



Accentis nv

Jaarverslag 2017

Inhoud

0	Voorwoord	4
1	Profiel van de onderneming	5
2	Strategische en financiële doelstellingen	5
3	Accentis in detail	6
3.1	Organisatiestructuur	6
3.2	Portfolio overzicht	6
3.3	Portfolio detail	9
4	Informatie voor de aandeelhouder	21
4.1	Accentis op de beurs	21
4.2	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	21
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	21
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	21
4.5	Aandeelhoudersstructuur	22
4.6	Dividend	22
4.7	Financiële kalender	23
4.8	Investor relations	23
5	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	24
5.1	Algemene bepalingen	24
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	25
5.3	Aandeelhoudersstructuur	26
5.4	Beslissingsorganen	27
5.5	Remuneratieverslag	31
5.6	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	33
5.7	Commissaris	34
5.8	Belangenconflicten	34
5.9	Transacties met belangrijke aandeelhouders	34
5.10	Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt	34
6	Verslag van de raad van bestuur	36
6.1	Geconsolideerde kerncijfers	36
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2017 en na balansdatum	36
6.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	39
6.4	Bespreking van de resultaten	39
6.5	Onderzoek en ontwikkeling	42
6.6	Milieu- en personeelsaangelegenheden	43
6.7	Risico's en risicobeheer	43
6.8	Gebruik van financiële instrumenten	43
6.9	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	43
6.10	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	43
6.11	Wijzigingen in de raad van bestuur en het management	44
6.12	Inkoop eigen aandelen	45
6.13	Marktonwikkeling en vooruitblik	45
6.14	Dividendvoorstel	45
6.15	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007	45
7	Risicobeheer	46
7.1	Financiële risico's	46
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	48
8	Geconsolideerde jaarrekening	52

8.1	Geconsolideerd totaalresultaat.....	52
8.2	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	53
8.3	Geconsolideerde kasstromen	54
8.4	Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen.....	55
8.5	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.....	55
8.6	Verslag van de commissaris.....	81
9	Enkelvoudige jaarrekening.....	86
9.1	Enkelvoudige balans Accentis nv.....	86
9.2	Resultatenrekening Accentis nv.....	88
9.3	Resultaatverwerking Accentis nv	89
9.4	Toelichting	89
9.5	Sociale balans.....	96
9.6	Waarderingsregels	97
9.7	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	99
9.8	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	106

Verantwoordelijke uitgever

Jacques De Bliet
Accentis nv
Noorderlaan 139
2030 Antwerpen
België

0 Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

Over het boekjaar 2017 kunnen we melden dat Accentis structureel en strategisch in de goede richting geëvolueerd is: niet alleen hebben de panden in onze portefeuille een voortreffelijke bezettingsgraad, het eigen vermogen is met meer dan 9% gestegen en onze ratio bancaire schulden en intercompanyschulden t.o.v. vastgoedbeleggingen is gedaald onder de grens van 50%.

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

2018 staat in het teken van twee nieuwbouwprojecten, beide uitbreidingen van bestaande sites op terreinen die Accentis in eigendom heeft. In het Belgische Lier wordt in april gestart met de bouw van een polyvalent complex aanpalend aan het Accentis Business Center, met een verhuurbare oppervlakte van ca. 2.250m². De Slowaakse site Campus wordt uitgebreid met een extra nieuw bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m², bestemd voor productie en logistiek en voorzien van de nodige kantoren. Samen zijn deze projecten goed voor een extra verhuurbare oppervlakte van ca. 7.250 m². Beide moeten worden opgeleverd voor het einde van 2018.

Het in stand houden van onze panden door, met name, de noodzakelijke vernieuwing van de daken en aanwezige technische installaties is een andere uitdaging. De bijbehorende investeringen, die niet alleen de operationele efficiëntie, maar ook de kostenefficiëntie ten goede komen, trachten we in de mate van het mogelijke te spreiden in de tijd om de individuele boekjaren niet uitzonderlijk te belasten.

Tot slot willen we naar goede gewoonte onze aandeelhouders, huurders en gebruikers van onze panden bedanken voor het gestelde vertrouwen. Wij blijven ons inspannen om de Accentis-portfolio succesvol te beheren en toegevoegde waarde te creëren. Dank aan het management dat zich wederom heeft ingezet om ook van 2017 een geslaagd jaar te maken.

Jacques de Blik
Voorzitter van de raad van bestuur

1 Profiel van de onderneming

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

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

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

2 Strategische en financiële doelstellingen

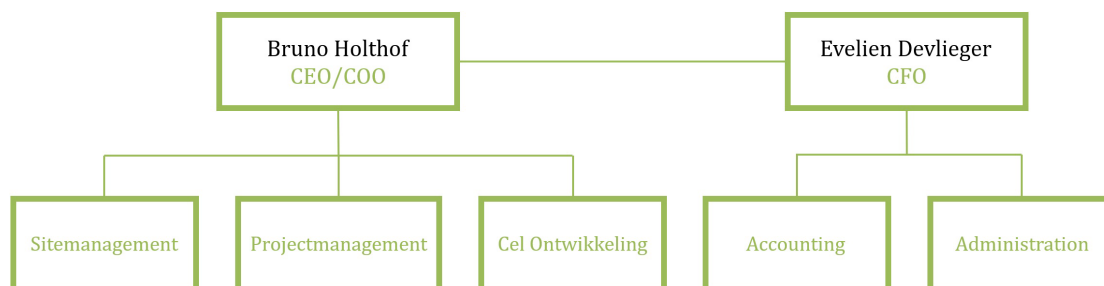
Zoals bekend gaven onder meer de onaangepaste financieringsvormen en -termijnen in het verleden aanleiding tot financiële tekorten. De optimalisatie van de huuropbrengsten, de verkoop van percelen zonder huurinkomsten en de desinvestering van risicogevoelige sites bieden nu echter voldoende financiële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

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

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

3 Accentis in detail

3.1 Organisatiestructuur



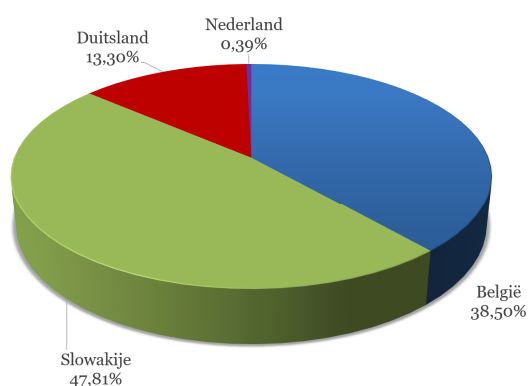
3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale verhuurbare oppervlakte (exclusief ontwikkelbare percelen) bedraagt 243.930 m². Met een leegstand van 627 m² op 31 december 2017 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 99,74% (2016: 96,56%).

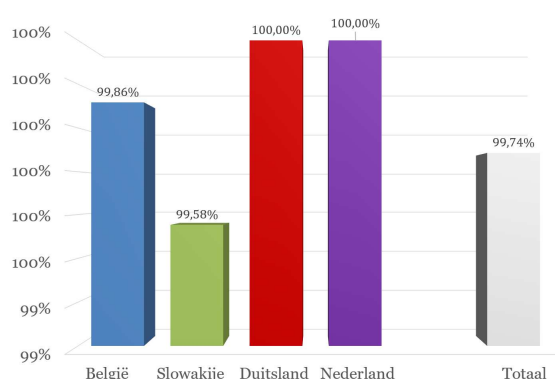
3.2.1 Oppervlakte en bezettingsgraad

	Totaal m ²	Verhuurd m ²	Verhuurd m ² in %	Leegstand m ²	Leegstand m ² in %
Oppervlakte in					
België	93.912	93.779	99,86	133	0,14
Slowakije	116.615	116.121	99,58	494	0,42
Duitsland	32.446	32.446	100,00	-	-
Nederland	957	957	100,00	-	-
Oppervlakte	243.930	243.303	99,74	627	0,26
Aangehouden als vastgoedbelegging	243.930	243.303	99,74	627	0,26
Aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad



Oppervlakte (m²), aandeel per land (%)



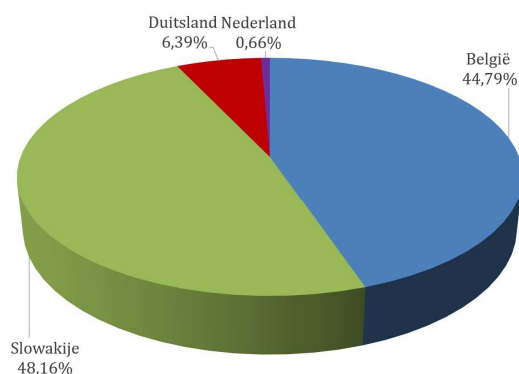
Bezetsingsgraad (%) per land

3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017 bedraagt 126,67 mio EUR. De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts. Voor definities, toegepaste normering en methodiek voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar punt 13.1 op pagina 70.

Land	Fair value op 31-12-2017	
	in k EUR	%
België	56.740	44,79
Slowakije	61.000	48,16
Duitsland	8.100	6,39
Nederland	830	0,66
Totaal portfolio	126.670	100,00

Tabel 2: Fair value



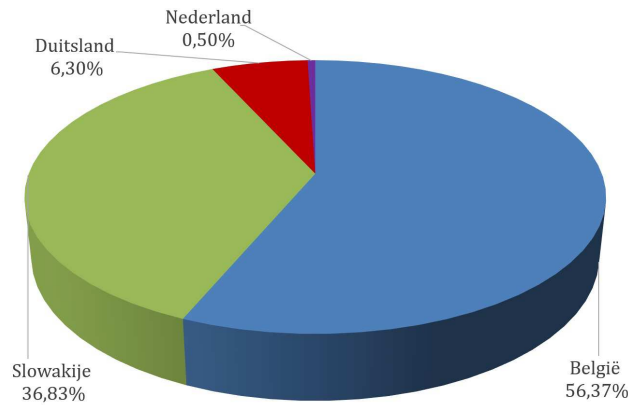
Fair value, aandeel per land (zie Tabel 2)

3.2.3 Huurwaarde

De totale huurwaarde op jaarbasis van de verhuurde panden op 31 december 2017, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2017 inclusief de toegekende investeringstoelages, bedraagt 13,17 mio EUR.

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2017 ⁽¹⁾	
	in k EUR	%
België	7.423	56,37
Slowakije	4.850	36,83
Duitsland	830	6,30
Nederland	66	0,50
Totaal portfolio	13.169	100,00

Tabel 3: Actuele brutohuurinkomsten



Actuele brutohuurinkomsten, aandeel per land (zie Tabel 3)

Op basis hiervan werd de 'Estimated Rental Value' (ERV) door het management bepaald op 13,25 mio EUR.

	ERV (1) EUR	Verhuurd (2) EUR	Verhuurd (2) in %
Oppervlakte in			
België	7.493.252	7.473.338	99,73
Slowakije	4.865.526	4.850.235	99,69
Duitsland	830.000	830.000	100,00
Nederland	65.809	65.809	100,00
Totaal	13.254.587	13.219.382	99,73
Aangehouden als vastgoedbelegging	13.254.587	13.219.382	99,73
Aangehouden voor verkoop	-	-	-

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

(2) Verhuurd betreft de totale brutowaarde van de huurcontracten op 31 december 2017, exclusief de toegekende investeringstoelages.

Tabel 4: Estimated Rental Value

3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2017 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 10,44%. Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele brutohuurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages op jaarbasis en de 'fair value'.

3.3 Portfolio detail

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

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

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

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

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

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

Brugge

Adres

Kleine Pathoekeweg 40, 8000 Brugge (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv



Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	20.853 m ²
Verhuurbare oppervlakte	6.955 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Huys Concept (Omniplex), Idee Productions, Im Gears, Philippe Ketels
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,49%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,44%
Verhuurde oppervlakte	6.955 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: er werd een bouwvergunning verkregen om op het achterliggende terrein (ca. 5.000 m² bebouwbare oppervlakte) twee distributie-units van 1.700 m² en 1.990 m² te bouwen. De verschillende ontwikkelingsmogelijkheden worden momenteel onderzocht.

Evergem



Adres

Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	31.349 m ²
Verhuurbare oppervlakte	13.160 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	American Clothing, Ahlers, VAB-Rijschool
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,72%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,23%
Verhuurde oppervlakte	13.160 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Voor huurder Ahlers werd de productieruimte omgevormd tot logistieke ruimte, aanpalend aan een logistieke site die reeds eigendom is van Ahlers. Als onderdeel van de huurovereenkomst werd aan Ahlers een koopoptie verleend.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: omdat American Clothing zijn activiteiten zal centraliseren in een eigen pand heeft het de huurovereenkomst per 31 juli 2018 opgezegd.

Hamont-Achel



Adres

Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	150.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte	21.470 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Punch Metals
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	13,86%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	6,45%
Verhuurde oppervlakte	21.470 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single- tenant site' gelegen in bosrijk gebied
- De bodemsanering, uit te voeren door de huurder, is in uitvoering volgens een vastgelegd stappenplan.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: geen

Ieper Ter Waarde



Adres

Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	5.852 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Eandis en Trimble
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	19,06%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,66%
Verhuurde oppervlakte	5.852 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Duo-tenant site'
- De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2018. Tegen het jaareinde verhuist Eandis naar een eigen nieuwe site.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: geen

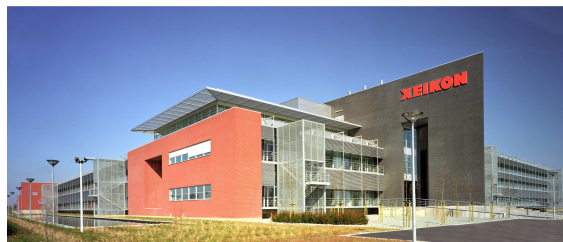
Lier

Adres

Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis nv



Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	2001
Grondoppervlakte	61.097 m ²
Verhuurbare oppervlakte	33.928 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Xeikon (Flint Division), Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Kreafinity, Ombrello, Mensura, People & Solutions, Blickle, Europem, SD Worx, Bonduelle
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	14,09%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	38,39%
Verhuurde oppervlakte	33.795 m ²
Beschikbare oppervlakte	133 m ²
Bezettingsgraad	99,61%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: De site in Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m². De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject (een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren) werd goedgekeurd. De aanvang van de werkzaamheden is gepland in april 2018 met een verwachte oplevering voor het einde van het jaar. Dit complex wordt gebouwd op een eigen, leasingvrij en afzonderlijk kadastraal perceel, wat ruime commerciële mogelijkheden garandeert.

Overpelt



Adres

Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)

Eigenaar

Accentis Property Overpelt nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960-1980/1990-2000
Grondoppervlakte	34.949 m ²
Verhuurbare oppervlakte	12.547 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Shark Solutions, Glasbreuk, Paco Meubelen
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,46%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,19%
Verhuurde oppervlakte	12.547 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: Glasbreuk bvba, de huurder van het kantoorgebouw die het pand aanwendt voor eigen gebruik en als bedrijvent centrum, valt momenteel onder een WCO-regeling.

Campus



Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar

Accentis Námestovo sro

Beschrijving

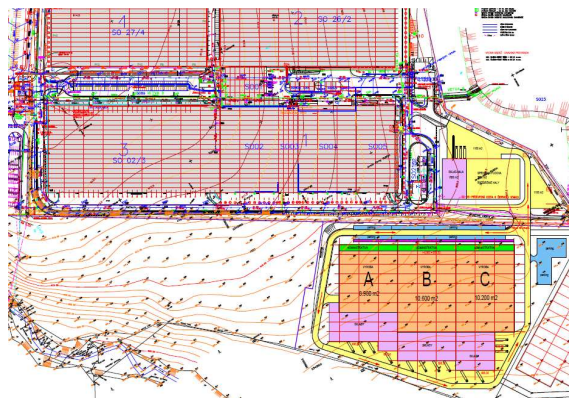
Accentis Campus is een modern en multifunctioneel complex bestaande uit vier productie- en/of logistieke gebouwen gelegen rond een centraal kantoorgebouw met bedrijfsrestaurant. De vier gebouwen zijn intern opsplitsbaar. Ligging: Námestovo ligt in het noorden van Slowakije, nabij de grens met Polen en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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	2004-2006-2014
Grondoppervlakte	200.588 m ²
Verhuurbare oppervlakte	102.781 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Yang Feng, Visteon, Mahle, Eurest
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,16%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	33,58%
Verhuurde oppervlakte	102.781 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: in april 2018 werd gestart met de constructie van een nieuw bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m², bestemd voor productie en logistiek, en voorzien van de nodige kantoren. In de loop van februari 2018 werd reeds een huurovereenkomst ondertekend voor ca. 80% van dit nieuwe bedrijfsgebouw.

Páleníčky



Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar

Accentis Development sro

Beschrijving

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

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

Diversen

- Industrierrein met logistieke en industriële bestemming, bestemd als uitbreidingszone van de Campus-site. Een mogelijke uitbreiding van ca. 35.000 m² werd reeds ingetekend en kan verwezenlijkt worden vanaf een eerste aanvraag van ca. 10.000 m².
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: geen

Pan

Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar

Accentis Námestovo sro



Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	26.001 m ²
Verhuurbare oppervlakte	13.834 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	AWS, Tonrec, Eastern Electronics, TFC Cables, Wamp
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,24%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	3,25%
Verhuurde oppervlakte	13.340 m ²
Beschikbare oppervlakte	494 m ²
Bezettingsgraad	96,43%

Diversen

- Een oudere 'multi-tenant site' die voornamelijk kleinere en minder technologisch getinte bedrijven huisvest. De renovatie van het hoofgebouw werd begin 2014 aangevat en verloopt volgens een stappenplan.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: geen

Schiltach



Adres

Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)

Eigenaar

Accentis Verwaltungs GmbH

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m ²
Verhuurbare oppervlakte	32.446 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	10,25%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	6,30%
Verhuurde oppervlakte	32.446 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: geen

Eede



Adres

Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)

Eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1950-1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	2.756 m ²
Verhuurbare oppervlakte	957 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Xeikon nv en Xeikon International bv
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,93%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,50%
Verhuurde oppervlakte	957 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

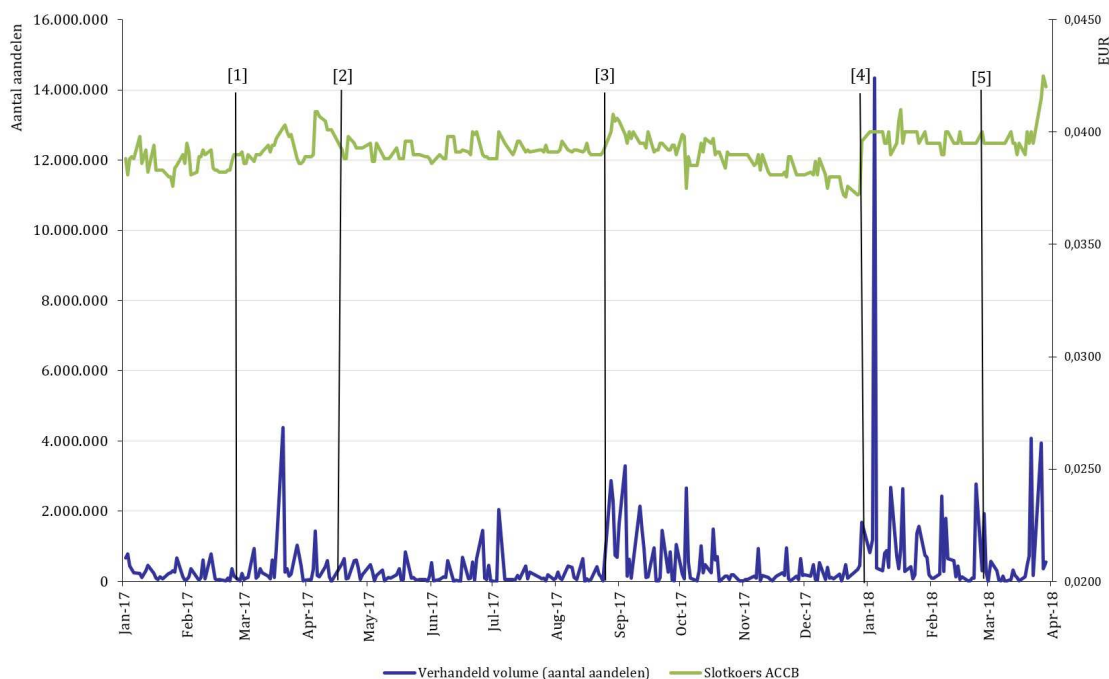
Diversen

- 'Single-tenant site' gebruikt door Xeikon als zetellocatie
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2017: geen

4 Informatie voor de aandeelhouder

4.1 Accentis op de beurs

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



- 1 27-02-2017: Jaarresultaten 2016
- 2 18-04-2017: Jaarverslag 2016
- 3 25-08-2017: Halfjaarresultaten 2017
- 4 29-12-2017: Bevestiging dading lopende procedures met Dumarey, Dumolyn en Creacorp
- 5 26-02-2018: Jaarresultaten 2017

4.2 Maatschappelijk kapitaal en aandelen

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

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

4.3 Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen

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

4.4 Stemrechten verbonden aan de aandelen

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

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

4.5 Aandeelhoudersstructuur

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

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

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

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

4.6 Dividend

4.6.1 Bestemming van de winstreserve

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

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

4.6.2 Interim-dividenden

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

4.6.3 Betaling van dividenden

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

4.6.4 Dividend over boekjaar 2017

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2017 geen dividend uit te keren.

4.7 Financiële kalender

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

Jaarlijkse algemene vergadering 2018	22 mei 2018
Publicatie van de halfjaarresultaten 2018	24 augustus 2018
Publicatie van de jaarresultaten 2018	25 februari 2019

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

4.8 Investor relations

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

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

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

5 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5.1 Algemene bepalingen

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

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

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

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

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

- Aanbeveling 2.9 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur heeft de raad van bestuur geen secretaris aangesteld.
- Aanbeveling 4.6 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur bedraagt de duur van het mandaat van de bestuurders zes jaar.
- Aanbeveling 4.12 Code Daems: telkens wanneer dit noodzakelijk wordt geacht in het licht van het belang van de vennootschap komen de niet-uitvoerende bestuurders samen om hun interactie met het uitvoerend management te evalueren. Zo'n bijeenkomst wordt dus niet per se eenmaal per jaar gehouden.
- Aanbeveling 5.2/28 Code Daems: de Code schrijft voor dat het auditcomité ten minste viermaal per jaar bijeenkomt. Het Corporate Governance Charter van de vennootschap bepaalt dat het auditcomité vergadert zo vaak als nodig is voor zijn goed functioneren – minstens tweemaal per jaar in aanwezigheid van de commissaris. De vennootschap is van oordeel dat de door haar gehanteerde frequentie voldoet aan de behoeften.
- Aanbeveling 6.6 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van het uitvoerend management bestaan er geen procedures aangaande voorstellen, besluitvorming, verslaggeving en evaluatie.
- Aanbeveling 7.3 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap zijn er geen interne procedures voorzien aangaande de ontwikkeling van een remuneratiebeleid of de vaststelling van het remuneratieniveau, andere dan deze uiteengezet in punt 5.5.2.

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

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

5.2 Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering

5.2.1 Beheersstructuur

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

A. Het beheersorgaan:

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

B. De toezichthoudende instanties:

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

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

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

5.2.2 Financiële handleiding en rapportering

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

5.2.3 Strategische planning, budgettering en controle

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

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

5.2.4 Financiële verslaglegging

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

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

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

Het management heeft geen indicaties dat deze systemen in 2018 niet naar behoren zullen functioneren. Er dient in dit kader wel opgemerkt dat dit niet impliceert dat deze systemen en procedures 100% zekerheid bieden wat betreft het verwezenlijken van operationele en financiële bedrijfsdoelen, noch dat deze onjuiste opgaven, onjuistheden, fouten, fraude of het niet-naleven van regels en voorschriften geheel en integraal kunnen voorkomen.

5.3 Aandeelhoudersstructuur

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

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

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

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

5.4 Beslissingsorganen

5.4.1 Raad van bestuur

5.4.1.1 Samenstelling van de raad van bestuur

Gedurende boekjaar 2017 zetelden in de raad van bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn ⁽¹⁾
Niet-uitvoerende bestuurders		
Jacques de Blik ⁽²⁾ <i>Voorzitter van de raad van bestuur</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018
Gerard Cok ⁽²⁾ <i>Bestuurder</i>	Benoemings- en remuneratiecomité	2018
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018
Miedec bvba ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2018
Uitvoerende bestuurders		
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2023

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

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

Op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2017 werd de herbenoeming van Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van zes jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023 goedgekeurd.

Jacques de Blik

Voorzitter van de raad van bestuur

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

Gerard Cok

Bestuurder

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

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

Bestuurder

Gerda Gysel (°1960) is sinds 2008 gedelegeerd bestuurder van de patrimonium- en investeringsvennootschap West-Vlaamse Beleggingen nv. Van 1984 tot 2008 was ze gedelegeerd bestuurder van Kantoor Gysel nv dat zich specialiseerde in boekhouding en fiscaliteit. Sinds de algemene vergadering van 27 mei 2014 is zij, als vast vertegenwoordiger van Iep Invest, lid van de raad van bestuur van Accentis. Gerda Gysel is eveneens lid van de raad van bestuur van Iep Invest.

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bestuurder

Mieke De Clercq (°1961) studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven. Ze startte haar carrière bij een familiale textielgroep waar ze opklom tot CFO. In 2001 stapte ze over naar KPMG Advisory als director. Van 2006 tot 2017 was ze partner van CFObelux, een bedrijf dat zich specialiseert in financiële rapportering en dat sinds november 2014 deel uitmaakt van Moore Stephens. Sinds 2017 zet ze haar activiteiten als CFO en bestuurder voort via haar vennootschap Miedec bvba. Sinds de algemene vergadering van 26 mei 2015 is zij, als vast vertegenwoordiger van Miedec bvba, lid van de raad van bestuur van Accentis.

Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Bestuurder en CEO

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

5.4.1.2 Evaluatie van de bestuurders

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

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

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

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

5.4.1.3 Werking van de raad van bestuur

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

of op iedere andere wijze, genomen te worden met een meerderheid van drie vierde van de stemmen.

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

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

5.4.1.4 Bevoegdheden van de raad van bestuur

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

5.4.1.5 Vertegenwoordiging

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

5.4.1.6 Vergadering

De raad van bestuur kwam in het boekjaar 2017 negen keer samen. Alle bestuurders waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergaderingen van 7 april 2017 en 21 augustus 2017, toen telkens één bestuurder afwezig was en tijdens de vergadering van 7 juli 2017, toen twee bestuurders afwezig waren.

5.4.2 Management en dagelijks bestuur

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

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

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

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

Op verslagdatum bestaat het uitvoerend management uit:

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

Evelien Devlieger

Chief Financial Officer

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

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

5.4.3 Auditcomité

5.4.3.1 Bevoegdheden

Het auditcomité is belast met de volgende opdrachten:

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

5.4.3.2 Samenstelling

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

Het auditcomité was gedurende het boekjaar 2017 als volgt samengesteld:

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

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

(2) Onafhankelijk bestuurder

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

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

5.4.3.3 Vergadering

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

Tijdens het boekjaar 2017 vergaderde het auditcomité tweemaal. Telkens waren alle leden aanwezig.

5.4.4 Benoemings- en remuneratiecomité

5.4.4.1 Bevoegdheden

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

5.4.4.2 Samenstelling

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

Het benoemings- en remuneratiecomité was gedurende het boekjaar 2017 als volgt samengesteld:

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

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

(2) Onafhankelijk bestuurder

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

5.4.4.3 Vergadering

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

Tijdens het boekjaar 2017 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité driemaal. Alle leden waren steeds aanwezig.

5.5 Remuneratieverslag

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het boekjaar 2017 bedraagt de bezoldiging voor alle bestuurders samen 50k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

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

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

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

5.5.2 Procedure

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

5.5.3 Vergoedingen leden van de raad van bestuur

5.5.3.1 Niet-uitvoerende bestuurders

in k EUR	2017	2016
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	12,5	12,5
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	12,5
Totaal	50,0	50,0

5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2017	2016
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

5.5.4 Vergoedingen management

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

De vergoeding van het management bestaat uit volgende remuneratiebestanddelen:

1. De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2017 bedroeg 565 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangegaan met Fortitude bvba, dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.
2. Bovendien wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Op semestriële basis wordt de evaluatie van de variabele vergoeding gemaakt op basis van de volgende criteria:
 - a. Huurovereenkomsten
 - Alle huurovereenkomsten en/of amenderingen komen in aanmerking.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 10% van de jaarhuur genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals looptijd, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode enz.
 - b. Verkopen
 - Alle verkopen, al dan niet gedeeltelijk, komen in aanmerking.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de verkoopprijs genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals verkoopprijs, betaling, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode enz.
 - c. Financiële doelstellingen: herfinanciering lopende kredieten, schrapping garantiestellingen, extra kredieten enz.

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

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

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

5.6 Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

5.6.1 Aandelen aangehouden door bestuurders

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

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

5.6.2 Aandelen aangehouden door het management

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

5.7 Commissaris

5.7.1 Algemene bepalingen

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

5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2017 aan de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers, bedragen:

in k EUR	2017	2016
Opricht als commissaris	35,0	35,5
Overige opdrachten	11,2	7,0
Totaal	46,2	42,5

5.8 Belangenconflicten

Voor een overzicht van de belangenconflicten wordt verwezen naar 'Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen' in het hoofdstuk 'Verslag van de raad van bestuur' op pagina 43.

5.9 Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 23 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 77.

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

- Het aandelenkapitaal van de vennootschap bedraagt 70.000.000,00 EUR en is volledig volgestort. Het is vertegenwoordigd door 1.267.745.224 aandelen, die elk 1/1.267.745.224 van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van de vennootschap hebben geen vermelding van nominale waarde.
- Elke aandeelhouder heeft recht op één stem per aandeel. De stemrechten kunnen opgeschort worden zoals bepaald in de statuten van de vennootschap en de toepasselijke wetten en artikelen.
- Behalve de regels betreffende de bekendmaking van belangrijke deelnemingen vermeld in de toepasselijke Belgische wetgeving en de statuten van de vennootschap bestaan er geen beperkingen op de overdracht van aandelen.
- Er zijn geen aandeelhouders met bijzondere zeggenschapsrechten.
- Er zijn geen overeenkomsten tussen aandeelhouders waarvan de vennootschap op de hoogte is en die kunnen leiden tot beperkingen op de overdracht van effecten en/of het uitoefenen van stemrechten.
- De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.
- De regels betreffende de aanstelling en vervanging van leden van de raad van bestuur en wijzigingen in de statuten worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het corporategovernancecharter van de vennootschap.
- De bevoegdheden van de raad van bestuur, in het bijzonder met betrekking tot de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen, worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het corporategovernancecharter van de vennootschap. De raad van bestuur

werd gemachtigd om eigen aandelen in te kopen door de buitengewone algemene vergadering van 7 november 2013 onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. De statuten van de vennootschap voorzien in geen enkel ander specifiek beschermingsmechanisme 'om dreigende en ernstige gevaren voor de vennootschap te vermijden', d.w.z. om zich tegen een vijandig overnamebod te weren.

- De vennootschap is geen partij bij overeenkomsten die, bij verandering in het bewind van de vennootschap of ten gevolge van een overnamebod, van kracht kunnen worden of, onder bepaalde voorwaarden, in voorkomend geval, gewijzigd of beëindigd kunnen worden door de andere betrokken partijen, of aan de daarbij betrokken partijen (of met betrekking tot obligaties, de uiteindelijke houder) een recht toekennen om de terugbetaling van uitstaande schulden van de vennootschap onder zulke overeenkomsten te versnellen.
- De CEO heeft momenteel recht op betaling van drie maanden loon indien hij wordt ontslagen. Er zijn geen bijzondere vertrekvergoedingen voorzien bij een wijziging in het bewind van de vennootschap.

6 Verslag van de raad van bestuur

6.1 Geconsolideerde kerncijfers

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Totale opbrengsten	19.594	20.271
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.331	13.529
EBITDA ⁽¹⁾	10.065	10.443
Operationele niet-kaskosten	2.229	1.962
Bedrijfsresultaat (EBIT)	7.836	8.481
Financieel resultaat	-2.705	-3.046
Resultaat voor belastingen	5.131	5.435
Belastingen	-568	-1.753
Nettoresultaat	4.563	3.682
Recurrent resultaat voor belastingen^{(2)*}	5.387	5.404
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0036	0,0029
Vastgoedbeleggingen	126.670	131.527
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Netto financiële schulden ⁽³⁾	58.689	67.410
Financiële schuldgraad ⁽⁴⁾	44%	49%
Loan-to-value-ratio ⁽⁵⁾	46%	51%
Bezettingsgraad ⁽⁶⁾	99,74%	96,56%

(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.

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: het recurrent resultaat voor belastingen wordt niet langer gecorrigeerd met de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio, de meer- en minderwaarden op desinvesteringen, de teruggenomen waardeverminderingen op handelsvorderingen en de kosten van definitief verloren handelsvorderingen.

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

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

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

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

6.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2017 en na balansdatum

6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2017

6.2.1.1 Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Het eigen vermogen van de groep steeg met 9,3% tot 53,61 mio EUR, wat de intrinsieke waarde van het aandeel op 0,0423 EUR brengt. De ratio bancaire schulden t.o.v. vastgoedbeleggingen daalde tot 40,51% en de ratio intercompanyschulden t.o.v. vastgoedbeleggingen werd teruggebracht naar 8,42%. Deze cijfers bevestigen andermaal de steeds grotere financiële autonomie gekoppeld aan een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 31 december 2017 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99,74%.

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

2018 wordt voor Accentis een jaar van nieuwe ontwikkelingen: in april werd gestart met een nieuwbouwproject, aanpalend aan het Accentis Business Center in Lier. Het betreft ca. 2.250 m² verhuurbare oppervlakte, nl. een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren. Ook de Slowaakse site Campus wordt verder ontwikkeld. Na de uitbreiding van de afgelopen jaren (een bedrijfscomplex van ca. 25.000 m² en twee logistieke hallen van ca. 1.000 m² en 1.500 m²) werd, eveneens in april, gestart met de constructie van een extra nieuw bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m² bestemd voor productie en logistiek en voorzien van de nodige kantoren.

De bestaande sites blijven we aandachtig monitoren. De noodzakelijke renovaties van de aanwezige technieken en installaties, evenals de andere werkzaamheden nodig om de panden in stand te houden, trachten we gespreid uit te voeren – zowel operationeel als financieel.

6.2.1.2 Naamswijziging

In januari 2017 werd dochtermaatschappij BBS Verwaltungs GmbH hernoemd naar Accentis Verwaltungs GmbH.

6.2.1.3 Verkochte sites of deelsites

In maart 2017 werd de verkoop van ca. 50% van het industrieterrein Páleníčky afgerond. De koper zal retailzones en kleinere kmo-units ontwikkelen, wat een gezonde aanvulling kan bieden op het door Accentis geëxploiteerde industriële en logistieke aanbod. De opbrengst van deze verkoop werd integraal gebruikt voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

In oktober 2017 werden de laatste twee onbebouwde percelen (10.336 m²) van de site Overpelt verkocht.

6.2.1.4 Toelichting bij andere sites van de groep

Overpelt (België)

In februari 2017 heeft Accentis vanwege OVAM het eindrapport over de grondsanering ontvangen. Volgens het bodemdecreet dienen geen verdere maatregelen meer te worden genomen, zodoende kon de waarborg die werd verstrekt ten gunste van OVAM worden vrijgegeven.

De laatste twee onbebouwde percelen van deze site (10.336 m²) werden verkocht aan de firma SRS uit Neerpelt. De notariële akte werd verleden in oktober 2017.

Ieper (België)

De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2018. Tegen het jaareinde verhuist Eandis naar een eigen nieuwe site.

Momenteel worden de toekomstmogelijkheden van deze site onderzocht en geëvalueerd in het licht van de actuele marktsituatie. De site verbouwen, opsplitsen en in verschillende units commercialiseren is een van de opties.

Accentis Business Center Lier (België)

In september 2017 werd een nieuwe huurovereenkomst met Xeikon, hoofdgebruiker van de site, ondertekend. Deze overeenkomst heeft een vaste looptijd tot juni 2027 en voorziet in een degressieve aanpassing van de terbeschikkingstellingsvergoeding van juli 2021 tot juni 2027.

Hamont-Achel (België)

De oorspronkelijke huurovereenkomst eindigt op 31 december 2018. In december 2017 werd met de huurder van de site, Punch Metals, overeengekomen dat de lopende overeenkomst met drie jaar zou verlengd worden. Voorts werd een renovatiebudget toegekend evenals een koopoptie.

Dreux (Frankrijk)

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

Campus Námestovo (Slowakije)

In juni 2017 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,32 mio EUR afgesloten. Deze financiering genereert een verschuiving in de financiële verplichtingen van Accentis, wat leidt tot een grotere financiële autonomie.

De bouw van een tweede logistieke hal van ca. 1.500 m² werd afgerond in juni 2017. In juli 2017 werd ze reeds in gebruik genomen door een nieuwe huurder.

Páleničky (Slowakije)

Dit industrieterrein grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. Op deze site met een totale oppervlakte van ca. 60.000 m² werd een uitbreiding van ca. 30.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, die kan worden gerealiseerd met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen, een belangrijke troef in de verdere rendabele ontwikkeling. Hierdoor kon het resterende deel (ca. 50%) worden aangeboden aan de markt (zie 6.2.1.3).

6.2.1.5 Geschillen

Beëindiging procedures tegen Guido Dumarey en Creacorp nv

Eind december 2017 heeft Accentis nv een dadingsovereenkomst gesloten om de lopende geschillen en procedures tussen Accentis nv, Accentis Property International nv en Accentis Verwaltungs GmbH enerzijds en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds te beëindigen.

Door de betrokken partijen werd wederzijds afstand gedaan van alle lopende procedures aangaande de contractuele garanties verstrekt door Guido Dumarey en Creacorp nv ten behoeve van Accentis nv en zijn dochtervennootschappen aangaande o.a. de vrijwaring van de lopende sanering van de site te Hamont-Achel en de garantie m.b.t. de procedure tegen het Amerikaanse Maxion Wheels (voorheen Hayes Lemmerz). De bestaande bankwaarborg die werd gesteld door Punch Metals International nv ten gunste van OVAM voor de sanering van de site te Hamont-Achel bleef onverminderd behouden.

Ten aanzien van Accentis nv werd daarenboven afstand gedaan van alle vorderingen ten belope van 6,50 mio EUR in het kader van de procedure inzake de kapitaalverhoging van Accentis nv in 2010.

De destijds ontvangen dwangsom ten bedrage van 50k EUR werd terugbetaald. Accentis nv betaalde eveneens een dadvingsvergoeding ten bedrage van 400k EUR.

Dankzij dit akkoord werd een einde gesteld aan de langdurige en kostelijke juridische procedures die de nodige tijd en energie vergen van het management van de vennootschap. Ook de contractuele relatie met de tegenpartijen Dumarey, Dumolyn en Creacorp, die voor Accentis geen verdere meerwaarde biedt, werd beëindigd.

Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, tegen Hayes Lemmerz

In december 2017 ontving Accentis Property International nv (voorheen Punch Property International nv) bevestiging van de US Attorney dat alle procedures tussen Punch Property International (thans Accentis Property International) en de groep Hayes Lemmerz (thans Maxion Wheels) finaal afgesloten werden.

6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

6.2.2.1 Campus Námestovo (Slowakije)

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

6.2.2.2 Accentis Business Center Lier (België)

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

6.2.2.3 Evergem (België)

Omdat American Clothing zijn activiteiten zal centraliseren in een eigen pand heeft het de huurovereenkomst per 31 juli 2018 opgezegd.

6.2.2.4 Overpelt (België)

Glasbreuk bvba, de huurder van het kantoorgebouw die het pand aanwendt voor eigen gebruik en als bedrijventercentrum, valt momenteel onder een WCO-regeling.

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

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

6.4 Bespreking van de resultaten

6.4.1 Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

in k EUR	2017	2016
Geconsolideerde totale opbrengsten	19.594	20.271
Huuropbrengsten	13.331	13.529
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.141	6.567
Overige opbrengsten	22	145
Meerwaarde op verkoop vaste activa	100	30

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. In de loop van 2016 en 2017 werden drie panden die huur genereerden gedesinvesteerd, waardoor de huuropbrengsten voor 2017 licht gedaald zijn ten opzichte van 2016.

In 2017 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in 2016, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2017 gedaald zijn ten opzichte van 2016.

De overige opbrengsten van het boekjaar 2017 omvatten geen eenmalige elementen. In 2016 bedroegen de niet-recurrente elementen uit de overige opbrengsten nog 108k EUR, nl. de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoerders inzake de minnelijke ontbinding van het verkoopcompromis, de schadevergoeding van Limbucolor en van verzekeringsmaatschappijen ontvangen terugbetalingen van kosten verbonden aan gerechtelijke procedures.

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2017 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Stijging/Daling door desinvesteringen	-75
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	+496
Daling door aflopende huurcontracten	-32

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de jaarhuur van het pand gelegen te Dreux, in Frankrijk, waarvan het leasecontract niet werd verlengd.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (147k EUR) en Slowakije (90k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (55k EUR) en Slowakije (61k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 143k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben uitsluitend betrekking op panden in België.

6.4.2 EBITDA

in k EUR	2017	2016
EBITDA (1)	10.065	10.443
Niet-recurrente elementen*	356	-31
REBITDA (2)	10.421	10.411

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

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: meer-en minderwaarden op desinvesteringen, alsook kosten van definitief verloren handelsvorderingen worden niet langer als niet-recurrent beschouwd.

De daling van de recurrente overige operationele kosten over 2017 ten opzichte van 2016 wordt voornamelijk verklaard door een daling van de minderwaarden op handelsvorderingen.

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

De niet-recurrente elementen over 2016 betreffen de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoeders en Limbucolor (-54k EUR), de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (15k EUR) en overige kosten (8k EUR).

6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2017	2016
EBITDA	10.065	10.443
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-2.419	-2.191
Andere	190	229
EBIT	7.836	8.481
Niet-recurrente elementen EBITDA	356	-31
Niet-recurrente elementen EBIT*	-100	-
REBIT (1)	8.092	8.450

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

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio, meer- en minderwaarden op desinvesteringen, teruggenomen waardeverminderingen op handelsvorderingen, alsook kosten van definitief verloren handelsvorderingen worden niet langer als niet-recurrent beschouwd.

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

6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief -2,07 mio EUR (2016: -3,05 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

6.4.5 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2017 bedraagt 5,13 mio EUR (2016: 5,44 mio EUR).

6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2017 bedragen -0,57 mio EUR en bestaan uit betaalde belastingen over boekjaar 2016 (-0,11 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,46 mio EUR).

6.4.7 Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar recurrent resultaat – eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2017 bedraagt 4,56 mio EUR (2016: 3,68 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 5,39 mio EUR (2016: 5,40 mio EUR).

in k EUR	2017	Recurrent	Eenmalig
Huuropbrengsten	13.331	13.331	-
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.141	6.141	-
Overige opbrengsten	22	22	-
Meerwaarde op verkoop vaste activa	100	100	-
Totaal operationele opbrengsten	19.594	19.594	-
Doorberekende kosten	-6.141	-6.141	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-2.209	-2.209	-
Overige operationele kosten	-1.169	-813	-356
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-10	-10	-
Totaal operationele kosten	-9.529	-9.173	-356
EBITDA (1)	10.065	10.421	-356
Afschrijvingen	-5	-5	-
Voorzieningen	193	93	100
Waardeverminderingen	2	2	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2.419	-2.419	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	7.836	8.092	-256
Financieel resultaat	-2.705	-2.705	-
Resultaat voor belastingen	5.131	5.387	-256
Belastingen	-568	-568	-
Nettoresultaat	4.563	4.819	-256

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

6.4.8 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen - verkort

6.4.8.1 Verkort overzicht van de financiële positie

in k EUR	31-12-2017	31-12-2016	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	126.670	131.527	-4.857
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	126.670	131.527	-4.857
Overige vaste activa	6	8	-2
Vlottende activa	3.703	3.769	-66
Liquide middelen	2.683	2.512	171
Totaal activa	133.062	137.816	-4.754
Eigen vermogen	53.612	49.050	4.562
Financiële schulden	51.314	55.172	-3.858
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	28.136	33.594	-5.458
Totaal passiva	133.062	137.816	-4.754

6.4.8.2 Verkorte kasstromen

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
<i>Kasstroom – resultaten</i>	9.857	10.430
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-769	-149
Kasstroom – operationele activiteiten	9.088	10.281
Kasstroom – investeringsactiviteiten	2.528	1.218
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-11.445	-11.642
Nettokasstroom	171	-143

6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

Vastgoedbeleggingen 31 december 2016	131.527
Overboeking van activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-
Desinvesteringen	-3.253
Investerings	725
Resultaat uit realisatie	90
Reëlewaardeaanpassing	-2.419
Vastgoedbeleggingen 31 december 2017	126.670

6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2016	-
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	-
Desinvesteringen	-
Resultaat uit realisatie	-
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2017	-

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 4,86 mio EUR als gevolg van:

- (1) de verkoop van (deel)sites in Slowakije en België en het niet lichten van de koopoptie van de Franse site Dreux (-3,16 mio EUR);
- (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-1,69 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen (-0,73 mio EUR).

6.4.10 Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (3,86 mio EUR) is het resultaat van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de nieuwe bancaire financiering in Slowakije.

6.4.11 Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2017 als volgt:

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2016	-15.552	-15.552
Netto terugbetaald bedrag	4.888	4.888
Netto toegestaan bedrag (incl. interesten)	-	-
Transfer	-	-
Op 31 december 2017	-10.664	-10.664

De schuld aan Iep Invest betreft enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%. De rente is jaarlijks betaalbaar en de schuld is trimestrieel terugbetaalbaar. Tijdens het boekjaar 2017 werden de kapitaalaflossingen tot en met het tweede kwartaal van 2022 vervroegd betaald.

6.5 Onderzoek en ontwikkeling

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

6.6 Milieu- en personeelsaangelegenheden

Op de site Overpelt werd, na de volledige uitvoering van fase 1 – het verwijderen van bodemvreemde materialen, en na de uitvoering van fase 2 – de monitoring van het grondwater, een eindrapportering ontvangen van OVAM. Volgens het bodemdecreet dienen geen verdere maatregelen meer te worden genomen.

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

6.7 Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 7 op pagina 46 en volgende). Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

6.8 Gebruik van financiële instrumenten

Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de toelichting 22 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 76.

6.9 Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

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

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

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

6.10 Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

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

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

Tijdens het boekjaar 2017 werden de volgende belangenconflicten aan de raad van bestuur bekendgemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen:

- 28 december 2017: Belangenconflict in hoofde van de bestuurders Jacques de Bliet, Gerard Cok en Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel), met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende de bespreking en goedkeuring van de Transactiedocumenten.

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

“1. Bespreking en goedkeuring van de Transactiedocumenten

Bespreking

Elke bestuurder bevestigt een kopie te hebben ontvangen van het meest recente ontwerp van de Eerste Dadingsovereenkomst en van de Tweede Dadingsovereenkomst

1.1 Omschrijving van de aard van de Verrichting

De voorzitter licht de vergadering in dat de Voorgenomen Verrichting voor de Vennootschap betekent dat:

- *de waarborgen en zekerheden verstrekt door Creacorp NV en Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn aan o.a. de Vennootschap, in het kader van (i) een dadingsovereenkomst d.d. 4 januari 2012, voor bepaalde Gewaarborgde Verbintenissen (zoals gedefinieerd in voormelde dadingsovereenkomst), (ii) een pandovereenkomst op aandelen d.d. 4 januari 2012, en (iii) addenda op de pandovereenkomst op aandelen, die bij vonnis d.d. 16 september 2015 bevestigd werden door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel (procedure met rolnummer 14/4074/A, waartegen hoger beroep werd ingesteld, hetgeen thans hangende is voor het hof van beroep te Brussel met rolnummer 2015/AR/2112), worden vrijgegeven; en*
- *de procedure hangende voor de rechtbank van koophandel te Gent, afdeling leper wordt beëindigd.*

1.2 Beoordeling van het bedrijfsmatig voor- of nadeel voor de Vennootschap en haar aandeelhouders

De voorzitter licht de vergadering in dat de Voorgenomen Verrichting voor de Vennootschap bedrijfsmatig betekent dat:

- *een einde wordt gesteld aan de langdurige en kostelijke juridische procedures die de nodige inspanningen en focus vereist van het management van de Vennootschap;*
- *een einde wordt gesteld aan een contractuele relatie met een tegenpartij (met name: Creacorp NV, Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn) die voor de Vennootschap op geen enkel vlak een (operationele of financiële) meerwaarde biedt; en*
- *een einde wordt gesteld aan de beschadiging van de reputatie van de Vennootschap die gepaard gaat met de gerechtelijke procedures, welke een negatieve invloed heeft op het aantrekken van contractspartijen en de activiteiten van de Vennootschap.*

De raad van bestuur is van oordeel dat de Voorgenomen Verrichting bedrijfsmatige voordelen met zich meebrengt, zowel voor de Vennootschap als voor haar aandeelhouders, en absoluut noodzakelijk is om de activiteiten van de Vennootschap op constructieve wijze verder te zetten.

1.3 Begroting van de vermogensrechtelijke gevolgen

De voorzitter licht de vergadering in dat de Voorgenomen Verrichting als vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap heeft dat:

- *geen kosten (incl. advocatenkosten en procedurekosten) meer zullen moeten worden gedragen in het kader van de juridische procedure met rolnummer 2015/AR/2112, en dat een potentiële uitspraak die (o.a.) de Vennootschap zou veroordelen tot (terug)betalen van een geldsom wordt vermeden;*
- *een dadingsvergoeding zal moeten worden betaald door de Vennootschap ten bedrage van 450.000 EUR.*

1.4 Vaststelling of de Voorgenomen Verrichting al dan niet van aard is de Vennootschap een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de Vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is

Rekening houdende met het voorgaande, is de raad van bestuur van oordeel dat de Voorgenomen Verrichting voor de Vennootschap niet van die aard is (i) dat de Vennootschap een nadeel wordt berokkend dat kennelijk onrechtmatig is, of (ii) dat de Vennootschap in het algemeen wordt benadeeld.

Besluit

Na beraadslaging besluit de raad van bestuur dat de Voorgenomen Verrichting in het voordeel is van de Vennootschap. De raad van bestuur gaat vervolgens over tot de goedkeuring van de Transactiedocumenten en van de in de Transactiedocumenten voorgenomen verrichtingen.”

Het beleid van de raad van bestuur betreffende transacties en andere contractuele banden tussen de vennootschap, met inbegrip van met haar verbonden vennootschappen, en haar bestuurders die niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen, is uiteengezet in titel II van het Corporate Governance Charter. De toepassing van dit beleid houdt o.m. in dat de betrokken bestuurder niet deelneemt aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot dergelijke transactie of contractuele relatie.

Accentis heeft een aantal contracten (waarborgen en lening) gesloten met Iep Invest nv. Voor de details wordt verwezen naar toelichting 23 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 77.

Art. 524 Wetboek van vennootschappen was niet van toepassing in 2017.

6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2017 werd het volgende mandaat goedgekeurd: de herbenoeming van Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van zes jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023. Het mandaat is onbezoldigd.

6.12 Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezat eind 2017 geen eigen aandelen.

6.13 Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2018 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,20 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 3 april 2018.

6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2017 geen dividend uit te keren.

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

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

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

Antwerpen, 16 april 2018

Jacques de Blik

Gerard Cok

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

7 Risicobeheer

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

7.1 Financiële risico's

7.1.1 Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

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

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

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

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

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

7.1.2 Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2017 is 59,9% van de totale schuld, of 37,11 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 24,87 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2017 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 124k EUR per jaar geschat. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

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

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

7.1.4 Risico's verbonden aan garanties verkregen van Iep Invest

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

7.1.5 Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

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

7.1.6 Risico verbonden aan managementvergoedingen

De vennootschap factureert, indien van toepassing, managementvergoedingen aan haar dochtervennootschappen. De managementvergoedingen die door de vennootschap worden aangerekend aan de dochtervennootschappen, zijn bij deze laatste fiscaal aftrekbaar conform de voorwaarden van artikel 49 WIB 1992. Het is niet 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.

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

De effectieve waarde van 'deferred tax assets' zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de 'deferred tax assets' slechts worden geraamd. De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben op 31 december 2017 1,21 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen en erkende positieve belastinglatenties van 0,18 mio EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vier jaar. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

7.1.8 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

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

7.1.9 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

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

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

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

7.2 Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap

7.2.1 Risico's verbonden aan de huurinkomsten

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

7.2.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van bestaande huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus ook het risico op verlies bij een eventuele verkoop. Een vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 1,27 mio EUR.

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

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

7.2.4 Risico van huurleegstand

De vennootschap heeft een leegstand ten belope van 0,3%. Om de huurleegstand duurzaam te beperken past de vennootschap een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een stabilisatie, en waar mogelijk een groei, van de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

7.2.5 Risico inzake btw

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

7.2.6 Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typerend voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2017 vertegenwoordigen de vijf belangrijkste huurders 67,40% van de jaarlijkse huurinkomsten.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille

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

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

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

7.2.8 Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 147 mio EUR op 31 december 2017. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

7.2.9 Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

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

7.2.10 Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

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

7.2.11 Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

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

7.2.12 Inflatierisico

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

7.2.13 Deflatierisico

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

7.2.14 Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

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

7.2.15 Risico verbonden aan de onteigening

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

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

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

7.2.17 Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

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

7.2.18 Reglementaire risico's en milieurisico's

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

7.2.19 Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

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

7.2.20 Risico verbonden aan het personeelsverloop

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

8 Geconsolideerde jaarrekening

8.1 Geconsolideerd totaalresultaat

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Huuropbrengsten	1, 2	13.331	13.529
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3	6.141	6.567
Overige opbrengsten	4	22	145
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	100	30
Totaal operationele opbrengsten		19.594	20.271
Doorberekende kosten	5	-6.141	-6.567
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-2.209	-2.316
Overige operationele kosten	6, 7	-1.169	-895
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-10	-50
Totaal operationele kaskosten		-9.529	-9.828
EBITDA⁽²⁾		10.065	10.443
Afschrijvingen		-5	-5
Voorzieningen	18	193	156
Waardeverminderingen	9	2	78
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	-2.419	-2.191
Totaal operationele niet-kaskosten		-2.229	-1.961
Bedrijfsresultaat (EBIT)		7.836	8.481
Financieringsopbrengsten	10	7	5
Financieringskosten	10	-2.704	-3.044
Overig financieel resultaat	10	-8	-7
Financieel resultaat		-2.705	-3.046
Resultaat voor belastingen		5.131	5.435
Belastingen	11	-568	-1.753
Nettoresultaat		4.563	3.682
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>		4.563	3.682
<i>Belang van derden</i>		-	-
Niet-gerealiseerde resultaten		-	-
Totaalresultaat		4.563	3.682
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>		4.563	3.682
<i>Belang van derden</i>		-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12	0,0036	0,0029

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

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

8.2 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		126.676	131.535
Immateriële vaste activa		1	1
Vastgoedbeleggingen	1, 13	126.670	131.527
Materiële vaste activa		5	7
Vlottende activa		6.386	6.281
Handelsvorderingen	14	2.103	1.746
Overige vorderingen	15	1.600	2.023
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	2.683	2.512
Totaal activa		133.062	137.816
Eigen vermogen van de groep		53.612	49.050
Geplaatst kapitaal	17	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	17	24.705	21.023
Resultaat van het boekjaar		4.563	3.682
Schulden op lange termijn		71.799	79.674
Voorzieningen	18	80	274
Passieve belastinglatenties	11	14.943	14.485
Financiële schulden	19	46.029	49.276
Overige schulden	19, 20	10.747	15.639
Schulden op korte termijn		7.651	9.092
Financiële schulden	19	5.285	5.896
Handelsschulden	21	1.250	1.688
Belastingsschulden		205	375
Overige schulden	19, 20	911	1.133
Totaal passiva		133.062	137.816

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

8.3 Geconsolideerde kasstromen

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		5.131	5.435
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	10	2.697	3.039
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-190	-229
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	2.419	2.191
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	8, 13	-90	20
Betaalde belastingen		-110	-26
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal		9.857	10.430
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	14, 15	65	-134
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	20, 21	-744	468
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		-90	-483
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.088	10.281
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit desinvesteringen vastgoed	13	3.253	1.682
Kasstroom uit investeringen vastgoed	13	-725	-464
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		2.528	1.218
Financieringskasstroom			
Opgenomen leningen	19, 20	2.323	2.500
Terugbetalingen van leningen - kredietinstellingen	19	-6.183	-4.438
Terugbetalingen van leningen - overige	20	-4.888	-6.665
Betaalde interesten	10	-2.704	-3.044
Ontvangen interesten	10	7	5
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.445	-11.642
Nettokasstroom		171	-143
Geldmiddelen en kasequivalenten			
aan het begin van de periode		2.512	2.655
aan het einde van de periode		2.683	2.512
Nettokasstroom		171	-143

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

8.4 Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in k EUR	Geplaattst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2016	24.345	21.022	-	45.367	-	45.367
Resultaat van het boekjaar	-	-	3.682	3.682	-	3.682
Op 31 december 2016	24.345	21.022	3.682	49.050	-	49.050
Transfer		3.682	-3.682	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	4.563	4.563	-	4.563
Op 31 december 2017	24.345	24.705	4.563	53.612	-	53.612

8.5 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

8.5.1 Algemeen

8.5.1.1 Identificatie van de groep

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

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

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

8.5.1.2 Rapporteringsperiode

Het jaarverslag betreffende de geconsolideerde jaarrekening dekkende de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 werd opgesteld door de raad van bestuur op 16 april 2018 met het oog op de jaarvergadering van 22 mei 2018.

8.5.1.3 Alternatieve prestatie maatstaven (APM's)

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

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

EBITDA		
Het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.		
Reconciliatie (in k EUR)	2017	2016
Bedrijfsresultaat	7.836	8.481
Afschrijvingen	5	5
Waardeverminderingen	-2	-78
Voorzieningen	-193	-156
Variatie in reële waarde	2.419	2.191
EBITDA	10.065	10.443

REBITDA Recurrente EBITDA, EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kaselementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2017	2016
EBITDA	10.065	10.443
Eenmalige kaselementen	356	-31
REBITDA	10.421	10.411
EBIT Bedrijfsresultaat, het saldo van alle operationele opbrengsten en kosten.		
Reconciliatie (in k EUR)	2017	2016
Operationele opbrengsten	19.594	20.271
Operationele kaskosten	-9.529	-9.829
Operationele niet-kaskosten	-2.229	-1.961
EBIT	7.836	8.481
REBIT Recurrente EBIT, EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2017	2016
EBIT	7.836	8.481
Eenmalige kaselementen	356	-31
Eenmalige niet-kaselementen	-100	-
REBIT	8.092	8.450
Recurrent resultaat voor belastingen Het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (niet-recurrente) elementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2017	2016
REBIT	8.092	8.450
Financieel resultaat	-2.705	-3.046
Recurrent resultaat voor belastingen	5.387	5.404

8.5.2 Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

8.5.2.1 Conformiteitsverklaring

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

8.5.2.2 Consolidatiekring

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

Vennootschap	Land	2017	2016
Accentis nv	BE	100%	100%
Accentis Property International nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Accentis Property Overpelt nv	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringer sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
Accentis Verwaltungs GmbH ⁽¹⁾	DE	100%	100%
Accentis Námestovo sro	SK	100%	100%
Accentis Development sro	SK	100%	100%

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

8.5.2.3 Rapporteringsmunt

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

8.5.2.4 Consolidatieprincipes

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

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

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

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

Dochterondernemingen

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

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep zeggenschap verkrijgt. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep geen zeggenschap meer uitoefent. De vennootschap herbeoordeelt of ze al dan niet zeggenschap uitoefent als de feiten en omstandigheden aantonen dat er wijzigingen zijn aan een van de hierboven vermelde elementen.

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

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

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

Bedrijfscombinaties

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

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

bedrijfscombinatie minder bedraagt dan het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief van de gekochte dochteronderneming, dient het verschil na herbeoordeling onmiddellijk opgenomen te worden in de winst-en-verliesrekening.

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

8.5.2.5 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de groep

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, zoals onderschreven door de Europese Unie, en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2017, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht waren op 31 december 2017.

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

- IAS 7 Statement of cash flows – Aanpassing van de vereisten voor de presentatie en verstrekking van de (aanvullende) vergelijkende informatie (januari 2016)
- IAS 12 Winstbelastingen – Wijzigingen m.b.t. de waardering van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (januari 2016)

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

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

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2017, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2014 – 2016 (december 2016)*
- Jaarlijks verbeteringsproces 2015 – 2017 (december 2017)*
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) – uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatieverschaffing
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen november 2013) – bijkomende informatieverschaffing m.b.t. hedge accounting naar aanleiding van de introductie van de hedge accounting in IFRS 9
- IFRS 9 Financiële instrumenten: presentatie en waarderingsgrondslagen (uitgevaardigd in juli 2014, en latere aanpassingen)
- IFRS 9 Financiële instrumenten: wijzigingen m.b.t. 'prepayment features with negative compensation' (oktober 2017)*
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening: wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)***
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (mei 2014 en latere aanpassingen)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers: verduidelijkingen (april 2016)
- IFRS 16 Leases (januari 2016)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures: wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)***
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures: wijzigingen m.b.t. de belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (oktober 2017)*
- IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering – wijziging m.b.t. hedge accounting bij toepassing van IFRS 9 (november 2013)
- IAS 40 Vastgoedbeleggingen: wijzigingen m.b.t. het uitklaren van overboekingen van en naar vastgoedbeleggingen (december 2016)*
- IFRIC 22 Transactie in vreemde valuta en voorafbetalingen (december 2016)*
- IFRIC 23 Onzekerheid over inkomstenbelasting (juni 2017)*

* Nog niet onderschreven door de EU op 31 december 2017.

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

*** De EC heeft beslist het goedkeuringsproces m.b.t. deze wijzigingen te vertragen en de ingangsdatum uit te stellen voor onbepaalde tijd.

De onderstaande nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, die niet in deze jaarrekening toegepast werden, zullen vermoedelijk de volgende impact hebben op de volgende periodes:

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (mei 2014 en latere aanpassingen)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers: verduidelijkingen (april 2016)

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

De groep heeft besloten om IFRS 15 toe te passen volgens 'retrospective method' (geen 'practical expedient' is van toepassing). Op basis van de op heden beschikbare informatie, schat de groep dat, indien IFRS 15 dit jaar zou zijn toegepast, de impact op het resultaat van 2017 een daling van 62k EUR op de huuropbrengsten zou betekenen.

Er wordt geen materiële impact verwacht op de volgende boekjaren van de toepassing van de andere nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC en verplicht voor de periodes na 1 januari 2017, die nog niet verplicht en/of onderschreven waren door de Europese Unie vóór 31 december 2017.

8.5.2.7 Waarderingsregels

1. Immateriële vaste activa

1.1 Octrooien en licenties

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

1.2 Overige immateriële vaste activa

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

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Waarderingsmethode

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

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar.

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

verkoopmarkt op de waarderingsdatum vanuit het perspectief van een marktdeelnemer die het actief bezit of de verplichting verschuldigd is).

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

2.2 Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

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

3. Materiële vaste activa

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

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

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Computeruitrusting	3 jaar
Voertuigen	5 jaar

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

4. Leasing

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

4.1 Accentis als lessee in financiële 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.

4.2 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.

4.3 Accentis als lessor in operationele leasings

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

5. Activa bestemd voor verkoop

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

6. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

7. Financiële instrumenten

7.1 Financiële activa

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

7.1.1 Handelsvorderingen en overige vorderingen

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

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

7.1.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

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

7.2 Financiële verplichtingen

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

7.2.1 Financiële schulden

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).

7.2.2 Handelsschulden en overige schulden

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

7.2.3 Eigenvermogensinstrumenten

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

8. Voorzieningen

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

9. Huuropbrengsten

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

10. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

11. Financieringskosten

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

12. Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de interesten verworven op toegekende leningen, en de verschuldigde interesten op ontvangen leningen. De geboekte interesten zijn gebaseerd op de effectieve interestenpercentagemethode.

Indien de Accentis-groep zou besluiten gebruik te maken van afgeleide financiële instrumenten, zullen ook de winsten en verliezen, resulterend uit de herwaardering op reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, geboekt worden als financieel resultaat.

13. Winstbelastingen

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

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

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

8.5.3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

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

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

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

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor overgedragen fiscale verliezen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de fiscale verliezen kunnen worden verrekend. Belangrijke beoordelingen door het management zijn vereist om de op te nemen uitgestelde belastingvorderingen te bepalen, op basis van de verwachte timing en het niveau van de toekomstige belastbare winst, samen met de toekomstige fiscale planningsstrategieën. De effectieve waarde van de uitgestelde belastingvorderingen zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde ervan slechts worden geraamd.

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

bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze te recupereren. Er werden op heden geen uitgestelde belastingvorderingen opgenomen door de onzekerheid omtrent het gebruik van deze fiscale verliezen in de volgende jaren.

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

8.5.4 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie

De vennootschap beheert haar vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarin per gebouw of vastgoedproject een aantal financiële en niet-financiële parameters worden gehanteerd. Die parameters worden per gebouw of vastgoedproject opgeslagen. Uit de beschikbare gegevens kunnen de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis worden afgeleid, maar geen volledige operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of per vastgoedproject worden afgeleid. De 'chief operating decision maker' bepaalt daarom slechts één segment.

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

1.1. Vastgoedbeleggingen

Land	Fair value			
	31-12-2017		31-12-2016	
	k EUR	%	k EUR	%
België	56.740	44,79	58.210	44,26
Slowakije	61.000	48,16	63.267	48,10
Duitsland	8.100	6,39	8.100	6,16
Frankrijk	-	0,00	1.120	0,85
Nederland	830	0,66	830	0,63
Totaal portfolio	126.670	100,00	131.527	100,00

1.2. Huuropbrengsten

Land	Huuropbrengsten			
	2017		2016	
	k EUR	%	k EUR	%
België	7.403	55,53	7.637	56,45
Slowakije	5.010	37,59	4.915	36,33
Duitsland	830	6,23	830	6,14
Frankrijk	22	0,16	82	0,60
Nederland	66	0,49	65	0,48
Totaal op einde boekjaar	13.331	100,00	13.529	100,00

1.3. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2017 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contract-einde	Gemiddelde volgende 'break'
Top 5 contracten	8.875.634	67,40	157.103	64,40	17-01-2023	17-01-2023
Top 10 contracten	10.909.942	82,84	190.297	78,01	21-06-2021	09-04-2021
Top 25 contracten	12.168.013	92,40	218.889	89,73	11-06-2021	28-04-2020
Alle contracten	13.169.382	100,0	243.930	100,0	07-11-2021	17-09-2019

Twee gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het betreft Xeikon (België) 27,67% en Yang Feng (Slowakije) 20,86%.

2. Huuropbrengsten

in k EUR	2017	2016
Totale huuropbrengsten	13.331	13.529
Bruto huuropbrengsten	13.766	13.964
Investeringsstoelages	-435	-435

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. In de loop van 2016 en 2017 werden drie panden die huur genereerden gedesinvesteerd, waardoor de huuropbrengsten voor 2017 licht gedaald zijn ten opzichte van 2016.

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2017 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)	
Daling door desinvesteringen	-75
Stijging/Daling door nieuwe/aflopende huurkortingen	-
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	+496
Daling door aflopende huurcontracten	-32

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de jaarhuur van het pand gelegen te Dreux in Frankrijk, waarvan het leasecontract niet werd verlengd.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (147k EUR) en Slowakije (90k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (55k EUR) en Slowakije (61k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 143k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben uitsluitend betrekking op panden in België.

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op verslagdatum vastliggen, en dus kunnen verwacht worden, bedragen 13,20 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 11-03-2022 en de volgende 'break' valt gemiddeld op 29-01-2020.

3. Opbrengsten uit doorberekende kosten

De opbrengsten uit doorberekende kosten, ten bedrage van 6,14 mio EUR (2016: 6,57 mio EUR), betreffen de doorberekening van de exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen.

In 2017 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in 2016, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten voor 2017 gedaald zijn ten opzichte van 2016.

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2017, ten bedrage van 22k EUR, omvatten enkel de inkomsten van diensten geleverd door Accentis (onthaal, receptie, registratie, administratie, enz.). In 2016 (145k EUR) omvatten ze eveneens de eenmalig ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoeders inzake de minnelijke ontbinding van het verkoopcompromis, de schadevergoeding van Limbucolor en van verzekeringsmaatschappijen ontvangen terugbetalingen van kosten verbonden aan gerechtelijke procedures.

5. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

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

De voornaamste exploitatiekosten zijn de volgende:

in k EUR	2017	2016
Nutsvoorzieningen	4.574	4.725
Onderhoud	1.475	1.724
Personeelskosten	768	712
Onroerende voorheffingen	619	713
Onderaanneming investeringen	336	458
Management vastgoedbeheer	194	214
Beveiliging	90	85
Verzekeringen	82	118
Overige	211	134
Totaal	8.350	8.883
<i>Doorberekende kosten</i>	<i>6.141</i>	<i>6.567</i>
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>2.209</i>	<i>2.316</i>

6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2017	2016
Kantoor- en administratiekosten	65	61
Diverse erelonen en vergoedingen	585	333
Personeels- en managementkosten	498	393
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	7	9
Minderwaarden op handelsvorderingen	-	88
Overige kosten	14	11
Totaal	1.169	895
<i>Recurrente operationele kosten</i>	<i>813</i>	<i>861</i>
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>	<i>356</i>	<i>34</i>

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

De niet-recurrente elementen over 2016 betreffen de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoerders en Limbucolor (-54k EUR), de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (15k EUR) en overige kosten (8k EUR).

7. Personeelskosten

in k EUR	2017	2016
Aantal personeelsleden (in aantal)	38	35
Aantal personeelsleden (in FTE's)	36,0	33,2
Wedden en lonen	641	591
Sociale zekerheidsbijdragen	102	93
Overige personeelskosten	77	96
Totaal	820	780
Begrepen in:		
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>768</i>	<i>712</i>
<i>Overige operationele kosten</i>	<i>52</i>	<i>68</i>

8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

In 2017 werd overgegaan tot de verkoop van de twee laatste onbebouwde percelen van de site Overpelt (België), de verkoop ca. 50% van het industrieterrein Páleníčky (Slowakije) en werd de koopoptie van de site Dreux (Frankrijk) niet gelicht. Op de transactie in Dreux werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,01 mio EUR. Op de transacties in Overpelt en Slowakije werd een eenmalige nettomeerwaarde geboekt van 0,10 mio EUR.

9. Waardeverminderingen

in k EUR	2017	2016
Handelsvorderingen	2	78
Totaal	2	78

10. Financieel resultaat

in k EUR	2017	2016
Financieringsopbrengsten	7	10
Ontvangen interesten	7	5
Overige financiële opbrengsten	-	5
Financieringskosten	-2.712	-3.056
Betaalde interesten leningen en leasings	-2.704	-3.044
Bankkosten	-8	-12
Overige financiële kosten	-	-
Financieel resultaat	-2.705	-3.046

11. Belastingen

11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2017	2016
Belastingen	-568	-1.753
Winstbelastingen	-110	-116
Latente belastingen	-458	-1.637
Resultaat voor belastingen	5.131	5.435
<i>Belgisch belastingtarief</i>	33,99%	33,99%
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-1.744	-1.847
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	-261	-391
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	1.776	1.784
Effect van verworpen uitgaven	-1.197	-1.248
Effect toekomstige wijziging Belgisch belastingtarief	2.047	-
Effect van controle op voorgaande belastingperiodes	-745	-
Overige	-444	-51
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-568	-1.753
<i>Effectieve belastingvoet</i>	11%	32%

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

Naar aanleiding van de invoering van de nieuwe vennootschapswetgeving in België, met ingang van 1 januari 2018, heeft Accentis voor de berekening van de latente belastingen rekening gehouden met de nieuwe takspercentages van 29,58% (van toepassing voor de boekjaren 2018 en 2019) en 25% (van toepassing vanaf boekjaar 2020) i.p.v. het huidige tarief van 33,99%.

11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2017	2016
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	105.884	104.984
Op financiële leases	-28.654	-31.193
Netto tijdelijke verschillen	77.230	73.791
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-17.932	-19.439
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.989	4.954
Netto latente belastingverplichtingen	-14.943	-14.485
<i>Actieve belastinglatenties</i>	-	-
<i>Passieve belastinglatenties</i>	-14.943	-14.485
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	-458	-1.637
Geboekt via resultatenrekening	458	1.637
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	11.158	18.472
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3.165	5.393
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	2.989	4.954
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	176	439

Op 31 december 2017 werden geen actieve belastinglatenties gewaardeerd op de balans.

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2017 zijn onderhevig aan de volgende tijdsrestricties:

in k EUR	Totaal	2018	2019	2020	2021	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	11.158	851	222	99	41	9.945
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3.165	179	46	21	9	2.910
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.989	157	26	-	-	2.806
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	176	22	20	21	9	104

12. Resultaat per aandeel

	2017	2016
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat – aandeel van de groep (in k EUR)	4.563	3.682
Resultaat per aandeel (in EUR)	0,0036	0,0029
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in EUR)	0,0036	0,0029

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald. De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2017 geen dividend uit te keren.

13. Vastgoedbeleggingen

in k EUR	2017	2016
Openingsbalans	131.527	134.461
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-	494
Desinvesteringen vastgoed	-3.253	-1.682
Investeringen aankopen vastgoed	-	-
Investeringen renovaties vastgoed	725	465
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	90	-20
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening	-2.419	-2.191
Slotbalans	126.670	131.527

13.1 Waardering

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. Eind 2017 werkte Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met twee onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Jones Lang LaSalle waardeerde het vastgoed aangehouden in Slowakije en Group Hugo Ceusters waardeerde alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Duitsland en Nederland.

De 'fair value' van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de deskundigen, werd niet aangepast voor redenen van financiële rapportering.

De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld brutorendement ('gross yield') van ca. 10,70%. Deze yield is gebaseerd op 'actuele brutohuurinkomsten' verhoogd met de 'geschatte huurinkomsten voor de leegstaande units' gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Het gemiddelde nettorendement ('net yield') van de portefeuille bedraagt ca. 8,97%. Deze yield is gebaseerd op de 'actuele nettohuurinkomsten', gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Waarderingsbasis

(Bron: Group Hugo Ceusters)

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

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

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

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

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

Niveau/Level 1

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

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

Niveau/Level 2

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

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

Niveau/Level 3

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

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

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

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

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

Vervolgens wordt de resulterende kapitaalwaarde gecorrigeerd voor leegstand op datum van taxatie, contractueel bepaalde huurreducties, niet-recupereerbare kosten en onder- of oververhuringen t.o.v. de markthuur. De uitkomst van deze waardering is de zgn. investeringswaarde. Om tot de reële waarde te komen wordt de investeringswaarde verminderd met de gemiddelde registratierechten die voor België 2,5%, Nederland 4,9% en Duitsland 5,0% bedragen.

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

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

De uitkomst van deze waardering is de zg. marktwaarde, d.w.z. de investeringswaarde verminderd met de gebruikelijke registratierechten die voor België 10% (Vlaanderen) en 12,5% (Brussel en Wallonië) zijn, 6% voor Nederland en 5,0% voor Duitsland. Door deze marktwaarde te vermeerderen met de gemiddelde registratierechten zoals bepaald in de vorige paragraaf, bekomt men de reële waarde.

Een sensitiviteitsanalyse toont aan dat bij een globale (in elke eigendom) vermindering van de ERV met 5% en gelijkblijvende kapitalisatierentevoeten de reële waarde van de portefeuille zou dalen van 126,67 mio EUR naar 121,71 mio EUR. Een globale (in elke eigendom) verhoging van de kapitalisatierentevoeten met 25 basispunten en gelijkblijvende ERV zou leiden tot een waardedaling van het vastgoedportfolio met 3,58 mio EUR.

13.2 Eigendomsstatus

in k EUR	2017	2016
Juridische eigenaar	74.850	77.187
Economische eigenaar: financiële leases	51.820	54.340
Totaal vastgoedportfolio	126.670	131.527

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

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

13.3 Bespreking van de evolutie

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard als volgt:

- (1) de verkoop van (deel)sites in Slowakije en België, beschreven onder punt 8 op pagina 68 van dit verslag en het niet lichten van de koopoptie van de Franse site Dreux (-3,16 mio EUR);
- (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-1,69 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde renovatiewerkzaamheden (-0,73 mio EUR).

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

- Hamont-Achel: om rekening te houden met de verstrekte koopoptie en de toekomstig toegekende renovatietoelage;
- Ieper: om rekening te houden met het naderende einde van de huurovereenkomst en de marktconforme aanpassing van de huurvoorwaarden;
- Brugge: om rekening te houden met de onderverhuuring van de hoofdgebruiker, alsook met het beperkt aantal transacties in de omgeving;
- Overpelt: om rekening te houden met de verstrekte koopoptie op het kantoorgebouw en de mede-eigendom van de toegangsweg. De expert wijst erop dat er voor zowel terrein- als opstalwaarden nagenoeg geen vergelijkingspunten zijn wegens het ontbreken van verhuur- en/of verkooptransacties in de nabije omgeving;
- Pan: om rekening te houden met een rendement van ca. 9%, wat volgens de expert in overeenstemming is met het profiel van de huidige gebruikers, alsook met de staat van het pand en de korte looptijden van de huurovereenkomsten.

13.4 Items van opbrengsten en kosten

Gedurende boekjaar 2017 werd 13,33 mio EUR (2016: 13,53 mio EUR) huuropbrengsten en 6,14 mio EUR (2016: 6,57 mio EUR) opbrengsten uit doorberekende kosten erkend in de geconsolideerde operationele opbrengsten. De directe operationele kosten die rechtstreeks voortvloeien uit de vastgoedbeleggingen bedragen 8,35 mio EUR (2016: 8,88 mio EUR).

14. Handelsvorderingen

Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsvorderingen 2,10 mio EUR (2016: 1,75 mio EUR) waarvan vervallen 0,31 mio EUR (2016: 0,38 mio EUR) en niet-vervallen 1,80 mio EUR (2016: 1,37 mio EUR).

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

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2016	1.371	349	6	20	1.746
Op 31 december 2017	1.795	125	58	125	2.103

78% van alle vervallen vorderingen werd begin 2018 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2017 bedraagt 2,04 mio EUR en werd volledig afgewaardeerd. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

15. Overige vorderingen

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

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

16. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

17. Eigen vermogen

Voor de voorstelling en aansluiting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de tabel mutatieoverzicht van de wijzigingen van het eigen vermogen op pagina 55. In 2017 is het kapitaal niet gewijzigd.

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

	Aantal
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2015	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2016	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2017	1.267.745.224

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

in k EUR	Omschrijving	2017	2016
Wettelijke reserves	Een deel van het vermogen dat niet uitgekeerd mag worden. Dit is wettelijk vastgelegd.	929	929
Beschikbare reserves	Gerealiseerde winsten die uitgekeerd mogen worden.	6.572	6.089
Overgedragen resultaat	Alle overige winsten, verliezen en transacties met eigenaars uit voorgaande periodes.	17.204	14.005
Totaal geconsolideerde reserves		24.705	21.023

18. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
Op 31 december 2016	99	75	100	274
Aanleg/terugname via balans	-52	-21	-	-73
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	-21	-100	-121
Op 31 december 2017	47	33	-	80

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen in Accentis Property Overpelt nv die over de volgende twee jaar gespreid dienen te worden betaald. De voorziening voor claims heeft enkel nog betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis nv. De voorzieningen voor fiscale risico's werd in 2017 volledig teruggenomen.

19. 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 2017 bedraagt circa 4,68% (2016: 4,78%). Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangepane leningen.

in k EUR	Financiële schulden op lange termijn (> 1 jaar)			Financiële schulden op korte termijn (< 1 jaar)		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op 31-12-2015	32.926	19.908	52.834	1.941	2.336	4.277
Opname	-	2.343	2.343	-	157	157
Terugbetalingen	-	-	-	-1.946	-2.493	-4.439
Overboeking	-2.947	-2.954	-5.901	2.947	2.954	5.901
Op 31-12-2016	29.979	19.297	49.276	2.942	2.954	5.896
Opname	-	1.695	1.695	-	628	628
Terugbetalingen	-	-	-	-2.942	-3.239	-6.181
Overboeking	-1.925	-3.017	-4.942	1.925	3.017	4.942
Op 31-12-2017	28.054	17.975	46.029	1.925	3.360	5.285
Waarvan:						
<i>Voor vastgoedbeleggingen</i>	<i>28.054</i>	<i>17.975</i>	<i>46.029</i>	<i>1.925</i>	<i>3.360</i>	<i>5.285</i>
<i>Voor activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

In juni 2017 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering afgesloten voor een bedrag van 2,32 mio EUR, met een looptijd van 26 kwartalen en tegen variabele rentevoet. In totaal werd in de loop van 2017 voor 6,18 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's.

Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2017.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	1.925	3.360	5.285	1.840	487	2.327
Tussen 2 en 5 jaar	8.351	14.844	23.195	6.093	1.034	7.127
Op meer dan 5 jaar	19.703	3.131	22.834	4.004	42	4.046
Totaal	29.979	21.335	51.314	11.937	1.563	13.500

in k EUR	Overige schulden aan Iep Invest	Resterende interesten
Op minder dan 1 jaar	-	267
Tussen 2 en 5 jaar	889	1.064
Op meer dan 5 jaar	9.775	703
Totaal	10.664	2.034

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	5.285	2.594
Tussen 2 en 5 jaar	24.084	8.191
Op meer dan 5 jaar	32.609	4.749
Totaal	61.978	15.534

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2017 bedraagt circa 4,08% (2016: 4,06%). De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2017 bedraagt 6,22% (2016: 6,31%), die van de kredietcontracten 2,45% (2016: 2,42%) en die van de overige financiële verplichtingen 1,62% (2016: 1,93%).

59,87% van de totale financiële verplichtingen is onderhevig aan een vaste rentevoet (2016: 58,15%), terwijl 40,13% een variabele rentevoet heeft (2016: 41,85%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2017 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn' en 'Financiële schulden op korte termijn'. De overige schulden aan Iep Invest nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn. Zoals uiteengezet in de financieringsstrategie van Accentis is het van cruciaal belang om steeds voldoende middelen te voorzien om de financiële verplichtingen te respecteren.

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

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2017 bedraagt 10,66 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, Accentis Property International nv en Accentis Verwaltungs GmbH (voorheen BBS Verwaltungs GmbH), van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 2,60 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2018 van 13,20 mio EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met leasings en kredieten. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2017 ten belope van 120,60 mio EUR (uitstaande schuld van 51,24 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 6,07 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.

20. Overige schulden

in k EUR	2017	2016
Schulden aan Iep Invest	10.664	15.552
Huurgaranties ontvangen in contanten	83	87
<i>Totaal overige schulden op lange termijn</i>	<i>10.747</i>	<i>15.639</i>
Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	41	42
Overlopende rekeningen	869	913
Overige	1	178
<i>Totaal overige schulden op korte termijn</i>	<i>911</i>	<i>1.133</i>
Totaal overige schulden	11.658	16.772

De schuld aan Iep Invest einde 2017 betreft enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%. De rente is jaarlijks betaalbaar. Gedurende boekjaar 2017 werd een totaalbedrag van 4,89 mio EUR terugbetaald.

21. Handelsschulden

Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsschulden 1,25 mio EUR (2016: 1,69 mio EUR) waarvan vervallen 0,18 mio EUR (2016: 0,11 mio EUR) en niet-vervallen 1,07 mio EUR (2016: 1,58 mio EUR).

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

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2016	1.578	102	2	6	1.688
Op 31 december 2017	1.066	136	35	13	1.250

Alle vervallen schulden werden begin 2018 betaald.

22. Financiële instrumenten

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

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

22.1 Kredietrisico

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

22.2 Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is gekoppeld aan de evolutie van het werkkapitaal van de groep. De groep volgt nauwlettend de wijziging in werkkapitaal via gerichte acties. De groep beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 48 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen.

22.3 Renterisico

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2017 is 59,9% van de totale schuld op basis van een vaste rente gefinancierd en 40,1% tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2017 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,5% op 124k EUR per jaar geschat. Het renterisico kan beheerd worden met behulp van afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan rentevoetschommelingen af te dekken. Momenteel wordt hier door de groep geen gebruik van gemaakt.

22.4 Inflatie- en deflatierisico

De huurcontracten van de groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de groep is blootgesteld betreft daarom vooral kosten die geïndexeerd zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex en waarvan het bedrag dus sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen. Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van de groep dalen. Naast een daling van de huurinkomsten bestaat er ook een risico op de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille ten gevolge van deflatie. De Abex-index analyseert de kostprijs voor de constructie van gebouwen en is daarom een bepalende factor in de waardebepaling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat de groep waardeverminderingen zal moeten boeken op de vastgoedportefeuille.

23. Transacties met gerelateerde partijen

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

23.1 Transacties met de groep Iep Invest

Iep Invest nv is een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap.

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2017 bedraagt 10,66 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, Accentis Property International nv en Accentis Verwaltungs GmbH, van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

23.2 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen

in k EUR	2017	2016
Schulden op lange termijn	-10.664	-15.552
- Iep Invest nv	-10.664	-15.552
Handelsschulden	-	-15
- Iep Invest nv	-	-15
Nettosaldo op balans	-10.664	-15.567
Vergoeding bestuurders	-13	-13
- Iep Invest nv	-13	-13
Financieringskosten	-213	-364
- Iep Invest nv	-213	-364
Overige opbrengsten	-	1
- Iep Invest nv	-	1
Nettosaldo in resultaat	-226	-376

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

24.1 Vergoedingen bestuurders

Niet-uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2017	2016
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	12,5	12,5
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	12,5
Totaal	50,0	50,0

Uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2017	2016
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders. Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van drie maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

24.2 Vergoedingen management

De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2017 bedroeg 565 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangaan met Fortitude bvba dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.

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

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

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

25. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2017 aan de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers, bedragen:

in k EUR	2017	2016
Opdracht als commissaris	35,0	35,5
Overige opdrachten	11,2	7,0
Totaal	46,2	42,5

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

26. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

26.1 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv

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

Deze zaak betreft (i) de garantiestelling door Accentis nv van de bijpassing van 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 is met OVAM onderhandeld teneinde de initieel voorziene saneringswerken om te vormen tot een monitoring van de tot stand gekomen biologische afbraak van de verontreiniging. Deze monitoring is volledig gedekt door de escrow.

26.2 Cosimco nv tegen Accentis nv

Accentis nv werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 door Cosimco nv gedagvaard voor de rechtbank van koophandel in Gent. De vordering van de eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis nv als (gewezen) bestuurder van Eurobuild nv (thans in vereffening). De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis nv, 'in solidum' met zijn medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco nv van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92.843,26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis nv meent dat de vordering niet gegrond is. In de behandeling van de zaak op de zitting van 30 april 2012 werd de vereffenaar van Eurobuild nv gehoord en in dat kader werd beslist verder debat te voeren. Een nieuwe beschikking met conclusietermijnen en pleitdatum wordt tot op heden afgewacht. Vooralsnog is er geen negatief uitsluitsel over de zekerheid en vaststaandheid van de onderliggende schuld.

26.3 Kleinere dossiers

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

27. Gebeurtenissen na balansdatum

27.1 Campus Námestovo (Slowakije)

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

27.2 Accentis Business Center Lier (België)

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m². De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject (een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren) werd goedgekeurd. De aanvang van de werkzaamheden is gepland in april 2018.

27.3 Evergem (België)

Omdat American Clothing zijn activiteiten zal centraliseren in een eigen pand heeft het de huurovereenkomst per 31 juli 2018 opgezegd.

27.4 Overpelt (België)

Glasbreuk bvba, de huurder van het kantoorgebouw die het pand aanwendt voor eigen gebruik en als bedrijvencentrum, valt momenteel onder een WCO-regeling.

8.6 Verslag van de commissaris

"VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 mei 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 133.062 kEUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 4.563 kEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Waardering vastgoedbeleggingen

Omschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de groep (126.670 kEUR aan vastgoedbeleggingen ten opzichte van een balanstotaal van 133.062 kEUR). De vastgoedbeleggingen worden in de balans opgenomen aan reële waarde en de wijzigingen van de reële waarde tussen twee periodes worden via het resultaat gerapporteerd. Dit houdt echter belangrijke potentiële schattingsonzekerheden in, waardoor er beroep wordt gedaan op externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

Verantwoording van het kernpunt

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Omzeterkenning

Omschrijving van het kernpunt

De geconsolideerde totale opbrengsten bedragen 19.594 kEUR. De opbrengsten hebben betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Tevens werd in 2017 het contract voor de terbeschikkingstelling met één van de belangrijkste huurders verlengd waarbij er wijzigingen zijn aan de contractvoorwaarden, zoals de vergoeding van de terbeschikkingstelling en de verlenging van het contract tot juni 2027.

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de modaliteiten (alsook de belangrijke wijzigingen) van de contracten beoordeeld en besproken met het management. De impact op de wijze waarop de omzet erkend wordt overeenkomstig het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, werd beoordeeld.

- We hebben procedures uitgevoerd om de volledigheid en het bestaan van de opbrengsten te toetsen, zoals de aansluiting van de geboekte huurinkomsten met de contracten, controles op de evolutie van huurinkomsten, confirmatieprocedures.

Nakomen financiële verplichtingen

Omschrijving van het kernpunt

De groep beschikt over voldoende middelen om haar verplichtingen tijdens de komende 48 maanden te voldoen. Er is een evenwicht tussen de inkomsten en de financiële verplichtingen.

Verantwoording

In het verleden zijn er liquiditeitsbedreigingen geweest wat een direct risico voor het mogelijk niet nakomen van de financiële verplichtingen van de vennootschap inhoudt. Ondanks het herstel van de groep tijdens de laatste jaren, blijft dit punt een kernpunt van onze controle.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben tijdens de controle de cashflow-planning van de groep voor de volgende jaren nagekeken en getoetst met de werkelijke resultaten 2017. We hebben onder meer beoordeeld of de gehanteerde gegevens op betrouwbare en redelijke wijze werden vastgesteld, waarbij het management ook wordt ondervraagd over bepaalde aangenomen assumpties. We hebben ook aandacht besteed aan de rekenkundige juistheid van de cashflow-planning. We hebben nagekeken over welke tijdshorizon de groep haar verplichtingen kan nakomen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die

afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze

verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

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

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

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

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

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

1. Voorwoord (blz. 4)
2. Accentis in detail (blz. 6 t/m 20)
3. Verklaring inzake deugdelijk bestuur (blz. 24 t/m 35)

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

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 16 april 2018

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Hendrikus Herijgers
Bedrijfsrevisor"

9 Enkelvoudige jaarrekening

9.1 Enkelvoudige balans Accentis nv

9.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	31-12-2017	31-12-2016
Oprichtingskosten	1	-	-
Vaste activa		73.055	78.002
Immateriële vaste activa	2	2.603	2.869
Materiële vaste activa	3	5.869	5.860
Terreinen en gebouwen	3.1	19	22
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel	3.2	5	7
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	3.3	5.845	5.831
Financiële vaste activa	4	64.583	69.273
Verbonden ondernemingen		64.583	69.273
Deelnemingen	4.1	46.337	46.337
Vorderingen	4.2	18.246	22.936
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		926	1.423
Vorderingen op meer dan één jaar		-	-
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		505	521
Handelsvorderingen		505	521
Overige vorderingen		-	-
Geldbeleggingen	5	-	400
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	5.1	-	400
Liquide middelen		409	204
Overlopende rekeningen	5.2	12	298
Totaal activa		73.981	79.425

9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen		62.030	62.405
Kapitaal	6	70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	6.1	70.000	70.000
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		235	235
Wettelijke reserves		235	235
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Belastingvrije reserves		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst/verlies		-8.205	-7.830
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		34	42
Voorzieningen voor risico's en kosten		34	42
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten	7	34	42
Uitgestelde belastingen		-	-
Schulden	8	11.917	16.978
Schulden op meer dan één jaar		11.140	16.025
Financiële schulden		-	-
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		-	-
Overige schulden	8.1	11.140	16.025
Schulden op ten hoogste één jaar		289	416
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	8.1	-	-
Financiële schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		233	393
Leveranciers		233	393
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	8.2	55	23
Belastingen		40	5
Bezoldigingen en sociale lasten		15	18
Overige schulden		1	-
Overlopende rekeningen	8.3	488	537
Totaal passiva		73.981	79.425

9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Bedrijfsopbrengsten		5.795	6.100
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		5.781	6.086
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	11	14	14
Bedrijfskosten		-6.188	-5.872
Diensten en diverse goederen		-5.170	-5.281
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9	-134	-138
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-274	-275
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	9	2	-16
Voorzieningen voor risico's en kosten	9	8	5
Andere bedrijfskosten	9	-170	-167
Niet-recurrente bedrijfskosten	11	-450	-
Bedrijfswinst/-verlies		-393	228
Financiële opbrengsten		341	933
Recurrente financiële opbrengsten		341	533
Opbrengsten uit financiële vaste activa		336	405
Opbrengsten uit vlottende activa		-	123
Andere financiële opbrengsten	10	5	5
Niet-recurrente financiële opbrengsten	11	-	400
Financiële kosten		-221	-370
Recurrente financiële kosten		-221	-370
Kosten van schulden		-220	-367
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	-
Andere financiële kosten	10	-1	-3
Niet-recurrente financiële kosten	11	-	-
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting		-273	791
Belastingen op het resultaat	12	-102	-
Belastingen	12.1	-102	-
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		-	-
Winst/verlies van het boekjaar		-375	791
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar		-375	791

9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Te verwerken verliessaldo	-8.205	-7.830
Te bestemmen winst van het boekjaar	-	791
Te verwerken verlies van het boekjaar	-375	-
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-7.830	-8.620
Onttrekking aan het eigen vermogen	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-8.205	-7.830

9.4 Toelichting

1. Staat van de oprichtingskosten

in k EUR	2017
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2. Staat van de immateriële vaste activa

in k EUR	2017
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	2.869
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	266
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	2.603

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2017
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	45
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	45
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	23
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	3
Teruggenomen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	26
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	19

3.2. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2017
Aanschaffingswaarde per einde van het vorige boekjaar	23
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	3
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	26
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het vorige boekjaar	16
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	5
Teruggenomen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	21
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5

3.3. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2017
Aanschaffingswaarde per einde van het vorige boekjaar	332
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	14
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	346
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	5.499
Overboekingen van een post naar een andere	-
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.499
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	14
Teruggenomen	-14
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5.845

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

in k EUR	2017
Aanschaffingswaarde per einde van het vorige boekjaar	105.576
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	105.576
Waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	59.239
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	59.239
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	46.337

4.2 Verbonden ondernemingen – vorderingen

in k EUR	2017
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	22.936
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	585
Terugbetalingen	-5.275
Geboekte waardeverminderingen	-
Teruggenomen waardeverminderingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	18.246

4.3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen (in euro) (+) of (-)	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Accentis Property International nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0478.583.152	13.843.360	100	0	31-12-2017	EUR	16.311.173	-274.082
Aandelen op naam Q-Utility Belgium nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0440.692.081	1.250	100	0	31-12-2017	EUR	412.752	-5.723
Aandelen op naam							

5. Overige geldbeleggingen en overlopende rekeningen

5.1. Overige geldbeleggingen

in k EUR	2017	2016
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	-	400
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	-	400
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5.2. Overlopende rekeningen

in k EUR	2017	2016
Vooruitbetaalde kosten	12	298
Verkrege interesten	-	-

6. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.1. Staat van het kapitaal

in k EUR	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal per einde van het vorige boekjaar	70.000	1.267.745.224
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	70.000	1.267.745.224
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Aandelen op naam		613.112.600
Gedematerialiseerde aandelen		654.632.624

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

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

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2017
Grondsanering Kolverstraat Brugge	34

8. Staat van de schulden

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

in k EUR	2017
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	-
Overige schulden	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	889
Overige schulden	889
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	10.251
Overige schulden	10.251

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

in k EUR	2017
Belastingen	40
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	40
Bezoldigingen en sociale lasten	15
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	15

8.3. Overlopende rekeningen

in k EUR	2017	2016
Toe te rekenen kosten	54	44
Over te dragen huuropbrengsten	434	493

9. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2017	2016
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	4	4
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	2,5	2,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	4.550	4.518
Personeelskosten		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	104	105
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	21	21
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	6	6
Andere personeelskosten	3	6
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen geboekt	4	16
Op handelsvorderingen teruggenomen	-6	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	-8	-5
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen	169	166
Andere	1	1
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Totaal aantal op afsluitingsdatum	-	-
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Kosten voor de onderneming	-	-

10. Financiële resultaten

in k EUR	2017	2016
Recurrente financiële opbrengsten		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten		
Verkregen betalingskortingen	5	4
Voordelige betalingsverschillen	-	1
Recurrente financiële kosten		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten		
Diverse bankkosten	1	3

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

in k EUR	2017	2016
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	14	14
Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	14	14
Niet-recurrente financiële opbrengsten	-	400
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	400
Niet-recurrente bedrijfskosten	450	-
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	450	-
Niet-recurrente financiële kosten	-	-

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2017	2016
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Geraamde belastingsupplementen	102	-
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	-	1.891
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	-	1.891
Passieve latenties	-	-

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

in k EUR	2017	2016
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.439	1.189
Door de onderneming	1.694	1.375
Ingehouden bedragen ten laste van derden als		
Bedrijfsvoorheffing	11	11
Roerende voorheffing	-	-

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

13.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2017	2016
Financiële vaste activa	64.583	69.273
Deelnemingen	46.337	46.337
Achtergestelde vorderingen	-	-
Andere vorderingen	18.246	22.936
Vorderingen	-	-
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Schulden	11.074	15.954
Op meer dan één jaar	11.074	15.954
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	22.200	23.229
Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	336	405
Opbrengsten uit vlottende activa	-	123
Andere financiële opbrengsten	-	-
Kosten van schulden	219	366
Andere financiële kosten	-	-

14. Financiële betrekkingen

in k EUR	2017
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	278
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	26
Andere controleopdrachten	5

9.5 Sociale balans

1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2017	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2016
	2017	2017	2017	2016
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1,0	3,1	2,5	2,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.795	2.755	4.550	4.518
Personeelskosten	49	84	133	135
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1	2	3	3
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	1	3	2,5	2,5
Volgens de aard van de overeenkomst:				
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	3	2,5	2,5
Volgens geslacht en studieniveau:				
- Mannen: lager onderwijs	1	-	1	1
- Vrouwen: lager onderwijs	-	2	1	1
- Vrouwen: hoger niet-universitair onderwijs	-	1	0,5	0,5
Volgens beroeps categorie:				
- Directiepersoneel	-	-	-	-
- Bedienden	1	3	2,5	2,5
- Arbeiders	-	-	-	-

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	-	1	0,5
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	1	0,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	-	1	0,5
Volgens de aard van de overeenkomst:			
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	1	0,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
Volgens de reden van beëindiging:			
- Pensioen	-	-	-
- Afdanking	-	-	-
- Andere reden	-	1	0,5

3. Uitzendkrachten

	2017
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-
Kosten voor de onderneming	-

9.6 Waarderingsregels

9.6.1 Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

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

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

De immateriële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

- software: lineair over 5 jaar
- splitsingsgoodwill: pro rata de resterende duur van de leasing van de site Lier

9.6.2 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen. Extra kosten (transport, aansluiting enz.) worden geactiveerd.

De materiële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

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

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

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

9.6.3 Financiële vaste activa

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

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

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

9.6.4 Voorzieningen voor risico's en kosten

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

9.6.5 Vorderingen en schulden

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

9.6.6 Geldbeleggingen en liquide middelen

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

9.6.7 Overlopende rekeningen

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

9.6.8 Waarderingsregels en continuïteit

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

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

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

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

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

9.7 Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS

Naamloze vennootschap

Noorderlaan 139

2030 Antwerpen

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 22 mei 2018.

Geachte aandeelhouders,

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

I. Balans na winstverdeling

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

Activa	31-12-2017	%	31-12-2016	%
Oprichtingskosten	-	-	-	-
Vaste activa	73.054.647	98,75	78.001.553	98,21
Vlottende activa	926.125	1,25	1.422.948	1,79
Totaal der activa	73.980.772	100,00	79.424.501	100,00

Passiva	31-12-2017	%	31-12-2016	%
Eigen vermogen	62.030.229	83,85	62.405.266	78,57
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	33.238	0,04	41.106	0,05
Schulden	11.917.305	16,11	16.978.129	21,38
Totaal der passiva	73.980.772	100,00	79.424.501	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2017 bedraagt 62,03 mio EUR tegenover 62,41 mio EUR op het einde van 2016. De wijziging wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 0,38 mio EUR.

(a) Oprichtingskosten

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

(b) Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splitsingsgoodwill' van 3,67 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. De afschrijvingen geboekt op deze post bedragen 1,07 mio EUR.

(c) Materiële vaste activa

De post materiële vaste activa steeg lichtjes met 9.390 EUR ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging stemt overeen met het positief saldo van (1) de gestegen grondwaarde van de site Lier (de stijging is een gevolg van de korter wordende termijn van het recht van opstal) en (2) de reguliere afschrijvingen op de materiële vaste activa.

(d) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa daalden met 4.689.475 EUR.

De post deelnemingen bleef ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De post vorderingen op verbonden ondernemingen daalde met 4,69 mio EUR tot 18,25 mio EUR.

(e) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De daling van de kortetermijnvorderingen met 15.604 EUR ten opzichte van vorig jaar wordt integraal verklaard door een daling van de handelsvorderingen.

(f) Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen daalden met 400.060 EUR ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een daling van de termijndeposito's. De liquide middelen stegen ten opzichte van vorig jaar met 204.636 EUR.

(g) Overlopend actief

De afname van het overlopend actief ten opzichte van vorig jaar (-285.795 EUR) is voornamelijk te verklaren door het verschil in timing van de ontvangst van facturen ten opzichte van 2016.

(h) Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen resultaat

Na de kapitaalvermindering in 2011 van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR is het kapitaal ongewijzigd gebleven. Op 31 december 2017 werd het verlies van het boekjaar, 375.037 EUR, toegevoegd aan het overgedragen verlies, waardoor het overgedragen verlies 8.204.921 EUR bedraagt.

(i) Voorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken werd in de loop van het boekjaar met 7.868 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt.

(j) Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn afgenomen van 16,03 mio EUR tot 11,14 mio EUR (-4,89 mio EUR). Die afname is hoofdzakelijk het gevolg van de vervroegde aflossingen van de lening van Iep Invest ten bedrage van 4,89 mio EUR. De schuld aan Iep Invest eind 2017 betreft enkel nog de hoofdschuld ten bedrage van 10,66 mio EUR en moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 0,42 mio EUR naar 0,29 mio EUR. Deze afname is in hoofdzaak te verklaren door (1) de daling van de openstaande leveranciers (-0,16 mio EUR) en (2) de stijging van de verschuldigde btw (+0,03 mio EUR).

(k) Overlopend passief

De afname van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (-49.395 EUR) is voornamelijk te verklaren door een daling van de over te dragen huur van de site Lier.

II. Resultatenrekening

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

	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Bedrijfsopbrengsten	5.781.467	6.085.408
Bedrijfskosten	-5.737.732	-5.871.872
Bedrijfsresultaat	43.735	213.536
Financieel resultaat	120.080	163.188
Niet-recurrent resultaat	-436.361	413.639
Belastingen op het resultaat	-102.489	145
Resultaat van het boekjaar	-375.037	790.508

De daling van de bedrijfsopbrengsten (-303.941 EUR) is voornamelijk te verklaren door de daling van de van de ontvangen huur- en restaurantinkomsten van de site Lier (-303.631 EUR).

De daling van de bedrijfskosten (-134.140 EUR) is voornamelijk te verklaren door de daling van het onderhoud en beheer van de site Lier (-309.641 EUR) en de stijging van de erelonen en vergoedingen (+163.416 EUR).

De daling van het positieve financiële resultaat is het gevolg van het negatieve saldo van (1) de gedaalde renteopbrengsten uit de vorderingen (-192.274 EUR) en (2) de gedaalde rentebetalingen aan Iep Invest nv (-151.048 EUR).

De niet-recurrente kosten op 31 december 2017 bedragen 0,44 mio EUR. Dit bedrag heeft voornamelijk betrekking op het bedrag betaald naar aanleiding van de dadingsovereenkomst met Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv.

Het boekjaar eindigde met een te verwerken verlies van 0,38 mio EUR. Het verlies zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies stijgt tot 8,20 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Site Lier

In september 2017 werd een nieuwe huurovereenkomst met Xeikon, hoofdgebruiker van de site, ondertekend. Deze overeenkomst heeft een vaste looptijd tot juni 2027 en voorziet in een degressieve aanpassing van de terbeschikkingstellingsvergoeding van juli 2021 tot juni 2027.

(b) Geschillen

Beëindiging procedures tegen Guido Dumarey en Creacorp nv

Eind december 2017 heeft Accentis nv een dadingsovereenkomst gesloten om de lopende geschillen en procedures tussen Accentis nv, Accentis Property International nv en Accentis Verwaltungs GmbH enerzijds en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds te beëindigen.

Door de betrokken partijen werd wederzijds afstand gedaan van alle lopende procedures aangaande de contractuele garanties verstrekt door Guido Dumarey en Creacorp nv ten behoeve van Accentis nv en zijn dochtervennootschappen aangaande o.a. de vrijwaring van de lopende sanering van de site te Hamont-Achel en de garantie m.b.t. de procedure tegen het Amerikaanse Maxion Wheels (voorheen Hayes Lemmerz). De bestaande bankwaarborg die werd gesteld door Punch Metals International nv ten gunste van OVAM voor de sanering van de site te Hamont-Achel bleef onverminderd behouden.

Ten aanzien van Accentis nv werd daarenboven afstand gedaan van alle vorderingen ten belope van 6,50 mio EUR in het kader van de procedure inzake de kapitaalverhoging van Accentis nv in 2010. De destijds ontvangen dwangsom ten bedrage van 50k EUR werd terugbetaald. Accentis nv betaalde eveneens een dadingsvergoeding ten bedrage van 400k EUR. Dankzij dit akkoord werd een einde gesteld aan de langdurige en kostelijke juridische procedures die de nodige tijd en energie vergen van het management van de vennootschap. Ook de contractuele relatie met de tegenpartijen Dumarey, Dumolyn en Creacorp, die voor Accentis geen verdere meerwaarde biedt, werd beëindigd.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

(a) Site Lier

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m². De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject (een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren) werd goedgekeurd. De aanvang van de werkzaamheden is gepland in april 2018.

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

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

VI. Onderzoek en ontwikkeling

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

VII. Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

VIII. Waarderingsregels

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

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

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

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

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

IX. Verkrijging van eigen aandelen

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

X. Bestaan van bijkantoren

Accentis beschikt niet over bijkantoren.

XI. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

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

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

Tijdens het boekjaar 2017 werden de volgende belangenconflicten aan de raad van bestuur bekendgemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen:

- 28 december 2017: Belangenconflict in hoofde van de bestuurders Jacques de Blik, Gerard Cok en Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel), met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende de bespreking en goedkeuring van de Transactiedocumenten.

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

“1. Bespreking en goedkeuring van de Transactiedocumenten

Bespreking

Elke bestuurder bevestigt een kopie te hebben ontvangen van het meest recente ontwerp van de Eerste Dadingsovereenkomst en van de Tweede Dadingsovereenkomst

1.1 Omschrijving van de aard van de Verrichting

De voorzitter licht de vergadering in dat de Voorgenomen Verrichting voor de Vennootschap betekent dat:

- *de waarborgen en zekerheden verstrekt door Creacorp NV en Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn aan o.a. de Vennootschap, in het kader van (i) een dadingsovereenkomst d.d. 4 januari 2012, voor bepaalde Gewaarborgde Verbintenissen (zoals gedefinieerd in voormelde dadingsovereenkomst), (ii) een pandovereenkomst op aandelen d.d. 4 januari 2012, en (iii) addenda op de pandovereenkomst op aandelen, die bij vonnis d.d. 16 september 2015 bevestigd werden door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel (procedure met rolnummer 14/4074/A, waartegen hoger beroep werd ingesteld, hetgeen thans hangende is voor het hof van beroep te Brussel met rolnummer 2015/AR/2112), worden vrijgegeven; en*
- *de procedure hangende voor de rechtbank van koophandel te Gent, afdeling Ieper wordt beëindigd.*

1.2 Beoordeling van het bedrijfsmatig voor- of nadeel voor de Vennootschap en haar aandeelhouders

De voorzitter licht de vergadering in dat de Voorgenomen Verrichting voor de Vennootschap bedrijfsmatig betekent dat:

- *een einde wordt gesteld aan de langdurige en kostelijke juridische procedures die de nodige inspanningen en focus vereist van het management van de Vennootschap;*
- *een einde wordt gesteld aan een contractuele relatie met een tegenpartij (met name: Creacorp NV, Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn) die voor de Vennootschap op geen enkel vlak een (operationele of financiële) meerwaarde biedt; en*
- *een einde wordt gesteld aan de beschadiging van de reputatie van de Vennootschap die gepaard gaat met de gerechtelijke procedures, welke een negatieve invloed heeft op het aantrekken van contractspartijen en de activiteiten van de Vennootschap.*

De raad van bestuur is van oordeel dat de Voorgenomen Verrichting bedrijfsmatige voordelen met zich meebrengt, zowel voor de Vennootschap als voor haar aandeelhouders, en absoluut noodzakelijk is om de activiteiten van de Vennootschap op constructieve wijze verder te zetten.

1.3 Begroting van de vermogensrechtelijke gevolgen

De voorzitter licht de vergadering in dat de Voorgenomen Verrichting als vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap heeft dat:

- *geen kosten (incl. advocatenkosten en procedurekosten) meer zullen moeten worden gedragen in het kader van de juridische procedure met rolnummer 2015/AR/2112, en dat een potentiële uitspraak die (o.a.) de Vennootschap zou veroordelen tot (terug)betalen van een geldsom wordt vermeden;*

- een dadingsvergoeding zal moeten worden betaald door de Vennootschap ten bedrage van 450.000 EUR.
- 1.4 Vaststelling of de Voorgenomen Verrichting al dan niet van aard is de Vennootschap een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de Vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is

Rekening houdende met het voorgaande, is de raad van bestuur van oordeel dat de Voorgenomen Verrichting voor de Vennootschap niet van die aard is (i) dat de Vennootschap een nadeel wordt berokkend dat kennelijk onrechtmatig is, of (ii) dat de Vennootschap in het algemeen wordt benadeeld.

Besluit

Na beraadslaging besluit de raad van bestuur dat de Voorgenomen Verrichting in het voordeel is van de Vennootschap. De raad van bestuur gaat vervolgens over tot de goedkeuring van de Transactiedocumenten en van de in de Transactiedocumenten voorgenomen verrichtingen."

XII. Wijzigingen in de raad van bestuur

Op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2017 werd het volgende mandaat goedgekeurd: de herbenoeming van Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van zes jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023. Het mandaat is onbezoldigd.

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 2017	-375.037
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-7.829.884</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2017	-8.204.921
Over te dragen verlies	-8.204.921

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar; en
- kwijting te verlenen aan de commissaris;
- de bestuurder Jacques de Bliet te herbenoemen;
- de bestuurder Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, te herbenoemen;
- de bestuurder Gerard Cok te herbenoemen;
- de bestuurder Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, te herbenoemen;
- Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris te benoemen.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

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

XV. Financiële instrumenten

Accentis maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

XVI. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 5 van het geconsolideerd jaarverslag 2017 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

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

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

XVIII. Conclusies

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

Opgesteld op 16 april 2018 te Antwerpen

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

Gerard Cok, bestuurder

Voor akkoord

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, bestuurder

Voor akkoord

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, bestuurder

9.8 Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

“VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 mei 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 73.980.772 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 375.037.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Omzeterkenning

Omschrijving van het kernpunt

De overige bedrijfsopbrengsten bedragen 5.781 kEUR. De opbrengsten hebben betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Tevens werd in 2017 het contract voor de terbeschikkingstelling met één van de belangrijkste huurders verlengd waarbij er wijzigingen zijn aan de contractvoorwaarden, zoals de vergoeding van de terbeschikkingstelling en de verlenging van het contract tot juni 2027.

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Nakomen financiële verplichtingen

Omschrijving van het kernpunt

De vennootschap beschikt over voldoende middelen om haar verplichtingen tijdens de komende 48 maanden te voldoen. Er is een evenwicht tussen de inkomsten en de financiële verplichtingen.

Verantwoording

In het verleden zijn er liquiditeitsbedreigingen geweest wat een direct risico voor het mogelijk niet nakomen van de financiële verplichtingen van de vennootschap inhoudt. Ondanks het herstel van de groep tijdens de laatste jaren, blijft dit punt een kernpunt van onze controle.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben tijdens de controle de cashflow-planning van de vennootschap en haar dochters voor de volgende jaren nagekeken en getoetst met de werkelijke resultaten 2017. We hebben onder meer beoordeeld of de gehanteerde gegevens op betrouwbare en redelijke wijze werden vastgesteld, waarbij het management ook wordt ondervraagd over bepaalde aangenomen assumpties. We hebben ook aandacht besteed aan de rekenkundige juistheid van de cashflow-planning. We hebben nagekeken over welke tijdschhorizon de vennootschap en haar dochters hun verplichtingen kunnen nakomen.

Waardering deelnemingen

Omschrijving van het kernpunt

In de statutaire jaarrekening zijn deelnemingen opgenomen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde, welke (gedeeltelijk) werden afgewaardeerd. De deelnemingen vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de vennootschap (46.337 kEUR aan deelnemingen ten opzichte van een balanstotaal van 73.981 kEUR).

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

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- De beslissing van het bestuursorgaan van 28 december 2017, genomen in overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, met betrekking tot belangenconflict in hoofde van de bestuurders Jacques de Bliet, Gerard Cok en Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel) omtrent de dadingovereenkomst met Creacorp NV, Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn, heeft de volgende vermogensrechtelijke gevolgen: een dadingvergoeding werd betaald door de vennootschap ten bedrage van € 450.000.

Antwerpen, 16 april 2018

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door
Hendrikus Herijgers
Bedrijfsrevisor"