activa		3	6
Langetermijnvorderingen	17	45	1.500
Actieve belastinglatenties	12	1.465	1.828
Vlottende activa		7.496	13.347
Handelsvorderingen	18	2.900	3.245
Overige vorderingen	19	3.139	2.395
Liquide middelen	20	1.457	7.707
Activa bestemd voor verkoop	1, 21	9.792	31.100
Activa		189.722	264.592
Eigen vermogen van de groep		42.218	81.161
Kapitaal	22	24.345	24.425
Reserves		17.873	55.884
Omrekeningsverschillen		-	852
Langetermijnverplichtingen		132.832	150.226
Financiële schulden op lange termijn	23	89.786	95.980
Latente belastingverplichtingen	12	10.040	20.992
Overige schulden op lange termijn	24	30.727	30.878
Voorzieningen	25	2.280	2.376
Kortetermijnverplichtingen		11.621	14.055
Handelsschulden		2.154	3.123
Overige schulden op korte termijn	24	2.350	3.185
Belastingenschulden		85	35
Financiële schulden op korte termijn	23	7.033	7.712
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	21, 23	3.050	19.150
Passiva		189.722	264.592

Geconsolideerde kasstroomtabel

	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Resultaat voor belastingen		-48.930	-20.086
Waardevermindering goodwill		-	-
Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie, dat gecompenseerd is met terugbetaling R/C Punch International	24	-	-8.020
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen		-48.930	-28.106
Intresten in resultatenrekening	11	8.728	9.076
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-289	-849
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	16	48.724	29.880
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen		3.318	5.354
Betaalde belastingen		-	39
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal		11.551	15.394
Wijzigingen in werkkapitaal		451	-2.496
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.002	12.898
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-	-
Kasstroom uit desinvesteringen	15	15.153	4.016
Investeringskasstroom		15.153	4.016
Financieringskasstroom			
Bruto-inkomsten uit kapitaalverhoging		-	15.109
Kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging van 2010		-80	-680
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	23	-22.973	-9.944
Terugbetalingen van leningen – overige	24	-1.401	-4.461
Uitgegeven leningen		-1.135	-250
Opname van leningen – kredietinstellingen		913	-
Betaalde intresten	11	-8.728	-9.076
Financieringskasstroom		-33.404	-9.302
Nettokasstroom		-6.249	7.613
Liquide middelen aan het begin van de periode		7.707	94
Liquide middelen aan het einde van de periode		1.457	7.707
Nettokasstroom		-6.249	7.613

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 2007	62	4.600	0	4.662	0	4.662
Kapitaalverhoging (1)	4.750	-	-	4.750	-	4.750
Kapitaalverhoging (2)	1.455	-	-	1.455	-	1.455
Omgekeerde overname (3)	3.729	-	-	3.729	101	3.830
Variatie naar aanleiding toepassing IAS 40 (4)	-	70.224	-	70.224	-	70.224
Resultaat van het boekjaar	-	667	-	667	81	748
Omrekeningsverschillen	-	-	852	852	-	852
Op 31 december 2008	9.996	75.491	852	86.339	182	86.521
Resultaat van het boekjaar	-	-3.249	-	-3.249	-182	-3.431
Op 31 december 2009	9.996	72.242	852	83.090	-	83.090
Brutokapitaalverhoging	15.108	-	-	15.108	-	15.108
Kosten van de kapitaalverhoging	-679	-	-	-679	-	-679
Resultaat van het boekjaar	-	-16.358	-	-16.358	-	-16.358
Op 31 december 2010	24.425	55.884	852	81.161	-	81.161
Kosten van de kapitaalverhoging	-80	-	-	-80	-	-80
Transfer	-	852	-852	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-38.453	-	-38.453	-	-38.453
Deconsolidatie Zenca nv + consolidatie PTEM sro	-	-410	-	-410	-	-410
Op 31 december 2011	24.345	17.873	-	42.218	-	42.218

(1) Kapitaalverhoging de dato 29 juni 2008 in Punch Property International nv	
(2) Kapitaalverhoging	1.455k EUR(*)
(A) Door Accentis betaald voor Punch Property International nv:	87.031k EUR
(B) Kapitaalverhoging middels schuldconversie door Punch International nv in Accentis:	88.486k EUR
• In aanmerking te nemen als nettokapitaalverhoging (B) – (A):	1.455k EUR
(3) Kostprijs van de omgekeerde overname	
(A) Aantal aandelen Accentis:	20.715.399
(B) Reële waarde per aandeel:	0,18 EUR
• Kostprijs combinatie (A) x (B):	3.729k EUR
De in aanmerking genomen reële waarde per aandeel Accentis stemt overeen met de door Punch International betaalde prijs in het kader van het verplicht openbaar bod de dato 9 december 2008.	
(4) Kapitaalcontributie tot het eigen vermogen	70.224k EUR
(A) Betaalde prijs voor overgenomen activa:	-39.849k EUR
• Kostprijs bedrijfscombinatie Accentis:	-3.729k EUR
• Prijs overige verworven entiteiten:	-36.120k EUR
(B) Contributie tot het eigen vermogen:	104.989k EUR
• Eigen vermogen verworven entiteiten:	24.063k EUR
• Aanpassingen naar reële waarde:	80.926k EUR
- Vastgoedbeleggingen:	112.557k EUR
- Passieve belastinglatentie:	-31.631k EUR
(C) Goodwill ontstaan uit omgekeerde overname:	5.086k EUR

(*)k EUR staat voor duizend euro

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 2011, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht zijn in 2011.

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

1. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards (Herziening)
2. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards – Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRSs (2010)
3. IFRS 3 Bedrijfscombinaties - Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRSs (2010)
4. IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatiever-schaffing – Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRSs (2010)
5. IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRSs (2010)
6. IAS 24 (Herzien) Informatiever-schaffing over verbonden partijen
7. Herziening van IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening als gevolg tot wijzigingen van IAS 21, IAS 28 en IAS 31
8. IAS 32 Classificatie van uitgifte van eigen vermogensinstrumenten (Herziening)
9. IAS 34 Tussentijdse financiële rapportering – Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRSs (2010)
10. IFRIC 13 Klantenloyaliteitsprogramma's – Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRSs (2010)
11. IFRIC 14/ IAS 19 - Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen (Herziening)
12. IFRIC 19 Herstructurering van schulden door uitgifte van aandelen

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 2011, niet vroegtijdig toe te passen:

1. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards – Vervanging van 'vaste datum' voor bepaalde uitzonderingen in 'de datum van overgang naar IFRSs'
2. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards – Bijkomende vrijstelling voor entiteiten die onderhevig zijn aan ernstige hyperinflatie
3. IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatiever-schaffing – Herzieningen verbeterde informatiever-schaffing over de overdrachten van financiële activa
4. IFRS 9 Financiële instrumenten – Classificatie en waardering
5. IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening
6. IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten
7. IFRS 12 Informatiever-schaffing over belangen in andere entiteiten
8. IFRS 13 Waardering tegen reële waarde
9. IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Herzieningen aangaande het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten
10. IAS 12 Winstbelastingen – Beperkte herziening (realisatie van onderliggende activa)
11. IAS 19 Personeelsbeloningen – Herziening standaard die resulteert uit de Post-Employment Benefits en de beëindiging van de Benefits projects
12. IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening – Heruitgevaardigd als IAS 27 'Afzonderlijke jaarrekeningen' (zoals herzien in 2011)
13. IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen – Heruitgevaardigd als IAS 28 'Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint-ventures (zoals herzien in 2011).

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 27 maart 2012 en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering die gepland is op 27 april 2012.

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 waardevermindingsverlies 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 reële waardemodel ('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. Sinds eind 2011 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, Jones Lang Latsalle waardeert de sites aangehouden in Schiltach en Herbolzheim in Duitsland en CB Richard Ellis waardeert alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland.

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. Verstekte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

9. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

10. Financiële instrumenten

10.1 Handelsvorderingen

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

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 voorschrijven 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. 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	2011	2010
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Zenca nv (1)	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%
Punch Campus Námestovo sro	SK	100%	100%
Punch Products Trnava sro	SK	100%	100%
Punch Technix Equipment Manufacturing sro (2)	SK	100%	-

(1) Eind 2011 werden de aandelen van Zenca nv verkocht. Dit maakt dat Zenca nv enkel resultaatmatig is opgenomen in de consolidatie van 31 december 2011.

(2) Eind 2011 werden de aandelen van Punch Technix Equipment Manufacturing sro aangekocht. Dit maakt dat Punch Technix Equipment Manufacturing sro enkel balansmatig is opgenomen in de consolidatie van 31 december 2011.

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 2011	%	ERV(*)	%
<i>in duizenden euro's</i>				
België	8.171	59%	8.510	56%
Slowakije	3.338	24%	4.306	29%
Duitsland	2.139	16%	2.039	14%
Nederland	60	0%	85	0%
Frankrijk	105	1%	135	1%
Totaal	13.813	100%	15.075	100%

(*) Dit betreft de schatting per 31 december 2011, rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en het in portefeuille houden van de site 'Oostkaai' tot 31 december 2012.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle lopende huurcontracten (79) op de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop van Accentis per 31

december 2011 (rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en het in portefeuille houden van de site 'Oostkaai' tot 31 december 2012).

Huurcontracten	Huur per jaar [EUR]	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contracteinde	Gemiddelde volgende break
Top 5 contracten	7.265.230	53,5%	129.175	46,7%	21-05-2017	15-09-2014
Top 10 contracten	10.247.192	75,4%	187.902	67,9%	26-07-2016	1-07-2014
Top 25 contracten	12.546.862	92,4%	251.847	91,0%	24-07-2017	23-01-2015
Top 79 contracten	13.585.062	100,0%	276.615	100,0%	14-04-2017	29-04-2014

2. Huuropbrengsten

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Huurders verbonden met de groep Punch International	3.885	4.203
Huurders verbonden met de Creacorp-groep(*)	1.157	2.464
Derden	8.771	6.859
Huuropbrengsten	13.813	13.526

(*) In 2011 is dit exclusief de huur ontvangen voor de sites Herbolzheim en Schiltach (1.764k EUR) die onder de verantwoordelijkheid van de Insolvenzverwalter van BBS International GmbH vallen.

Evolutie huuropbrengsten – variatieanalyse

in duizenden euro's

Huuropbrengsten 31 december 2010	13.526
Daling door desinvesteringen	-605
Daling door huurkortingen	-246
Daling door einde huurcontracten	-201
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	1.064
Stijging door indexerings	277
Overige	-2
Huuropbrengsten 31 december 2011	13.813

2.2 Huurcontracten

	< 1 jaar	2 – 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Vastgoedbeleggingen + activa aangehouden voor verkoop	13.170	37.054	10.612	60.835

De totale verwachte huurinkomsten op basis van de getekende huurcontracten op verslagdatum bedragen 60,8 mio EUR.

3. Doorberekende kosten

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Inkomsten uit Service Level Agreements	5.723	4.870
Overige doorberekende kosten	1.341	839
Totaal	7.064	5.709

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 2011 betreffen hoofdzakelijk het eenmalige effect van de deconsolidatie van de vennootschap Zenca nv.

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.

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Onderhoud	-1.025	-1.017
Energie	-4.558	-3.375
Communicatie	-57	-70
Verzekeringen	-28	-55
Erelonen	-11	-38
Onderaanneming	-46	-223
Beveiliging	-47	-112
Personeelskosten	-53	-106
Onroerende voorheffingen	-919	-1.024
Overige	-22	-33
Totaal	-6.765	-6.053

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. Deze kosten daalden dankzij de hogere bezettingsgraad.

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Onderhoud	-433	-512
Energie	-310	-286
Communicatie	-6	-11
Verzekeringen	-72	-114
Erelonen	-97	-93
Personeelskosten	-131	-117
Beveiliging	-35	-50
Onroerende voorheffingen en andere vastgoedgerelateerde belastingen	-247	-207
Overige	-89	-147
Totaal	-1.421	-1.537

7. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Kantoor- en administratiekosten	-255	-241
Diverse erelonen	-236	-237
Personeels- en managementkosten	-739	-671
Belastingen (andere dan OV en VenB)	-38	-150
Overige kosten	-201	-380
Totaal	-1.469	-1.679

8. Personeelskosten (inclusief Management)

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Aantal personeelsleden (in aantal)	33	27
Aantal personeelsleden (in FTE's)	20,25	19,25
Wedden en lonen	308	236
Sociale zekerheidsbijdragen	79	109
Overige personeelskosten	536	549
Totaal	923	894
Begrepen in:		
• Doorberekende kosten	53	106
• Kosten verbonden aan vastgoed	131	117
• Overige operationele kosten	739	671

9. Meer- en minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

In 2011 werd overgegaan tot de volledige verkoop van de panden in Heultje (BE) en Roeselare (BE) en de gedeeltelijke verkoop van de sites in Munster (FR),

Evergem (BE) en Pan (SK, grond). Op deze transacties werd in totaal een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 3,3 mio EUR.

10. Waardeverminderingen

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Klantenvorderingen	-47	-75
Totaal	-47	-75

11. Financieel resultaat

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Financiële opbrengsten	358	10
Ontvangen bankinteressen	128	1
Overige financiële opbrengsten	231	9
Financiële kosten	-9.087	-9.094
Betaalde interesten leningen en leasings	-8.163	-9.076
Borgstellingsvergoeding Punch International	-913	-
Bankkosten	-9	-8
Overige financiële kosten	-1	-10
Financieel resultaat	-8.728	-9.084

12. Belastingen

12.1 Berekening van de belastingen

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Belastingen	10.477	3.728
Winstbelastingen	-112	41
Latente belastingen	10.589	3.687
Resultaat voor belastingen	-48.930	-20.086
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>33,99%</i>	<i>33,99%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	16.631	6.827
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	-2.189	-3.091
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-3.965	-720
Overige effecten	-	712
Winstbelasting volgens resultatenrekening	10.477	3.728
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>21,41%</i>	<i>18,56%</i>

Als gevolg van de beslissing om bepaalde vastgoedbeleggingen versneld te verkopen, is de kans kleiner geworden dat bepaalde overdraagbare verliezen kunnen worden gerecupereerd, met een impact op de niet-erkende fiscale verliezen als gevolg. Tevens kunnen de verliezen in Slowakije slechts voor een periode van vijf jaar overgedragen worden waarna ze onherroep-

lijk als verloren beschouwd dienen te worden indien ze niet werden gebruikt. Daarenboven is het belastingtarief in Slowakije 19%, in Duitsland 29,83% en in Frankrijk 33,43% in plaats van 33,99% zoals in België. Dit alles verklaart waarom de effectieve belastingvoet voor 2011 21,41% bedraagt in plaats van 33,99%.

12.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	116.253	160.163
Op financiële leases	-49.386	-55.700
Netto tijdelijke verschillen	66.867	104.463
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-18.763	-29.676
Overige passieve belastinglatenties	-	-
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.188	10.508
Netto latente belastingverplichtingen	-8.575	-19.164
Actieve belastinglatenties	1.465	1.828
Passieve belastinglatenties	-10.040	-20.992
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	10.589	3.687
Geboekt via resultatenrekening	10.589	3.687
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	52.574	55.830
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.302	14.634
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.188	10.508
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.114	4.126

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2011 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestricties:

	Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	onbeperkt
<i>in duizenden euro's</i>							
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	52.574	3.145	2.413	7.987	5.342	4.238	29.449
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.302	598	458	1.518	1.015	805	9.908
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.188	297	85	498	507	402	8.399
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.114	301	373	1.020	508	403	1.509

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 aandeel aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis nv.

	2011	2010
<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	530.932.523
Resultaat – aandeel van de groep	-38.453	-16.358
Resultaat per aandeel (in euro)	-0,030	-0,0129
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in euro)	-0,030	-0,0308

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 aandelenevoluitie 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. Immateriële vaste activa

	Software	Immateriële vaste activa
<i>in duizenden euro's</i>		
Aanschaffingswaarde		
Op 31-12-2010	13	13
Aanschaffingen	-	-
Op 31-12-2011	13	13
Gecumuleerde afschrijvingen		
Op 31-12-2010	-6	-6
Afschrijvingen	-4	-4
Op 31-12-2011	-10	-10
Nettoboekwaarde		
Op 31-12-2010	7	7
Op 31-12-2011	3	3

15. Vastgoedbeleggingen

	Land	2011	2010	2009	2008	2007
<i>in duizenden euro's</i>						
Openingsbalans		216.805	278.457	289.232	32.287	29.490
Investerings		-	-	2.640	79.441	1.204
Investerings door bedrijfsovernames		-	-	-	176.390	-
Herbolzheim Hal 1&2: on-balance brengen		-	8.000	-	-	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		12.383	-58.355	-	-	-
Desinvesteringen		-6.289	-4.016	-800	-	-
Resultaat uit realisatie		-3.258	-5.354	-210	-	-
Reële waardeaanpassing via resultatenrekening		-48.724	-1.927	-12.405	1.114	1.593
Slotbalans		170.918	216.805	278.457	289.232	32.287
Reële waarde per pand op jaareinde						
Brugge	BE	3.255	-	5.600	5.810	5.665
Dinant	BE	528	-	875	905	-
Evergem grond	BE	-	-	575	992	-
Evergem	BE	4.000	16.100	16.377	17.010	16.578
Hamont-Achel	BE	10.063	15.000	15.250	15.850	-
Heultje	BE	-	-	4.150	4.315	4.204
Ieper Ter Waarde	BE	4.876	5.760	5.800	6.080	-
Ieper Oostkaai	BE	-	11.390	11.475	11.915	-
Lier	BE	34.507	35.420	35.050	36.715	-
Mariakerke	BE	400	-	1.770	1.770	-
Overpelt	BE	12.096	-	28.170	29.285	-
Roeselare	BE	-	-	6.250	6.560	-
Sint-Truiden	BE	10.064	11.690	19.035	20.065	-
Wervik	BE	-	-	-	1.010	985
Boizenburg	DE	3.554	6.250	6.300	6.520	-
Herbolzheim	DE	15.540	18.605	10.645	11.060	-
Schiltach	DE	6.500	15.470	15.540	16.275	-
Dreux	FR	2.400	-	5.665	5.895	-
Duinkerke	FR	-	-	1.260	1.300	-
Munster	FR	-	-	3.630	3.750	3.651
Le Castellet	FR	-	-	2.450	-	-
Eede	NL	961	1.200	1.195	1.235	1.204
Campus	SK	46.404	56.550	57.285	59.890	-
Palenicky	SK	3.507	3.510	3.510	3.510	-
Pan	SK	7.623	12.310	12.880	13.405	-
Punch Hotel	SK	665	1.500	1.505	1.590	-
Trnava	SK	3.976	6.050	6.215	6.520	-
		170.918	216.805	278.457	289.232	32.287

15.1 Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen is gedaald in 2011 met 45,9 mio EUR, voornamelijk ten gevolge van een negatieve reëlewaardeaanpassing van 48,7 mio EUR, de verkoop van de sites met een reële waarde van 9,5 mio EUR in 2011 en de netto-overboeking vanuit de post 'Activa bestemd voor verkoop' van de niet-strategische sites met een reële waarde van 12,4 mio EUR. Deze herindeling van de vastgoedportefeuille kadert 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 vastgoedexpert. Echter, de activa bestemd voor verkoop waarvoor nog geen koper werd gevonden, werden teruggeboekt en gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen. Het betreft de sites te Brugge, Dinant, Mariakerke, Overpelt en Dreux.

15.2 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.

16. Variatie in reële waarde vastgoedportefolio

De bankencrisis en de daaropvolgende schulden- en kredietcrisis resulteren in de huidige economische context, die zich weerspiegelt in de waardering op 31 december 2011. Voornamelijk het industriële en semi-industriële vastgoed ondervond ernstige aanpassingen, in tegenstelling tot de residentiële vastgoedmarkt en de markt voor kantoren. 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 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'economic rental value') resulteert in een daling van de 'fair value' met gemiddeld één vijfde of een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefolio van -48,7 mio EUR.

Site	Fair Value 2010	Fair Value 2011	Bruto- variatie 2011	Prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variatie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed- beleggingen
<i>in duizenden euro's</i>									
Mariakerke	400	400	0	0	0	0	0	0	400
Le Castellet	300	300	0	0	0	0	0	300	0
Boizenburg	6.250	3.554	-2.696	0	0	0	-2.696	0	3.554
Herbolzheim	18.605	15.540	-3.065	0	0	0	-3.065	0	15.540
Schiltach	15.470	6.500	-8.970	0	0	0	-8.970	0	6.500
Overpelt	14.700	12.096	-2.604	0	0	0	-2.604	0	12.096
Munster	1.500	275	-1.225	1.115	0	-110	0	275	0
Brugge	3.500	3.255	-245	0	0	0	-245	0	3.255
Eede	1.200	961	-239	0	0	0	-239	0	961
Evergem Hal 1	5.495	0	-5.495	2.223	0	-3.272	0	0	0
Evergem Hal 2	3.247	0	-3.247	3.793	545	0	0	0	0
Evergem Hal 3&4	7.358	4.000	-3.358	0	0	0	-3.358	0	4.000
Heultje	4.200	0	-4.200	4.200	0	0	0	0	0
Ieper Ter Waarde	5.760	4.876	-884	0	0	0	-884	0	4.876
Hamont-Achel	15.000	10.063	-4.937	0	0	0	-4.937	0	10.063
Dreux	2.500	2.400	-100	0	0	0	-100	0	2.400
Lier	35.420	34.507	-913	0	0	0	-913	0	34.507
Ieper Oostkaai	11.390	9.217	-2.173	0	0	0	-2.173	9.217	0
Campus	56.550	46.404	-10.146	0	0	0	-10.146	0	46.404
Hotel	1.500	665	-835	0	0	0	-835	0	665
Pan	12.310	7.623	-4.687	273	0	-531	-3.884	0	7.623
Palenicki	3.510	3.507	-3	0	0	0	-3	0	3.507
Trnava	6.050	3.976	-2.074	0	0	0	-2.074	0	3.976
Roeselare	3.500	0	-3.500	3.550	50	0	0	0	0
Dinant	500	528	28	0	0	0	28	0	528
Sint-Truiden	11.690	10.064	-1.626	0	0	0	-1.626	0	10.064
Totaal	247.905	180.710	-67.195	15.153	595	-3.913	-48.724	9.792	170.918

17. Langetermijnvorderingen

Dit betreft een vordering van 45k EUR met betrekking tot een betalingsuitstel dat werd verleend aan de huidige gebruiker van de site te Brugge.

18. Handelsvorderingen

	Niet-ervallen	Vervallen	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>			
Punch Property International nv	689	-	689
BBS Verwaltungs GmbH	-171	791	620
Punch Campus Námestovo sro	981	14	995
Overpelt Plascobel nv	360	29	389
Q-Utility Belgium nv	70	-	70
Overige	131	6	137
Op 31 december 2011	2.060	840	2.900

De vervallen vorderingen binnen BBS Verwaltungs GmbH betreffen 4,5 maanden huur (periode 15-09-2010 – 31-01-2011) voor de sites in Herbolzheim en Schiltach waarvoor eerst betalingsuitstel werd verleend. Sinds 1 maart 2011 verkeert BBS International GmbH in staat van insolventie naar Duits recht en sindsdien zijn de vorderingen 'bevroren' in de samenloop van schuldeisers. Deze vorderingen bevatten 126k EUR Duitse btw en zijn voor de maatstaf van heffing (nl. 0,66 mio EUR) verzekerd, tot volledige betaling na afwikkeling van de 'Insolvenz', door Creacorp nv, de aandeelhouder van BBS International GmbH.

19. Overige vorderingen

De overige vorderingen ten belope van 3,1 mio EUR omvatten eind 2011: de begin 2012 bijna volledig ontvangen earn-outvergoeding vanwege Plascobel bvba ten belope van 1,5 mio EUR, de toegestane lening aan Summa nv (1,1 mio EUR), over te dragen kosten (0,3 mio EUR) en een aantal andere vorderingen ten belope van in totaal 0,2 mio EUR. De toegestane lening aan Summa nv is interestdragend aan 6% per jaar en is te allen tijde volledig of gedeeltelijk opvraagbaar, mits schriftelijke bevestiging één maand op voorhand.

20. Liquide middelen

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

21. Activa bestemd voor verkoop

	Land	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Openingsbalans		31.100	0
Investerings		-	-
Investerings door bedrijfsovernames		-	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		-12.383	58.355
Desinvesteringen		-8.865	-
Resultaat uit realisatie		-60	-
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening		-	-27.255
Slotbalans		9.792	31.100
Reële waarde per pand op jaareinde			
Brugge	BE	-	3.500
Dinant	BE	-	500
Heultje	BE	-	4.200
Mariakerke	BE	-	400
Overpelt	BE	-	14.700
Roeselare	BE	-	3.500
Dreux	FR	-	2.500
Munster	FR	275	1.500
Le Castellet	FR	300	300
Ieper Oostkaai	BE	9.217	-
Totaal		9.792	31.100

De aangehouden activa bestemd voor verkoop eind 2011 betreffen de sites waarvoor verkoopcompromissen bestaan. De schulden gerelateerd aan deze activa bedragen 3 mio EUR.

22. Kapitaal

IFRS voorziet 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 01-01-2008	20.715.399
Kapitaalverhoging 10 oktober 2008	491.589.837
Op 31-12-2008	512.305.236
Op 31-12-2009	512.305.236
Kapitaalverhoging 23 december 2010	755.439.988
Op 31-12-2010	1.267.745.224
Op 31-12-2011	1.267.745.224

23. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasings en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2011 bedraagt circa 5,5% (2010: 5,5%). Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending met betrekking tot de aangegane leningen.

	Financiële schulden op lange termijn (> 1 jaar)			Financiële schulden op korte termijn (< 1 jaar)		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
Op 31-12-2007	18.289	1.804	20.093	314	93	407
Wijziging consolidatiekring	85.049	12.654	97.703	1.430	2.536	3.966
Terugbetalingen	-	-	-	-1.710	-369	-2.079
Overboeking	-4.886	-2.741	-7.627	4.886	2.741	7.627
Op 31-12-2008	98.452	11.717	110.169	4.920	5.001	9.921
Wijziging consolidatiekring	-	-53	-53	-	-15	-15
Nieuwe leningen	-	15.000	15.000	-	-	-
Terugbetalingen	-	-	-	-4.920	-5.316	-10.236
Overboeking	-5.475	-2.953	-8.428	5.444	2.984	8.428
Op 31-12-2009	92.977	23.711	116.688	5.444	2.654	8.098
Terugbetalingen	-164	-1.778	-1.942	-5.444	-2.554	-7.998
On-balance Herbolzheim 1&2	7.994	-	7.994	-	-	-
Overboekingen	-5.993	-3.323	-9.317	5.993	3.323	9.316
Op 31-12-2010	94.814	18.610	113.424	5.993	3.423	9.416
Terugbetalingen	-11.920	-1.635	-13.555	-5.993	-3.423	-9.416
Overboeking	-5.990	-1.385	-7.375	5.990	1.385	7.375
Op 31-12-2011	76.904	15.590	92.494	5.990	1.385	7.375
<i>Waarvan:</i>						
Voor vastgoedbeleggingen	74.196	15.590	89.786	5.648	1.385	7.033
Voor activa bestemd voor verkoop	2.708	-	2.708	342	-	342

In totaal werd voor 23 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald gedurende 2011. Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2011.

	Financiële schulden Vastgoedbeleggingen			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
Op minder dan 1 jaar	5.648	1.385	7.033	4.748	981	5.729
Tussen 2 en 5 jaar	18.385	5.699	24.084	12.030	2.290	14.320
Op meer dan 5 jaar	55.811	9.891	65.702	17.229	2.942	20.171
Totaal	79.844	16.975	96.819	34.007	6.213	40.220

	Financiële schulden Activa bestemd voor verkoop			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
Op minder dan 1 jaar	342	-	342	167	-	167
Tussen 2 en 5 jaar	1.150	-	1.150	376	-	376
Op meer dan 5 jaar	1.558	-	1.558	111	-	111
Totaal	3.050	-	3.050	654	-	654

	Overige schulden aan Xeikon nv	Resterende intresten
<i>in duizenden euro's</i>		
Op minder dan 1 jaar	-	1.600
Tussen 2 en 5 jaar	4.443	4.452
Op meer dan 5 jaar	22.217	8.345
Totaal	26.660	14.397

	Overige schulden aan Punch International nv	Resterende intresten
<i>in duizenden euro's</i>		
Op minder dan 1 jaar	-	-
Tussen 2 en 5 jaar	913	55
Op meer dan 5 jaar	-	-
Totaal	913	55

	Overige schulden aan Summa nv	Resterende intresten
<i>in duizenden euro's</i>		
Op minder dan 1 jaar	1.000	219
Tussen 2 en 5 jaar	3.000	296
Op meer dan 5 jaar	145	4
Totaal	4.145	519

	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende intresten Accentis
<i>in duizenden euro's</i>		
Op minder dan 1 jaar	8.375	7.715
Tussen 2 en 5 jaar	33.590	19.499
Op meer dan 5 jaar	89.622	28.631
Totaal	131.587	55.845

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2011 bedraagt circa 6,1% (2010: 5,5%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans per 31 december 2011 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn', 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. De overige schulden aan Punch International nv, Xeikon nv (voorheen Punch Graphix nv) en Summa nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange en korte termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middenlange 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 totaal werd voor 1,2 mio EUR schuld afgelost aan Summa nv.
- 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 2011 bedraagt deze kost 913k EUR. Deze schuld heeft als vervaldatum 31 maart 2013 en is interestdragend aan 6% per jaar. Op basis van de huidige openstaande schulden wordt de kost van deze garantiestellingen voor 2012 geraamd op 1 mio EUR.

De intrestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 7,7 mio EUR. Dit staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2012 van 13,5 mio EUR (in de veronderstelling dat de site Oostkaai op 31 december 2012 wordt verkocht).

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 per 31 december 2011 ten belope van 164 mio EUR (uitstaande schuld van 100 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 16 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.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van Xeikon nv (voorheen Punch Graphix nv) zijn:

- Interestpercentage: tot aan de vijfde verjaardag van de datum van de overeenkomst (1 juli 2008) is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Vanaf het zesde jaar zal de interestvoet vlottend zijn, gebaseerd op Euribor (3 maand) + 2%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is jaarlijks betaalbaar.
- Aflossingen/duur: de leningen worden verstrekt voor een termijn van 20 jaar. Tot aan de vijfde verjaardag van de overeenkomst (1 juli 2013) zijn geen verdere kapitaalaflossingen verschuldigd. Vanaf het zesde jaar tot aan de vervaldatum van de kredietfaciliteit worden trimestriële aflossingen gedaan waarbij elke aflossing gelijk is aan 1/60e van het ontleende bedrag.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van Summa nv zijn:

- Interestpercentage: een jaarlijkse rente ten belope van 6% is van toepassing. De interest is niet kapitaaliseerbaar en trimestrieel betaalbaar.
- Aflossingen/duur: de leningen worden terugbetaald aan 250k EUR per trimester.

24. Overige schulden op korte en lange termijn

	Punch International nv	Xeikon nv	Summa nv	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Op 31 december 2010	-	26.660	5.384	32.044
Terugbetaling	-	-	-1.239	-1.239
Ontvangen lening	913	-	-	913
Op 31 december 2011	913	26.660	4.145	31.718

De bovenstaande schulden zijn opgenomen onder 'overige schulden op lange termijn' ten bedrage van 30,7 mio EUR en 'overige schulden' ten bedrage van 1 mio EUR.

25. Voorzieningen

	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Op 31 december 2010	1.351	-	1.025	2.376
Aanleg/terugname via balans	-	245	-	245
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-590	386	-138	-342
Op 31 december 2011	761	632	887	2.280

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen, hoofdzakelijk in Overpelt Plascobel nv die over de volgende 9 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 Plascobel 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.

26. 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.

27. Transacties met verbonden partijen

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

27.1 Transacties met de groep Creacorp

Voor zover het de vennootschap bekend is, zijn de heer en mevrouw Dumarey-Dumolyn en de met hen ver-

bonden vennootschap Creacorp nv belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Dumimmo nv, Punch Metals nv, Punch Robotix GmbH (voorheen Punch Graphix Prepress Germany GmbH) en BBS International GmbH aan Creacorp gelieerd.

- Op 30 juni 2009 hebben Dumimmo nv en SCI Schwarzenbourg een overeenkomst gesloten in verband met de aankoop van een terrein van circa 8 hectare in Le Castellet (Frankrijk) voor de prijs van 2,6 mio EUR. De partijen hebben deze koop in maart 2010 in onderling overleg ontbonden en zijn daarbij in een groter kader overeengekomen dat de schuld van Dumimmo nv tot terugbetaling van de koopprijs wordt beperkt tot de bruto-opbrengst van de grond. Deze opbrengst komt toe aan Accentis nv. Begin maart 2012 heeft Accentis het bedrag van 336k EUR ontvangen.
- Accentis (verhuurder) heeft huurovereenkomsten gesloten met BBS International GmbH in gerechtelijk akkoord met betrekking tot onroerende goederen in Herbolzheim, Breisguallee 14 (Duitsland) en Schiltach, Welschdorf 220 (Duitsland), met Punch Robotix GmbH in vereffening met betrekking tot een onroerend goed te Boizenburg, Gülzer Straße 50 (Duitsland) en met Punch Metals nv met betrekking tot een onroerend goed te Hamont-Achel, Nobelstraat 2 (België). Voor de relatie met BBS International GmbH wordt verwezen naar toelichting 31. De uitstaande achterstallige huren van BBS International GmbH bedragen 791k EUR, inclusief Duitse btw à rato van 19%.

- In 2011 bedroegen de huuropbrengsten die Accentis van Creacorp verworven heeft 3 mio EUR, inclusief 1,8 mio EUR van BBS International GmbH onder de controle van de aangestelde 'Insolvenzverwalter'. De huurovereenkomst (375k EUR per jaar) met Punch Robotix GmbH in vereffening liep af op 31 december 2011.
- In januari 2012 hebben Accentis en Creacorp nadere afspraken gemaakt in verband met volgende geschillen:
 - Het geschil tussen Hayes Lemmerz International en Punch Property International nv inzake de vermeende aankoopverplichting t.b.v. 4,15 mio USD van een onroerend goed te Gainesville, in de staat Georgia (USA) in hoofde van Punch Property International nv. Indien deze verplichting tot uitvoering zou komen garandeert Creacorp volledige schadeloosstelling van Punch Property International nv.
 - Het geschil tussen de Duitse overheid en BBS Verwaltungs GmbH inzake de vermeende terugbetalingsverplichting t.b.v. 300k EUR van verkregen overheidssubsidies met betrekking tot een onroerend goed te Boizenburg, Gülzer Straße 50 (Duitsland). Indien deze verplichting tot uitvoering zou komen garandeert Creacorp volledige schadeloosstelling van BBS Verwaltungs GmbH.

27.2 Transacties met de Punch-groep

Voor zover het de vennootschap bekend is, zijn Punch International nv en Xeikon nv belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Xeikon Prepress nv, Xeikon International bv, Xeikon Manufacturing nv, Point-IT nv 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 Powertain 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 at-arm's-Length-voorwaarden. De controleverhouding die destijds bestond tussen Punch International en zijn dochtervennootschappen was daarbij bepalend. Ten tijde van de verkoop door Punch International van Punch Property International en andere dochtervennootschappen aan Accentis 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 en Accentis/ Punch Property International, werd deze voortzetting door de inmiddels nieuwe Raad van Bestuur van Punch International in vraag gesteld. Er rezen o.m. vragen over de mate waarin deze borgstellingen nog konden worden verantwoord in het vennootschapsbelang van Punch International. Bovendien wilde Punch International deze borgstellingen op termijn opzeggen of anderszins beëindigen. In deze context hebben Accentis en Punch International een akkoord gesloten. Punch International 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 2011 bedroeg de uitstaande hoofdsom 101 mio EUR. Hierdoor heeft Accentis nv een schuld van 913k EUR aan Punch International nv, betaalbaar op 1 maart 2013. Het is de bedoeling dat uiterlijk 1 maart 2014 alle borgstellingen zullen zijn vrijgegeven.

- Eind 2011 heeft Accentis nv een historische schuld aan Xeikon nv van 26,7 mio EUR. De kenmerken van deze schuld zijn beschreven in toelichting 23 inzake de financiële schulden.

- Accentis verhuurt aan diverse Xeikon-maatschappijen een deel van een gebouw te Lier, Duwijkstraat 17 (België), een gebouw te Ieper, Oostkaai 50 (België), een deel van een gebouw te Eede, Brieversstraat 70 (Nederland) en een gebouw te Heultje, Fabriekstraat 3 (België) en aan Point-IT nv een deel van een gebouw te Lier, Duwijkstraat 17 (België). De huuropbrengsten die Accentis in 2011 van de Punch-groep verworven heeft bedroegen 3,9 mio EUR.
- Op 14 januari 2011 werd de site te Heultje (België) verkocht aan Xeikon voor een prijs van 4,2 mio EUR.

De prijs werd betaald, deels via overname van de bestaande financiering en deels in cash (0,3 mio euro).

Voor zover het de vennootschap bekend is, is Summa nv een belangrijke aandeelhouder van Punch International nv. Eind 2011 bedroeg de schuldbestand van Accentis t.a.v. Summa 4,1 mio EUR en de vorderingspositie 1,1 mio EUR.

Valorum cvba is een huurder van Accentis. Wouter Vandeberg, aandeelhouder van Valorum cvba, was bestuurder bij Accentis nv in 2011.

Op balansdatum openstaande saldi met verbonden en/of gerelateerde partijen:

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Handelsvorderingen	1.141	1.464
- Punch Metals nv	67	66
- BBS International GmbH in 'Insolvenz'	616	604
- Punch Robotix GmbH in vereffening	4	138
- Xeikon nv	2	5
- Xeikon International bv	3	5
- Xeikon Manufacturing nv	301	516
- Xeikon Prepress nv	126	130
- Summa nv	22	-
Overige vorderingen	1.136	250
- Summa nv	1.136	250
Langetermijnschuld	-30.718	-30.805
- Punch International nv	-913	-
- Summa nv	-3.145	-4.145
- Xeikon nv	-26.660	-26.660
Handelsschulden	-78	-62
- Xeikon Manufacturing nv	-5	-14
- Point-IT nv	-	-41
- BBS International GmbH	-7	-7
- Summa nv	-66	-
Overige schulden	-1.000	-1.325
- Xeikon nv	-	-86
- Summa nv	-1.000	-1.239
Nettosaldo	-29.519	-30.478

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

Hiervoor wordt verwezen naar de gedetailleerde bespreking onder 'Vergoedingen' in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag op pagina 89 en volgende.

29. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2010 en 2011 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Opdracht als commissaris	45	35
Overige opdrachten	1	62
Totaal	46	97

De vergoeding van de commissaris heeft betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring. De overige opdrachten in 2010 betreffen de vergoedingen voor de prestaties geleverd in het kader van de kapitaalverhoging van 23 december 2010.

30. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

30.1 Punch Property International nv tegen De Coene Construct nv

Dit geschil betreft het onroerend goed Ter Waarde, gelegen te 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 waterinsijpeling – als gevolg van fouten bij de constructie van het gebouw. De rechtbank besloot op 27 juni

2008 in een tussenvonnis om in te gaan op de vraag van Punch Property International nv om een deskundige aan te stellen. In het eindverslag van januari 2009 weerhoudt de deskundige de technische verantwoordelijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige heeft de schade begroot op 159.142,80 EUR. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstelwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur.

30.2 Otreco nv tegen Accentis nv

Accentis nv is gedagvaard door Otreco nv, een aandeelhouder van D&V Engineering in een geschil omtrent de overdracht van aandelen van D&V Engineering bvba voor een bedrag van 100k EUR. De zaak werd gepleit op 15 november 2010. Op 22 december 2010 heeft de rechtbank de vordering van Otreco nv afgewezen. Otreco nv heeft op 14 maart 2011 beroep aangetekend tegen dit vonnis. De procedure loopt.

30.3 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 om gepleit te worden op 29 oktober 2012.

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.

30.4 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 30 juni 2008 werden in dat verband voor een aantal 'bijzondere' risico's provisies aangelegd, voor een totaalbedrag van 1,8 mio EUR. Op heden bedraagt het escrowbedrag nog om en bij 400k 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 voldoende gedekt zijn door de escrow.

30.5 Cosimco tegen Accentis nv

Accentis nv werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 door Cosimco nv gedagvaard voor de rechtbank van koophandel te Gent. De vordering van de eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis nv als (gewezen) bestuurder van Eurobuild nv (thans in vereffening). De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis nv, 'in solidum' met zijn medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco nv van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92,843.26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis nv meent dat de vordering niet gegrond is. Deze zaak zal behandeld worden op de zitting van 30 april 2012.

30.6 Hunter Douglas Belgium nv tegen Simec nv en Accentis nv

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van eerder verstrekte informatie in dit dossier. Gelet op waarborgen verstrekt door de vorige eigenaars is Accentis nv niet blootgesteld aan enig financieel risico.

30.7 Punch Property International nv tegen de fiscus

In het kader van de aankoop van de site te Hamont-Achel door Punch Property International nv is er een discussie ontstaan met de fiscus over de op die aankoop verschuldigde registratierechten. Punch Property International nv betwist de stelling van de fiscus. Het potentiële risico in hoofde van Accentis bedraagt in dit geschil 200k EUR.

30.8 Overpelt Plascobel nv tegen Limbucolor nv

De curator van Limbucolor nv (een oud faillissement dat recent werd gereactiveerd) 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.

30.9 Accentis nv tegen JAUD sa

De zaak betreft een vordering van JAUD sa van 222k EUR, zijnde het saldo van bestellingen uit 1999. De vordering van JAUD sa werd in beroep afgewezen op 31 mei 2010. JAUD sa werd veroordeeld tot betaling van de kosten van de procedure en een rechtsplegingsvergoeding aan Accentis nv van 15k EUR. JAUD sa heeft besloten hoger beroep aan te tekenen. De zitting wordt gepleit op 22 mei 2012.

30.10 Kleinere dossiers

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

31. Gebeurtenissen na balansdatum

31.1 Insolventieprocedure BBS International

Volgens een persbericht van Creacorp van 5 januari 2011 werd op 30 december 2010 door BBS International GmbH, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, een 'Insolvenzprocedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Sinds februari 2011 worden de huurgelden van de sites Herbolzheim en Schiltach probleemloos betaald door de aangestelde gerechtelijke bewindvoerder. Deze laatste zorgt ervoor dat de productie voor OEM-klanten gegarandeerd doorgaat. Hij heeft eveneens bevestigd dat BBS International voorlopig blijft huren en dat de huur zal worden betaald tot einde 2012.

Gezien de verwachting en intentie van een doorstart van de lopende activiteiten, werden de sites gewaardeerd uitgaande van continuïteit. Bovendien werden medio februari 2012 de eerste akkoorden gesloten met kandidaat-overnemers, waarbij Accentis als eigenaar/verhuurder deel uitmaakt van een 'package-deal' (voor meer informatie, zie verslag van de Raad van Bestuur). Volgens deze deal zouden de volledige site te Schiltach en een deel van de site te Herbolzheim (hal 1 en hal 2) worden verhuurd voor 20 jaar, met mogelijkheid tot opzegging na 9 en na 15 jaar. De rest van de site in Herbolzheim (hal 3 en hal 4) zou worden verhuurd voor 18 maanden met de mogelijkheid om na 6 maanden de huur geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De finale closing van de deal wordt verwacht voor april 2012.

31.2 Lopende transacties verkochte sites

De volgende verkoopdossiers werden onderhandeld in 2011, maar worden in de loop van het eerste semester 2012 finaal afgehandeld:

Munster

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor het pand B medio februari 2011 afgerond voor een prijs van 365k EUR. De verkoop van het pand A werd afgerond eind oktober 2011 (750k EUR). De verkoop van de onbebouwde percelen grond (275k EUR) zal naar verwachting worden afgerond in het eerste kwartaal van 2012. Op de volledige transactie zal een minderwaarde worden gerealiseerd van 110k EUR.

Ieper Oostkaai

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal de site Oostkaai in Ieper in de loop van 2012 worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis en Xeikon. Deze transactie zal een negatieve variatie van 2,2 mio EUR van de reële waarde van de vastgoedbelegging tot gevolg hebben. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangegeven door de financiële instelling die de financiering heeft verstrekt.

Le Castellet

Op 6 april 2011 werd een verkoopovereenkomst getekend voor het perceel grond in Le Castellet (FR) voor een bedrag van 360k EUR. Het was de bedoeling om de verkoopakte te tekenen voor het einde van het boekjaar. Uiteindelijk werd de akte verleden begin maart 2012. De verkoopprijs bedroeg 360k EUR. Op de transactie zal in 2012 een winst gerealiseerd worden van minimaal 35k EUR.

Verlag van de commissaris

“Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap Accentis NV over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud, met toelichtende paragraaf

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van de *International Financial Reporting Standards* zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van 189.722 kEUR en waarvan de winst- en verliesrekening afsluit met een geconsolideerd verlies van 38.453 kEUR. Deze rekeningen bevatten meerdere filialen van Belgisch of buitenlands recht waarvan de controle aan andere revisoren werd toevertrouwd. In het kader van de uitvoering van onze opdracht hebben zij de onderliggende financiële staten van deze filialen in het kader van de opname in de consolidatie geattesteerd.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor de financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controle-normen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de grondslagen voor de financiële verslaggeving, van de consolidatiegrondslagen, van de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en van de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van het bestuursorgaan en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Niettegenstaande de vennootschap aanzienlijke verliezen heeft geleden die de financiële toestand van de vennootschap aantasten, is de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van voortzetting van haar activiteiten. Deze veronderstelling is slechts verantwoord in de mate dat de vennootschap verder op de financiële steun van haar aandeelhouders kan rekenen of beroep kan doen op andere financieringsbronnen. Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebrachte oordeel, vestigen wij de aandacht op het statutair jaarverslag bij de enkelvoudige jaarrekening, waarin het bestuursorgaan, overeenkomstig artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit verantwoordt. Er werden geen aanpassingen gedaan met betrekking tot de waardering of de classificatie van bepaalde balansposten die noodzakelijk zouden kunnen blijken indien de vennootschap niet meer in staat zou zijn haar activiteiten verder te zetten.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Roeselare, 3 april 2012

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 2011 53,7 mio EUR tegenover 79,3 mio EUR op het einde van 2010. De daling wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 25,7 mio EUR. Het kapitaal van de vennootschap werd met 85,4 mio EUR verminderd door aanzuivering van geleden verliezen. Het balanstotaal van de vennootschap bedroeg 86,4 mio EUR tegenover 112,5 mio EUR in 2010.

Enkelvoudige balans: bespreking van de belangrijkste activa- en passivaposten

Oprichtingskosten

De in 2011 geboekte kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 werden geactiveerd voor 80.275 EUR en in het boekjaar 2011 werd er 252.696 EUR afgeschreven.

Materiële vaste activa

Met uitzondering van de aankoop van kantoormaterieel (801 EUR) waren er geen bewegingen van de materiële vaste activa. Er werden voor 446.641 EUR afschrijvingen geboekt. In dit bedrag is een uitzonderlijke afschrijving van 390.000 EUR vervat voor het gebouw te Mariakerke.

Financiële vaste activa

De afname van de financiële vaste activa ten bedrage van 26,3 mio EUR wordt verklaard door het boeken van een waardevermindering op de deelneming in Punch Property International nv. Deze afwaardering gebeurde om het eigen vermogen in lijn te brengen met het eigen vermogen van de dochterondernemingen.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

De toename met 7,6 mio EUR wordt in globo verklaard door de afname van het uitstaande saldo van de handelsvorderingen met 0,8 mio EUR en de toename van de rekeningen-courant met 8,4 mio EUR. De terugbetaling van 0,2 mio EUR door Q-Utility Belgium nv werd geneutraliseerd door de terugname van afwaardering van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv.

Liquide middelen

Na het uitvoeren van betalingen aan leveranciers en kredietinstellingen en terugbetalingen van rekeningen-courant, bedroegen op 31 december 2011 de liquide middelen en geldbeleggingen 0,4 mio EUR.

Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen winst

Door de daling van het nettoactief van de vennootschap tot minder dan de helft van het maatschappelijk kapitaal, diende een Algemene Vergadering bijeen te komen die beraadslaagt en besluit over de ontbinding van de vennootschap en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. Er werd besloten om het kapitaal van de vennootschap te verminderen met 85.356.105,18 EUR, om het te herleiden van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR en dit door aanzuivering van geleden verliezen. Het overgedragen verlies bedraagt na de kapitaalvermindering 16,3 mio EUR.

Voorzieningen

Door betaling van facturen ten belope van 15.675 EUR werd de nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken afgebouwd tot 0,090 mio EUR.

Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn gedaald van 30,8 mio EUR tot 30,7 mio EUR. Die afname is het gevolg van enerzijds het uitstellen tot 2013 van de vergoeding voor financiële zekerheden tegenover Punch International (0,913 mio EUR) en anderzijds de overboeking van de lening van Summa nv naar schulden op lange termijn vervallend tijdens het boekjaar (1 mio EUR). De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 2,2 mio EUR naar 1,9 mio EUR. Deze daling is in hoofdzaak te verklaren door de betaling van de aflossing van het vierde kwartaal 2010 van de lening van Summa nv (0,239 mio EUR) en de afname van de handelsschulden met 0,1 mio EUR. Op het einde van het boekjaar 2011 had Accentis nog vaste voorschotten bij KBC Bank en bij Fortis Bank, telkens voor een bedrag van 0,25 mio EUR.

Bespreking enkelvoudige resultatenrekening en resultaatverwerking op 31 december 2011

Het verlies van het boekjaar bedraagt -25,7 mio EUR tegenover -20,0 mio EUR op 31 december 2010.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening nam af met 9,5 mio EUR. De afkoop van de huurgaranties van Punch International had in 2010 een positieve invloed van 13,3 mio EUR op het resultaat. Tegenover 2010 namen de bedrijfskosten toe met 0,5 mio EUR. De financiële opbrengsten namen toe met 0,5 mio EUR en de financiële kosten daalden van 5,8 mio EUR tot 2,6 mio EUR in 2011. Deze daling is te verklaren door de terugname van de waardevermindering van de rekening-courant Q-Utility Belgium (0,2 mio EUR) en de geboekte waardevermindering in 2010 op de rekeningen-courant Creacorp en Q-Utility Belgium ten bedrage van 3,5 mio EUR. Door de afwaarderingen van de participatie in Punch Property met 26,3 mio EUR, ten slotte, kwam het resultaat van het boekjaar uit op een verlies van 26,1 mio EUR.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen verlies van 26,1 mio EUR. Dat verlies zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies, na kapitaalvermindering, in totaal op 16,3 mio EUR komt.

Enkelvoudige balans Accentis nv

Activa

	Toelichting	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Vaste activa		31.244	58.140
Oprichtingskosten	1.1	488	661
Immateriële vaste activa		-	-
Materiële vaste activa		537	983
Terreinen en gebouwen	2.1	534	980
Installaties, machines en uitrusting	2.2	-	-
Meubilair en rollend materieel	2.3	3	3
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Financiële vaste activa		30.219	56.496
Verbonden ondernemingen		30.219	56.496
Deelnemingen	3.1	30.219	56.496
Vorderingen	3.2	-	-
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		55.145	54.326
Voorraden en bestellingen in uitvoering		-	-
Voorraden		-	-
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		-	-
Overige voorraden		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		54.710	47.155
Handelsvorderingen		757	1.587
Overige vorderingen		53.953	45.568
Geldbeleggingen		385	-
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	4.1	385	-
Liquide middelen		42	7.164
Overlopende rekeningen	4.2	8	7
Totaal activa		86.389	112.466

Passiva

	Toelichting	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Eigen vermogen		53.659	79.333
Kapitaal		70.000	155.356
Geplaatst kapitaal	5.1	70.000	155.356
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		-	-
Wettelijke reserves		-	-
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst		-16.341	-76.023
Vorzieningen en uitgestelde belastingen		90	106
Vorzieningen voor risico's en kosten		90	106
Overige risico's en kosten	6	90	106
Schulden		32.640	33.027
Schulden op meer dan één jaar		30.719	30.806
Financiële schulden		30.719	30.806
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Overige schulden	7.1	30.719	30.806
Schulden op ten hoogste één jaar		1.915	2.221
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		1.000	1.239
Financiële schulden		500	500
Kredietinstellingen		500	500
Handelsschulden		318	382
Leveranciers		318	382
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	7.2	97	14
Belastingen		79	-
Bezoldigingen en sociale lasten		18	14
Overige schulden		-	86
Overlopende rekeningen		7	-
Totaal passiva		86.389	112.466

Resultatenrekening Accentis nv

	Toelichting	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Bedrijfsopbrengsten		1.890	14.644
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		1.890	14.644
Bedrijfskosten		1.613	1.138
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		-	-
Inkopen		-	-
Afname/toename voorraad		-	-
Diensten en diverse goederen		1.138	958
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		171	121
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		309	75
Voorzieningen voor risico's en kosten		-16	-18
Andere bedrijfskosten		10	2
Bedrijfswinst	8	277	13.506
Financiële opbrengsten		3.297	2.841
Opbrengsten uit financiële vaste activa		-	-
Opbrengsten uit vlottende activa		3.297	2.839
Andere financiële opbrengsten		-	2
Financiële kosten		2.587	5.811
Kosten van schulden		1.834	2.269
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-162	3.540
Andere financiële kosten		915	2
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	9	986	10.537
Uitzonderlijke opbrengsten		1.006	-
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		1.000	-
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke opbrengsten		6	-
Uitzonderlijke kosten		27.667	30.535
Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa		390	-
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		26.277	30.535
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		-	-
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		1.000	-
Andere uitzonderlijke kosten		-	-
Winst van het boekjaar vóór belasting	10	-25.674	-19.998
Belastingen op het resultaat		-	-
Belastingen	11.1	-	-
Winst van het boekjaar		-25.674	-19.998
Te bestemmen winst van het boekjaar		-25.674	-19.998

Resultaatverwerking Accentis nv

	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Te bestemmen winst/verliessaldo	-101.697	-76.023
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	-25.674	-19.998
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-76.023	56.025
Onttrekking aan het eigen vermogen	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	85.356	-
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	-16.341	-76.023

Toelichting

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

1. Staat van de oprichtingskosten

	2011
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	661
Nieuwe kosten van het boekjaar	80
Afschrijvingen	253
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	488

2. Staat van de materiële vaste activa

2.1. Terreinen en gebouwen

	2011
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	1.103
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1.103
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	124
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	-
Geboekt	445
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	569
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	534

2.2. Installaties, machines en uitrusting

	2011
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	-

2.3. Meubilair en rollend materieel

	2011
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	4
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	1
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	5
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	1
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	1
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	2
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	3

3. Staat van de financiële vaste activa

3.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

	2011
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	90.858
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1.000
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	89.858
Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-34.362
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-26.277
Teruggenomen	1.000
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-59.639
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	30.219

3.2. Verbonden ondernemingen – vorderingen

	2011
Nettoboekwaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	-
Terugbetalingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

3.3. 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	4.812.000	100	-	31-12-2010	EUR	731.490	473.001
Q-Utility Belgium nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0440.692.081 Aandelen op naam	1.250	100	-	31-12-2010	EUR	-680.127	-168.026

4. Overige geldbeleggingen en overlopende rekeningen

4.1. Overige geldbeleggingen

	2011	2010
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	385	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	385	-
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

4.2. Staat van het kapitaal

	2011	2010
Vooruitbetaalde verzekeringen en huur	8	-

5. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

5.1. Staat van het kapitaal

	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal bij het begin van het boekjaar	155.356	1.267.745.224
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging	-85.356	
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

5.2. 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	51.985.216	4,10%
Creacorp nv	60.340.854	4,76%
Guido Dumarey – Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11%
Xeikon nv	554.484.942	43,74%
Publiek	599.566.122	47,29%
Totaal	1.267.745.224	100,00%

6. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

	2011
Grondsanering Kolverstraat Brugge (Brugse Metaalwerken, België)	90

7. Staat van de schulden

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

	2011
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.000
Financiële schulden overige leningen	1.000
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	22.362
Financiële schulden overige leningen	22.362
Financiële schulden – kredietinstellingen	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	8.356
Financiële schulden overige leningen	8.356
Financiële schulden – kredietinstellingen	-

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

	2011
Belastingen	79
Niet-vervallen belastingschulden	79
Bezoldigingen en sociale lasten	18
Niet-vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	18

8. Bedrijfsresultaten

	2011	2010
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	3	3
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	2,3	1,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	4.335	3.371
Personeelskosten		
Bezoldigingen en directe sociale voordelen	128	90
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	29	22
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	6	5
Andere personeelskosten	7	5
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	16	18
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	10	2
Andere	-	-
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen	1	-
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	0,1	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	-
Kosten voor de onderneming	3	-

9. Financiële resultaten

	2011	2010
Waardeverminderingen op vlottende activa		
Geboekt	-	3.539
Teruggenomen	162	-
Overige financiële opbrengsten	-	2
Overige financiële kosten	914	2
Kost voor financiële waarborgen	913	-
Diverse bankkosten	1	2

10. Uitzonderlijke resultaten

	2011	2010
Andere uitzonderlijke opbrengsten		
Minderwaarde op vlottende activa	-	-
Overige	6	-

11. Belastingen en taksen

11.1. Belastingen op het resultaat

	2011	2010
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-	-
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	9.011	37.818
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9.011	37.818

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

	2011	2010
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	184	199
Door de onderneming	177	200
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	32	18
Roerende voorheffing	-	-

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

12.1. Verbonden ondernemingen

	2011	2010
Financiële vaste activa	30.219	56.496
Deelnemingen	30.219	56.496
Vorderingen: achtergestelde	-	-
andere	-	-
Vorderingen	-	-
Op hoogstens één jaar	52.509	43.668
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	-	-
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	3.169	2.839
Kosten van schulden	-	-

13. Financiële betrekkingen

	2011
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	225
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	29
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	1

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)	
	2011	2011	2011	2010
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1	2	2,3	1,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.871	2.464	4.335	3.371
Personeelskosten	96	74	171	121
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	-	-	10	7
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	2	2,3	-
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens geslacht				
Mannen	1	-	1	-
Vrouwen	-	2	1,3	-
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens beroepscategorie				
Directiepersoneel	-	-	-	-
Bedienden	1	2	2,3	-

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			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	-	-
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	-	-

3. Uitzendkrachten

	2011
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101
Kosten voor de onderneming	3

Waarderingsregels

Oprichtingskosten

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

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs. De bijkomende 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- Geherwaardeerde)	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 1-01-2011 tot 31-12-2011, opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 27-04-2012.

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	31-12-2011	%	31-12-2010	%
Vaste activa	31.244.361	36,17	58.139.623	51,69
Vlottende activa	55.144.922	63,83	54.326.308	48,31
Totaal der activa	86.389.283	100,00	112.465.931	100,00
Passiva	31-12-2011	%	31-12-2010	%
Eigen vermogen	53.658.729	62,11	79.333.025	70,54
Voorzeningen en uitgestelde belastingen	90.426	0,11	106.101	0,09
Schulden	32.640.128	37,78	33.026.805	29,37
Totaal der passiva	86.389.283	100,00	112.465.931	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv bedroeg op 31 december 2011 in totaal 53,7 mio EUR tegenover 79,3 mio EUR op het einde van 2010. De wijziging wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 25,7 mio EUR. Het kapitaal van de vennootschap werd met 85,4 mio EUR verminderd door aanzuivering van geleden verliezen. Het balanstotaal van Accentis nv bedroeg 86,4 mio EUR tegenover 112,5 mio EUR in 2010.

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.

De daling van de schulden met 0,4 mio EUR is te enerzijds verklaren door de afbouw van leningen op lange termijn met 1.239.483 EUR en anderzijds door het uitstellen tot 2013 van de vergoeding voor financiële zekerheden tegenover Punch International (913.229 EUR).

De in 2011 geboekte kosten van de kapitaalverhoging eind 2010, werden geactiveerd voor 80.275 EUR. In 2011 werd 252.696 EUR afgeschreven.

In de loop van 2011 werden er voor 801 EUR investeringen in materiële vaste activa gedaan. Er werden afschrijvingen geboekt ten bedrage van 446.541 EUR. In dit bedrag is een uitzonderlijke afschrijving van 390.000 EUR vervat voor het gebouw te Mariakerke.

Bij de financiële vaste activa werd de deelneming van Punch Property afgewaardeerd met 26,3 mio EUR. Deze afwaardering gebeurde om het eigen vermogen in lijn te brengen met het eigen vermogen van de dochtervennootschappen.

II. Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van het voorliggende en het voorgaande boekjaar beknopt weergegeven:

(bedragen in euro)

	31-12-2011	31-12-2010
Bedrijfsopbrengsten	1.890.118	14.644.370
Bedrijfskosten	-1.613.302	-1.137.979
Bedrijfsresultaat	276.816	13.506.391
Financieel resultaat	709.562	-2.969.177
Uitzonderlijk resultaat	-26.660.673	-30.535.000
Belastingen op het resultaat	-	-1
Resultaat van het boekjaar	-25.674.295	-19.997.787

Het verlies van het boekjaar 2011 bedraagt 25,7 mio EUR tegenover een verlies van 20 mio EUR voor het boekjaar 2010.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is 1,0 mio EUR tegenover 10,5 mio EUR vorig jaar. Het resultaat van 2010 werd positief beïnvloed door de afkoop van de huurgarantie van Punch International (13,3 mio EUR). Als de uitzonderlijke afschrijvingen van het gebouw te Mariakerke in 2011 en de afkoop van de huurgarantie buiten beschouwing worden gelaten, dan kunnen we stellen dat het bedrijfsresultaat in 2011 nagenoeg hetzelfde was als in 2010.

De toename van de vlottende activa betreft enerzijds de toename van de rekeningen-courant van Accentis nv met zijn dochtervennootschappen. Van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv, volledig afgewaardeerd in 2010, werd er 0,2 mio EUR terugbetaald. Anderzijds was er de toename van de rekening-courant met Punch Property ten belope van 7,5 mio EUR. Het uitstaand klantensaldo, hoofdzakelijk intercompany, daalde met 0,8 mio EUR. De liquide middelen en geldbeleggingen bedroegen nog 0,4 mio EUR tegenover 7,2 mio EUR eind 2010. Het hoge bedrag van 2010 was uitzonderlijk en is te verklaren door de inbrengen van de kapitaalverhoging eind 2010.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar en na balansdatum 31 december 2011

Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen

De Raad van Bestuur stelde, overeenkomstig de financiële staten van Accentis nv op 30 juni 2011, vast dat het nettoactief van de vennootschap was gedaald tot minder dan de helft van het maatschappelijk kapitaal. Conform artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen diende een Algemene Vergadering bijeen te komen die beraadslaagt en besluit over de ontbinding van de vennootschap en eventueel over de andere in de agenda aangekondigde maatregelen. De Raad van Bestuur heeft hiervoor op 9 september 2011 een bijzonder

verslag opgesteld waarin hij zijn advies voor de continuïteit van de vennootschap formuleert. De Algemene Vergadering die dit advies bekrachtigt heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2011.

Het kapitaal van de vennootschap werd verminderd met 85.356.105,18 EUR, om het te herleiden van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR, door aanzuivering van geleden verliezen voor een zelfde bedrag, zoals blijkt uit de financiële staten van Accentis afgesloten op 30 juni 2011.

Site Mariakerke

Voor de site Mariakerke (België) vraagt de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis heeft zich verzet tegen deze ontbinding en mag ondertussen proberen de site te verkopen aan een andere partij. Gedurende 2011 zijn in eigen beheer - en op kleine schaal - de verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand opgestart. Dit onder meer ter vrijwaring van de afgeleverde bouwvergunning.

Sites waarvan verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde

Op 6 april 2011 werd een verkoopovereenkomst getekend voor 360k EUR m.b.t. het perceel grond in Le Castellet (FR) met de bedoeling de verkoopakte te tekenen voor het einde van het boekjaar. Het verlijden van de akte werd verschoven naar het eerste kwartaal van 2012. Op de transactie zal een winst gerealiseerd worden van maximaal 60k EUR.

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.

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 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 terugbetalingcapaciteit zich op een juiste manier verhouden.

Daarnaast kan de vennootschap genoodzaakt worden om gebouwen onder hun marktwaarde te verkopen

als dit de liquiditeit ten goede komt. Een en ander kan resulteren in het boeken van waardeverminderingen en het operationeel resultaat onder druk zetten.

IX. Verkrijging van eigen aandelen

Accentis 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.

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 2011 werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 25 januari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verstrekken van een lening aan Xeikon (toen nog Punch Graphix).
- 25 januari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende het verstrekken van een lening aan Summa nv.
- 22 februari 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door

Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende de verkoop van Punch Technix Equipment Manufacturing sro aan Punch Property International.

- 24 maart 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe bij het agendapunt 'Bespreking budget 2011: letting, financiële verplichtingen, operationele kosten, totale P&L', meer bepaald de verkoop van een pand aan Xeikon (toen nog Punch Graphix).
- 11 april 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot punt 8 van de agenda betreffende de beslissing over het aanrekenen van een borgfee (vergoeding voor waarborgstelling) door Punch International aan Accentis en over een lening aan Summa nv.
- 3 oktober 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe bij agendapunt 3 'Cashplanning', punt 4 'Aandelen PTEM: fiscaliteit n.a.v. dading oktober 2010' en punt 6 'Dossier leper Oostkaai n.a.v. verkoop site aan PGX: update'.
- 3 oktober 2011: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot agendapunt 6 'Dossier leper Oostkaai n.a.v. verkoop site aan PGX: update'.

XII. Wijzigingen in de Raad van Bestuur

In september 2011 heeft de heer Bruno Holthof het bestuursmandaat van de heer Wouter Vandenberg overgenomen in de Raad van Bestuur. Voorts werd het Management als volgt herschikt: de heer Bruno Holthof werd benoemd tot CEO/COO, de heer Frederik Strubbe werd benoemd tot CFO.

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:

Verlies van het boekjaar 2011	-25.674.295
Kapitaalvermindering door aanzuivering van geleden verliezen	85.356.105
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	-76.023.081
	<hr/>
Te bestemmen resultaat per 31-12-2011	-16.341.271
Wettelijke reserves	
Overige reserves	
Preferent dividend	
Over te dragen verlies	-16.341.271

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1-01-2011 tot en met 31-12-2011;
- 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.

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. Benoeming commissaris

De Raad van Bestuur stelt voor de huidige commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba (BE0431.088.289), Kwadestraat 153/5 te 8800 Roeselare, vertegenwoordigd door de heer Koen De Brabander (lidmaatschapsnummer B00023) te herbenoemen voor een periode van 3 jaar, tot en met de jaarlijkse Algemene Vergadering van 2015 tegen een vergoeding van 24,5k EUR per jaar, inclusief het statutaire mandaat op Accentis nv en de consolidatie van de groep.

XVII. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 7 van het geconsolideerd jaarverslag 2011 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 twee remuneratiecomités gehouden in 2011, respectievelijk op 24 maart en 9 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 27 maart 2012 te Ieper

De Raad van Bestuur

Voor akkoord

Jacques de Bliet

Bestuurder, voorzitter van de Raad van Bestuur

Voor akkoord

Bimmor bvba

Vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof,
Gedelegeerd Bestuurder

Voor akkoord

Xeikon nv, met als vast vertegenwoordiger

Creafim bvba, vast vertegenwoordigd
door Wim Deblauwe, 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

Gerard Cok, Bestuurder

XX. Bijlage

Voor de uittreksels uit de notulen van de remuneratiecomités gehouden in 2011, respectievelijk op 24 maart en 9 september, wordt verwezen naar pagina 172 en volgende. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit verslag.

Uitreksel uit de notulen van het remuneratiecomité van 24 maart 2011

Notulen van het remuneratiecomité van 24 maart 2011 om 11 uur

Uitgenodigd en aanwezig:

Leden van het comité


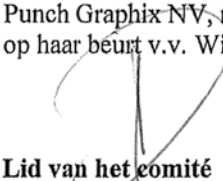
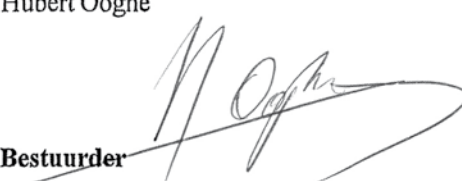
- De heer Jacques de Bliet, onafhankelijk bestuurder, Voorzitter
- OVS Comm. V., onafhankelijk bestuurder, vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe, bestuurder
- Punch Graphix NV, bestuurder, met als vv Creafim Bvba, met op haar beurt als vaste vertegenwoordiger de heer Wim Deblauwe

Agenda:

- Goedkeuring bonusplan Q1

Na beraadslaging werden volgende beslissingen genomen:

Het bonusplan zoals in bijlage wordt toegevoegd wordt besproken en goedgekeurd.

Jacques de Bliet 	
Lid van het comité Punch Graphix NV, met als vv Creafim Bvba, met op haar beurt v.v. Wim Deblauwe 	
Lid van het comité OVS Comm. V., met vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe 	
Bestuurder	

COMMERCIAL										23/03/2011 16:29				accentis voor de realisatie van uw project	
site	accam	deraal	rem/y	start	s	10%	forfait	10%	forfait	10%	forfait	accam	10%	forfait	
				dec/10	(=)										
Brugge	H	HUY'S interior	nieuwe huurovereenkomst vollelig site met koopoptie (voorheen Prebuild = Vandewalle)	240K	dec/10	(=)		0	5000	0	0	HUY'S interior	0	0	
Dinant	H	Clos de Sorinnes	avenant = verzakken aan volgende break = 31/01/2015 voorzien van koopoptie			(=)		0	0	0	0	Clos de Sorinnes	0	0	
Evergem	H	Athélys Boss	nieuwe huurovereenkomst 1040 m2 (10/2010) nieuwe huurovereenkomst 800 m2	33K	okt/10	(+)		33	0	0	0	Athélys	0	0	
Hamoont Achel	H	Punch Metals	avenant = aanpassing duur (2018) en huurprijs			(=)		0	0	0	0	Punch Metals	0	0	
Heultje	K	PGX	compromis = verkoop site aan PGX = 4200K			(=)					5000	PGX			
leper Oostkazerij	V	PGX	avenant = volgende break = 30/10/2013			(=)		0	0	0	0	PGX	0	0	
	V	LEOPHARma	nieuwe huurovereenkomst 850 m2	113K	mei/11	(+)		113	0	0	0	LEOPHARma	113	0	
	V	Ascend	nieuwe huurovereenkomst 130 m2	23K	nov/10	(+)		23	0	0	0	Ascend	23	0	
	V	VDB Finance	nieuwe huurovereenkomst 52m2	10K	jan/11	(+)		10	0	0	0	VDB Finance	10	0	
	V	SAFE STORE	nieuwe huurovereenkomst 50m2	9,6K	jan/11	(+)				9,5		SAFE STORE			
	V	People&SOL	nieuwe huurovereenkomst 130 m2	19,4K	apr/11	(+)				19,4					
	V	BAUW	nieuwe huurovereenkomst 50m2	9,6K	feb/11	(+)				9,5		GILIS			
	V	DESK SOL	vernieuwing huurovereenkomst	32K	jan/11	(=)						DESK SOL			
	V	PGX	avenant = volgende break = 30/10/2013	12,3K	apr/11	(+)		0	0	0	0	PGX	0	0	
	V	CoSo	nieuwe huurovereenkomst 85 m2			(=)				12,3					
	V	Creafin	herlocatie 725 m2 naar 450 m2			(=)									
	V	Mensura	voorstel 135 m2 + 8P			(=)									
	V	La Bonita	voorstel 150 m2 +			(=)									
Mariakerke	K	ALMA plus Kasteel Groep	compromis ondertekend nieuwe contacten kandidaten	425K								ALMA plus			
Overpelt	K	Piascobel BVBA SHARK	voorstel share deal	87,5K	jul/10	(+)		87,5	0	0	0	Piascobel BVBA SHARK	87,5	0	
	V	Piascobel BVBA	nieuwe huurovereenkomst 3500 m2	42K	nov/10	(+)		0	500	0	0	Piascobel BVBA	0	500	
	V	Piascobel BVBA	nieuwe huurovereenkomst 2740m2-tot 06/2011		okt/10	(=)		0	0	0	0	Piascobel BVBA	0	0	
	V	Van Cranenbroek	vernieuwen huurovereenkomst 87W problematiek	50K	okt/10	(+)		50	0	0	0	Van Cranenbroek	50	0	
	V	Van Cranenbroek	nieuwe huurovereenkomst 3000m2 (T)	60K	dec/10	(+)		60	0	0	0	Van Cranenbroek	60	0	
	V	Van Cranenbroek	nieuwe huurovereenkomst 3000m2 (MH2)	10K	aug/10	(+)		0	0	0	0	Van Cranenbroek	0	0	
	V	Metals	nieuwe huurovereenkomst	4,5K	mrt/11	(+)		0	500	0	0	Metals	0	500	
	V	MJC trucks	nieuwe huurovereenkomst			(+)				4,5					
Roeselare	K	Prosafto	(niet strategisch à 3500K)			(=)						Prosafto			

Handwritten signature

Sint Truiden	K	HWP	verkoop achterligend gronddeel = acte verleden								0	0	0	0	0
Edele	V	PGX	contractueel = volgende break=31/12/2013	(-)							0	0	0	0	0
PAN/SLOV	V	AWS	nieuwe huurovereenkomst 2676m2 à 101K/jaar (okt. 2010)	(+)	101K	okt/10					101	0	0	0	0
	V	BINEK	nieuwe huurovereenkomst 100m2	(+)	3K	dec/10					3	0	0	0	0
	V	FALCK	nieuwe huurovereenkomst	(+)	0,7K	okt/10					0,7	0	0	0	0
	V	Autoscola	nieuwe huurovereenkomst	(+)	1,4K	jan/11					1,4	0	0	0	0
	V	RCA	nieuwe huurovereenkomst	(+)	0,7K	dec/10					0,7	0	0	0	0
	V	DRS	verkoop achterligend gronddeel = acte verleden	(-)	42K	jan/11									0
	V	EASTERN ELEC	nieuwe huurovereenkomst 477 m2	(+)	20K	mei/10					20	0	0	0	0
	V	EASTERN ELEC	uitbreiding met kelderruimte 500 m2	(+)	9,9K	jul/10					9,9	0	0	0	0
CAMPUS/SLOV	V	JCI "INTERIOR"	nieuwe huurovereenkomst 5Y fix (van 1033K naar 1623K)	(+)	587K	sep/10									25000
	V	JCI "ELECTRONICS"	nieuwe huurovereenkomst 5Y fix (van 391 naar 612K)	(+)	221K	sep/10									25000
	V	JCI "ELECTRONICS"	addendum 5Y fix (8326m2 à 29€ gemiddeld)	(+)	241K	jan/11									25000
	V	BEHR	nieuwe huurovereenkomst 10y fix 5629 m2	(+)	255K	mrt/11						255			
Costalest/FRA	K	immo DeVos	opmaak compremis à 350K (niet strategisch à 300K)												
Munster/FR	K	R. ELAESSER	verkoop deel site "lot B" à 365K (niet strategisch - 1/4 site)												5000
	K	optie	verkoop gronddeel "lot C/D" à 275												
GERMANY	K	Creacorp/Curatele													

contractueel van 2009 naar 47500m2



(1€ forfaitair à 2x25000 (pr 100€ à 10€)

Handwritten signature and calculations: 52320, 6000, 31040, 50000, and 86040,00 €.

Handwritten: 86000,-

Handwritten: 52320, 6000, 31040, 50000

COMMERCIAL		23/03/2011 16:28		accentsis		reel/y		start		k		10%		forfait		10%		forfait		
Site	naam	detail	reel/y	start	k	10%	forfait	10%	forfait	naam	10%	forfait	10%	forfait	naam	10%	forfait	10%	forfait	
Brugge	HUYS interior	nieuwe huurovereenkomst volledig site met koopoptie (voorheen Prebuils = Vandewalle)	240K	dec/10	(=)		5000	0	5000	HUYS interior	0	5000	0	0						
Dinant	Clos de Sorinnes	avenant = verzaken aan volgende break = 31/01/2015 voorzien van koopoptie			(=)					Clos de Sorinnes	0	0	0	0						
Evergem	Athetys Boss	nieuwe huurovereenkomst 1040 m2 (10/2010) nieuwe huurovereenkomst 800 m2	33K	okt/10	(+)			33	0	Athetys			0	0						
Hamont Aichel	Punch Metals	avenant = aanpassing duur (2018) en huurprijs			(=)					Punch Metals	0	0	0	0						
Heulijne	PGX	compromis = verkoop site aan PGX = 4200K			(=)					PGX	0	0	0	0						
leper Oostkaai	PGX	avenant = volgende break = 30/10/2013			(=)					PGX	0	0	0	0						5000
	LEOPHARma	nieuwe huurovereenkomst 850 m2	113K	mei/11	(+)			113	0	LEOPHARma			0	0						
	Ascend	nieuwe huurovereenkomst 130 m2	23K	nov/10	(+)			23	0	Ascend			0	0						
	VDB Finance	nieuwe huurovereenkomst 52m2	10K	jan/11	(+)			10	0	VDB Finance			0	0						
	SAFE STORE	nieuwe huurovereenkomst 50m2	9,6K	jan/11	(+)					SAFE STORE			0	0						
	People&SOL	nieuwe huurovereenkomst 130 m2	19/4K	apr/11	(+)								9,6							
	BAUW	nieuwe huurovereenkomst 50m2	9,6K	feb/11	(+)					GILIS			19,4							
	DESK SOL	vernieuwing huurovereenkomst	32K	jan/11	(=)					DESK SOL	0	0	0	0						
	PGX	avenant = volgende break = 30/10/2013			(=)					PGX	0	0	0	0						
	CoSo	nieuwe huurovereenkomst 85 m2	12,3K	apr/11	(+)								12,3							
	Cresfin	herlocatie 725 m2 naar 450 m2																		
	Mensura	voorstel 135 m2 + 8P																		
	La Borita	Voorstel 50 m2 +																		
Marlakerke	ALMA plus Kasteel Groep	compromis ondertekend nieuwe contacten kandidaten	425K							ALMA plus										
Overpelt	Plascobel BVBA SHARK	voorstel share deal nieuwe huurovereenkomst 3500 m2	87,5K	jul/10	(+)			87,5	0	Plascobel BVBA			0	0						
	Plascobel BVBA	nieuwe huurovereenkomst 2740m2-tot 06/2011	42K	nov/10	(+)			0	500	SHARK			0	0						
	Plascobel BVBA	vernieuwen huurovereenkomst BTW problematiek		okt/10	(=)			0	0	Plascobel BVBA			0	0						
	Van Cranenbroek	nieuwe huurovereenkomst 3000m2 (T)	60K	okt/10	(+)			60	0	Van Cranenbroek			0	0						
	Van Cranenbroek	nieuwe huurovereenkomst 3000m2 (MH2)	60K	dec/10	(+)			60	0	Van Cranenbroek			0	0						
	Metals	nieuwe huurovereenkomst	10K	aug/10	(+)			0	500	Metals			0	0						
	MJC trucks	nieuwe huurovereenkomst	4,5K	mrt/11	(+)								4,5							
Roeselare	Prosafo	LDI-verkoopovereenkomst volledige site à 3550K (niet strategisch à 3500K)								Prosafo										

Handwritten signature

Sint-Truiden	K	HWP	verkoop achterliggend gronddeel = acte verrieden													
Eede	V	PGX	contractueel = volgende break=31/12/2013	(=)							0	0	0	0		
PAN/SLOV	V	AWS	nieuwe huurovereenkomst 2676m ² à 101K/jaar (okt 2010)	101K	okt/10	(+)					101	0	0	0		
	V	BINEK	nieuwe huurovereenkomst 100m ²	3K	dec/10	(+)					3	0	0	0		
	V	FALCK	nieuwe huurovereenkomst	0,7K	okt/10	(+)					0,7	0	0	0		
	V	Autoscola	nieuwe huurovereenkomst	1,4K	jan/11	(+)					1,4	0	0	0		
	V	RCA	nieuwe huurovereenkomst	0,7K	dec/10	(+)					0,7	0	0	0		
	V	DRS	regulair salar. & nieuwe huurovereenkomst	42K	jan/11	(=)									0	
EASTERN ELEC	V	EASTERN ELEC	nieuwe huurovereenkomst 477 m ²	20K	mei/10	(+)					20	0	0	0		
	V	EASTERN ELEC	uitbreiding met kelderruimte 300 m ²	9,9K	jul/10	(+)					9,9	0	0	0		
	V	JCI "INTERIOR"	nieuwe huurovereenkomst 5Y fix (van 1033K naar 1623K)	587K	sep/10	(+)	contractueel van 30000 naar 47500m ²								25000	
CAMPUS/SLOV	V	JCI "ELECTRONICS"	nieuwe huurovereenkomst 5Y fix (van 391 naar 612K)	221K	sep/10	(+)									25000	
	V	JCI "ELECTRONICS"	addendum 5Y fix (8326m ² à 29€ gemiddeld)	241K	jan/11	(+)							255			
	V	BEHR	nieuwe huurovereenkomst 10y fix 5629 m ²	255K	mrt/11	(+)										
Castelet/FRA	K	immo DeVos	opmaak compromis à 350K (niet strategisch à 300K)													
	K	R. ELSAESSER	verkoop deel site "lot B" à 365K (niet strategisch - 1/4 site)												5000	
GERMANY	K	optie	verkoop gronddeel "lot C/D" à 275													
	K	Creacorp/Curatele														
V=verhuur			"in onderhandeling"													
K=verkoop			"afgehandeld" en of te rekenen (cont)													
			"afgehandeld" en "officieuze" (cont)													
			bevestigd - in fase "definitieve afhandeling"													
													52320	6000	31.040	69300
													afgetrekkend 2010			
													88000,-			
													(IC forfaitair à 2x25000 ipv 1046 à 10%)			
													86040,00 €			

Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 9 september 2011

Notulen van de raad van bestuur van 9 september 2011 **12 uur (telefonisch)**

Uitgenodigd en aanwezig

Leden van de Raad van Bestuur

- De heer Jacques de Bliet, onafhankelijk bestuurder, Voorzitter, verontschuldigd
- De heer Gerard Cok, onafhankelijk bestuurder, verontschuldigd, maar akkoord gegeven met de agenda per volmacht
- VDB Finance Management BVBA, CEO, vast vertegenwoordigd door de heer Wouter Vandenberg
- OVS Comm. V., onafhankelijk bestuurder, vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe, bestuurder
- Punch Graphix NV, bestuurder, met als vv Creafim Bvba, met op haar beurt als vaste vertegenwoordiger de heer Wim Deblauwe
- Bvba JLD, bestuurder, met als vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Luc Desmet

Leden van het management:

- Bruno Holthof
- Frederik Strubbe

Agenda, beraadslaging en beslissingen:

1. Wijziging binnen de Raad van Bestuur : aanvaarding van het ontslag van VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Wouter Vandenberg en coöptatie van BIMMOR BVBA, Sint Lucaslaan 69, 2180 ANTWERPEN (EKEREN), vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof als nieuwe bestuurder van de vennootschap met ingang vanaf 1 oktober 2011.

Besproken en unaniem goedgekeurd

2. Wijziging binnen de Raad van Bestuur: vervanging met ingang vanaf 1 oktober 2011 van VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Wouter Vandenberg als CEO en CFO (ad interim) door BIMMOR BVBA als CEO en de heer Frederik Strubbe en/of een door hem gecontroleerde managementvennootschap als CFO.

Besproken en unaniem goedgekeurd

De Raad verleent vrijwaring aan Frederik Strubbe voor zijn daden als bestuurder bij de dochtervennootschappen van Accentis waarna de heer Strubbe zich fysiek kandidaat stelt om het mandaat als bestuurder op te nemen in de dochtervennootschappen van Accentis die twee of meer fysieke bestuurders vereisen.

3. Bespreking & akkoord regeling met Wouter (bijlage 1)

Wouter Vandenberg blijft actief als consultant tijdens de periode 1 oktober 2011 t.e.m. 31 december 2011, a rato van 1 dag per week en nadien eventueel op afroepbasis. De afrekening van de variabele vergoeding gebeurt volgens bijlage en bedraagt 3.216,20 euro.
Kwijting mandaat.

Besproken en unaniem goedgekeurd

4. Vaststelling van de vergoedingen nieuwe CEO/CFO:

Vergoeding voor de nieuwe CEO: dagvergoeding 550 € *

Vergoeding voor de nieuwe CFO: dagvergoeding 525 € *

(*gekoppeld aan variabel bonusstelsel zoals momenteel in voege)

Verlag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

“Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap Accentis NV over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verlag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verlag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud, met een toelichtende paragraaf

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van 86.389.283 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 25.674.295 EUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle.

Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van het bestuursorgaan en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Niettegenstaande de vennootschap aanzienlijke verliezen heeft geleden die de financiële toestand van de vennootschap aantasten, is de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van voortzetting van haar activiteiten. Deze veronderstelling is slechts verantwoord in de mate dat de vennootschap verder op de financiële steun van haar aandeelhouders kan rekenen of beroep kan doen op andere financieringsbronnen. Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebrachte oordeel, vestigen wij de aandacht op het jaarverslag, waarin het bestuursorgaan, overeenkomstig artikel 96, 6° van het Wetboek van vennoot-

schappen, de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit verantwoordt. Er werden geen aanpassingen gedaan met betrekking tot de waardering of de classificatie van bepaalde balansposten die noodzakelijk zouden kunnen blijken indien de vennootschap niet meer in staat zou zijn haar activiteiten verder te zetten.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- In het jaarverslag heeft de Raad van Bestuur u, overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (tegenstrijdige belangen van vermogensrechtelijke aard), ingelicht over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden tijdens het boekjaar 2011:
 - Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot het verstrekken van een lening aan Xeikon NV (ex-Punch Graphix) van 2,5 mEUR tegen 6% intrest volgens een overeenkomst van 31 januari 2011. Deze lening verhoogt de financiële kosten met 150 kEUR per jaar.
 - Belangenconflict in hoofde van bestuurder Gerard Cok met betrekking tot het verstrekken van een lening aan Summa NV van 2,75 mEUR tegen 6% intrest volgens een overeenkomst van 31 januari 2011. Deze lening verhoogt de financiële kosten met 165 kEUR per jaar.
 - Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot de verkoop van Punch Technix Equipment Manufacturing sro van Punch International NV aan Punch Property International NV voor 1 EUR. Deze transactie heeft geen impact op de balansstructuur, noch op de resultaten van het voorbije boekjaar. De participatie was reeds volledig afgewaardeerd in de boeken van Punch International NV.
 - In verschillende vergaderingen van de Raad van Bestuur werd een belangenconflict gemeld in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot de verkoop van de site Oostkaai te Ieper door Punch Property International NV aan Xeikon NV voor 9,2

mEUR. Deze transactie heeft geleid tot een negatieve impact van 2,2 mEUR op de resultaten van boekjaar 2011. Voor boekjaar 2012 zal de rubriek vastgoedbeleggingen verminderen met 9,2 mEUR. Het pand werd gefinancierd met een operationele lease, waarvan de resterende verplichtingen per 31 december 2011 3.050 mEUR bedragen.

- In verschillende vergaderingen van de Raad van Bestuur werd een belangenconflict gemeld in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger), Wim Deblauwe en Gerard Cok met betrekking tot het aanrekenen van een borgstellingsfee (vergoeding die Accentis moet betalen op het saldo van de lopende kredieten waarvoor Punch International NV borgstaat) van 1% door Punch International aan Accentis van ongeveer 1 mEUR. In het kader van de cashplanning van Accentis NV, heeft Punch International NV toegestaan dat de borgstellingsfee pas betaalbaar is in maart 2013 in plaats van in maart 2012, tegen een intrestvergoeding van 6%. De aanrekening van deze fee heeft enerzijds negatieve impact op het resultaat van boekjaar en verhoogt anderzijds de schuldpositie ten aanzien van deze gerelateerde vennootschap met 913 kEUR.
- Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) en Wim Deblauwe met betrekking tot het uitwerken van een dading tussen Punch International NV en Punch Campus, Slovaakije(lid van de groep Accentis) in het kader van de betalingen die Punch International NV verricht ten gunste van Punch Campus, voor een totaal bedrag van 585.440 EUR te vermeerden met 3,25% intresten op jaarbasis. Dit gebeurt op basis van een dading dd oktober 2011 waarin Punch International zich heeft sterk gemaakt ten aanzien van de vereffe-

naar van EDS BVBA in vereffening. Het betreft de minwaarde die de vereffenaar van EDS BVBA aan Punch Campus ten laste legt voor activa die Punch Campus aan EDS BVBA heeft verkocht in 2008. De uitwerking van de dading betreft de integrale afkoping door Punch International NV van de verplichtingen van Punch Campus tegenover EDS BVBA onder bepaalde voorwaarden zoals vermeld in de vaststellingsovereenkomst dd november 2011 tussen Punch International NV, Punch Property International NV en Accentis NV. De vermogensrechterlijke impact van deze dading bestaat erin om de negatieve last van de geclaimde bedragen door de vereffenaar van EDS BVBA te neutraliseren.

Roeselare, 3 april 2012

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:

Jaarlijkse algemene vergadering 2012	27 april 2012
Trading update eerste kwartaal 2012	21 mei 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Trading update derde kwartaal 2012	12 november 2012
Publicatie van de jaarresultaten 2012	28 februari 2013

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

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.

Geregistreeerde 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 www.accentis.com.



Accentis nv

Oostkaai 50

8900 Ieper

België

T: +32 (0)57 42 43 22

investor.relations@accentis.com

www.accentis.com