



Accentis nv

Jaarverslag 2014

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	10
3.4	Waardering	26
4	Informatie voor de aandeelhouder	28
4.1	Accentis op de beurs	28
4.2	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	28
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	28
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	29
4.5	Aandeelhoudersstructuur	29
4.6	Dividend	29
4.7	Financiële kalender	30
4.8	Investor relations	30
5	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	31
5.1	Algemene bepalingen	31
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	32
5.3	Aandeelhoudersstructuur	33
5.4	Beslissingsorganen	34
5.5	Remuneratieverslag	40
5.6	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	42
5.7	Commissaris	42
5.8	Belangenconflicten	42
5.9	Transacties met belangrijke aandeelhouders	42
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	43
6	Verslag van de raad van bestuur	44
6.1	Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)	44
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2014 en na balansdatum	44
6.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	47
6.4	Bespreking van de resultaten	47
6.5	Onderzoek en ontwikkeling	50
6.6	Milieu- en personeelsaangelegenheden	50
6.7	Risico's en risicobeheer	50
6.8	Gebruik van financiële instrumenten	51
6.9	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	51
6.10	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	51
6.11	Wijzigingen in de raad van bestuur en het management	51
6.12	Inkoop eigen aandelen	52
6.13	Marktontwikkeling en vooruitblik	52
6.14	Dividendvoorstel	52
6.15	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007	52
7	Risicobeheer	53
7.1	Financiële risico's	53
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	55

8	Geconsolideerde jaarrekening	59
8.1	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	59
8.2	Geconsolideerde balans	60
8.3	Geconsolideerde kasstroomtabel	61
8.4	Tabel van mutaties van het eigen vermogen	62
8.5	Consolidatieprincipes en waarderingsregels	62
8.6	Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	72
8.7	Verslag van de commissaris	86
9	Enkelvoudige jaarrekening.....	88
9.1	Enkelvoudige balans Accentis nv	88
9.2	Resultatenrekening Accentis nv	90
9.3	Resultaatverwerking Accentis nv	91
9.4	Toelichting	91
9.5	Sociale balans.....	98
9.6	Warderingsregels	99
9.7	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	100
9.8	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	106

0 Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

Ook het afgelopen jaar heeft Accentis positieve resultaten geboekt. Zo verbeterden de huuropbrengsten, de kostensanering bleef vruchten afwerpen, de financiële schulden werden substantieel afgebouwd en de interestlasten daalden aanzienlijk.

Accentis' bewuste keuze voor een duidelijke langetermijnvisie en (pro)actief risicomanagement werd zo mogelijk nog versterkt. Tijdens het afgelopen boekjaar werden belangrijke huurovereenkomsten significant verlengd, bepaalde sites verkocht en gebruikersrisico's zorgvuldig geëvalueerd.

In Slowakije werd, in opdracht van de huurder Johnson Controls Interiors, een nieuwe fabriekshal met een nuttige oppervlakte van ca. 24.000 m² gebouwd en tijdig opgeleverd. Door deze belangrijke uitbreiding is Accentis Campus in Námestovo de grootste site in onze portefeuille.

De bodemsanering van de site Overpelt werd vorig jaar succesvol afgerond en is een mooi voorbeeld van actief risicomanagement. Dankzij deze sanering en de afbraak van drie verouderde hallen kan Accentis de site verder ontwikkelen en deels verkopen.

In het licht van de positieve resultaten is het dan ook spijtig te moeten vaststellen dat bestuur en management nog steeds belast worden met de tijdrovende juridische procedures m.b.t. de aanspraken die Creacorp en Guido Dumarey menen te moeten formuleren ten aanzien van Accentis in het kader van de kapitaalverhoging van 2010. Accentis blijft ervan overtuigd dat het in deze niets te verwijten valt, en betreurt de gang van zaken. Onze tijd, energie en financiële middelen kunnen volgens ons beter worden besteed.

Tot slot danken we onze aandeelhouders, huurders en financiers voor hun vertrouwen. Wij zullen voortgaan op de ingeslagen weg en ons blijven inzetten om de resultaten in de komende jaren verder te verbeteren. Een bijzonder woord van dank gaat naar de leden van het management. Hun inzet en niet aflatende inspanningen hebben in grote mate bijgedragen tot de resultaten. De toekomst wordt andermaal met vertrouwen tegemoet gezien.

Jacques de Bliëk
Voorzitter van de raad van bestuur

1 Profiel van de onderneming

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

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

De Cel Ontwikkeling (zie organisatiestructuur op pagina 6) evalueert nauwgezet de mogelijkheden voor de aankoop en verkoop van terreinen en/of gebouwen, de verdere ontwikkeling van de braakliggende terreinen en/of de herontwikkeling van bestaande panden.

2 Strategische en financiële doelstellingen

Zoals bekend geven onder meer de onaangepaste financieringsvormen en -termijnen uit het verleden aanleiding tot financiële tekorten. De stijging en optimalisatie van de huuropbrengsten, de verkoop van percelen zonder huurinkomsten en de verkoop van risicogevoelige sites bieden echter voldoende financiële stabiliteit voor de komende 18 maanden.

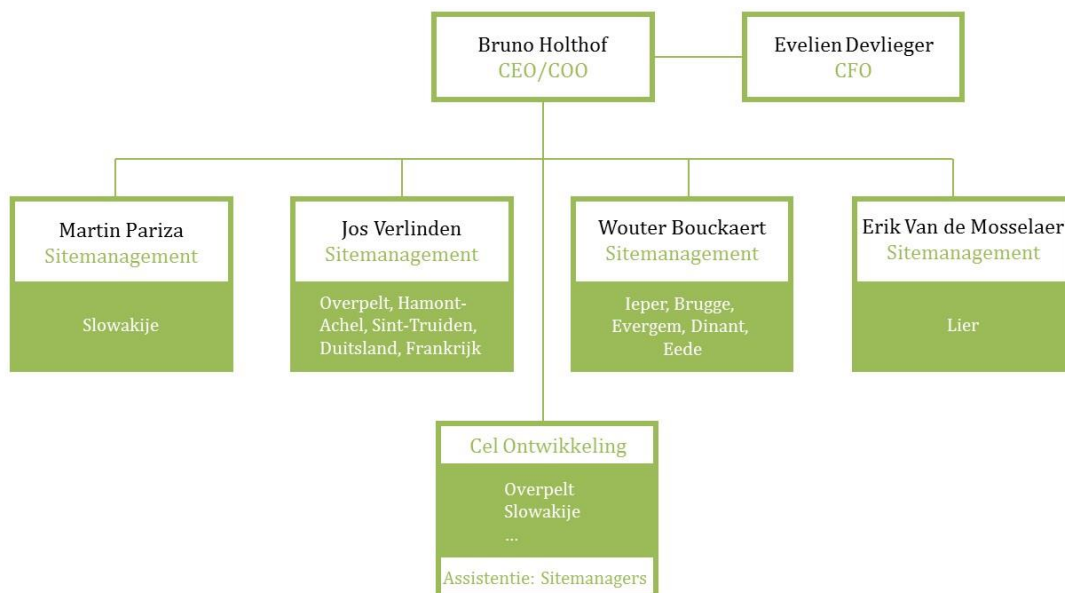
Aangezien de financiële situatie van Accentis de laatste jaren bestendig verbeterd is, wordt momenteel de eventuele herfinanciering van de Slowaakse leasings door klassieke en langlopende investeringskredieten bekeken.

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
- Verkoop van kleinere en niet-strategische sites, risicogevoelige sites en niet-bebouwde percelen
- Een financieringsstrategie met focus op optimalisering en, waar mogelijk, herfinanciering

3 Accentis in detail

3.1 Organisatiestructuur



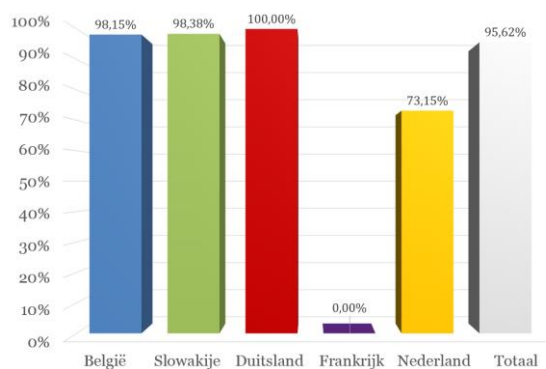
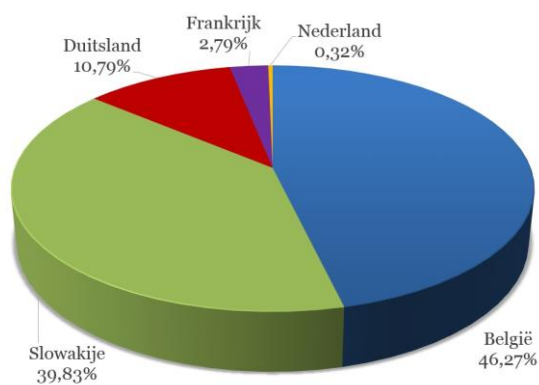
3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale oppervlakte, inclusief ontwikkelbare percelen, bedraagt 300.614 m². Met een leegstand van 13.162 m² op 31 december 2014 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 95,62% (2013: 88,5%).

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	139.092	136.519	98,15	2.573	1,75
Slowakije	119.723	117.787	98,38	1.936	1,62
Duitsland	32.446	32.446	100,0	-	-
Frankrijk	8.396	-	-	8.396	100,0
Nederland	957	700	73,15	257	26,85
Oppervlakte	300.614	287.452	95,62	13.162	4,38
Aangehouden als vastgoedbelegging	300.614	287.452	95,62	13.162	4,38
Aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad



Oppervlakte (m²), aandeel per land (%)

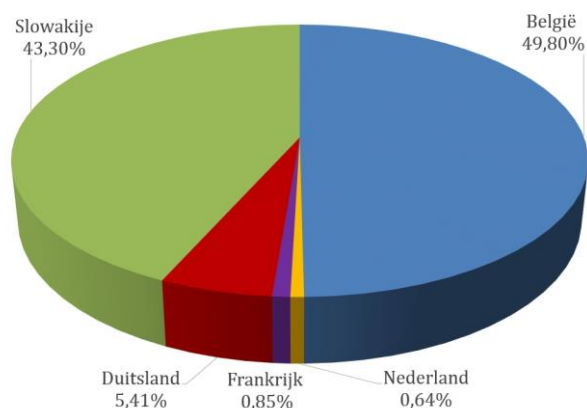
Bezettingsgraad (%) per land

3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2014 bedraagt 149,8 mio EUR. De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts. Voor definities en toegepaste normering en methodiek voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar punt 3.4 op pagina 26.

Land	Site	Fair value op 31-12-2014	
		in k EUR	%
België	Lier	36.310	24,24
	Sint-Truiden	10.180	6,80
	Dinant	510	0,34
	Evergem	3.800	2,54
	Hamont-Achel	7.280	4,86
	Ieper	4.090	2,73
	Brugge	2.730	1,82
	Overpelt	9.700	6,47
	Totaal België	74.600	49,80
Slowakije	Campus	54.817	36,59
	Vavrečka	5.500	3,67
	Páleníčky	3.383	2,26
	Trnava	1.170	0,78
	Totaal Slowakije	64.870	43,30
Duitsland	Schiltach	8.100	5,41
	Totaal Duitsland	8.100	5,41
Frankrijk	Dreux	1.280	0,85
	Totaal Frankrijk	1.280	0,85
Nederland	Eede	960	0,64
	Totaal Nederland	960	0,64
Totaal portfolio		149.810	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 2014, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2014 inclusief de toegekende investeringstoelages, bedraagt 14,03 mio EUR. Op basis hiervan werd de 'Estimated Rental Value' (ERV) door het management bepaald op 15,64 mio EUR.

	ERV ⁽¹⁾ EUR	Verhuurd ⁽²⁾ EUR	Verhuurd ⁽²⁾ EUR in %
Oppervlakte in			
België	9.443.357	9.142.733	96,82
Slowakije	5.077.901	5.005.066	98,57
Duitsland	830.000	830.000	100,00
Frankrijk	201.504	-	0,00
Nederland	86.827	63.510	73,15
Oppervlakte	15.639.589	15.041.309	96,17
Aangehouden als vastgoedbelegging	15.639.589	15.041.309	96,17
Aangehouden voor verkoop	-	-	-

(1) ERV = Estimated rental value - definitie zie pagina 26. 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.

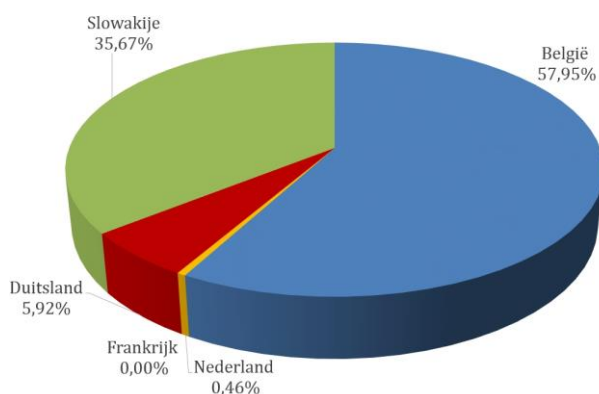
(2) Verhuurd betreft de totale brutowaarde van de huurcontracten op 31 december 2014, exclusief de toegekende investeringstoelages.

Tabel 3: Estimated Rental Value

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2014 ⁽¹⁾	
	in k EUR	%
België	8.133	57,95
Slowakije	5.005	35,67
Duitsland	830	5,92
Frankrijk	-	-
Nederland	64	0,46
Totaal portfolio	14.032	100,00

(1) Inclusief investeringstoelages

Tabel 4: Actuele brutohuurinkomsten



Actuele brutohuurinkomsten, aandeel per land (zie Tabel 4)

	Land	Site	Huurder	Aandeel in totale huurwaarde ⁽¹⁾ %
1	België	Lier	Xeikon	24,75
2	Slowakije	Campus	Johnson Controls	21,43
3	Slowakije	Campus	Visteon	6,89
4	Duitsland	Schiltach	BBS	5,91
5	België	Hamont-Achel	Punch Metals	5,84
6	België	Sint-Truiden	Powertrain	5,30
7	België	Ieper	Eandis	4,86
8	Slowakije	Campus	Mahle Bher	3,68
9	België	Overpelt	Plascobel/Euronyl	3,54
10	België	Evergem	Ahlers	1,46
	Totaal top 10			83,66
	Diverse	Diverse	Diverse gebruikers	16,34
	Totaal portfolio			100,00

(1) Na verrekening van eventuele investeringstoelages

Tabel 5: Top 10 huurders

3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2014 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 10,04%. 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, brutohuurinkomsten, en bezettingsgraad. Voor de panden Lier en Ieper Ter Waarde worden de brutohuurinkomsten in deze overzichten gedefinieerd als huur met inbegrip van alle huurlasten en voor andere panden als huur met inbegrip van bepaalde contractuele huurlasten. De bezettingsgraad wordt in deze overzichten berekend als de verhouding tussen de totale contractueel verhuurde oppervlakte en de totaal verhuurbare oppervlakte (en dus niet als de verhouding van de contractuele huurinkomsten en de ERV).

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)

Eigenaar

Punch Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	2.730k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	20.853 m ²
Verhuurbare oppervlakte	6.955 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Huys Concept, Idee Productions, Im Gears
Brutohuurinkomsten	143,5k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	5,26%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,02%
Verhuurde oppervlakte	6.955 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,0%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Momenteel wordt onderzocht of het achterliggende terrein (ca. 4.000 m² bebouwbare oppervlakte) kan worden ontwikkeld voor de creatie van kleinere units geschikt voor verhuur of verkoop.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Dinant



Adres

Rue du Bonair 22, 5520 Dinant (BE)

Eigenaar

Q-Utility Belgium nv

Beschrijving

Gebouw met opslagruimte, kantoren, toonzaal en ruime parking. Goed bereikbaar via de E411-snelweg.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	510k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	2000-2005
Grondoppervlakte	3.663 m ²
Verhuurbare oppervlakte	1.200 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Anasta ('Le Clos des Sorinnes')
Brutohuurinkomsten	43,5k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,53%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,30%
Verhuurde oppervlakte	1.200 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single tenant site'
- De huurovereenkomst met Anasta loopt tot 2020. Deze lange duur, in combinatie met het goede rendement, biedt interessante verkoopmogelijkheden.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Evergem



Adres

Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem (BE)

Economische eigenaar

Punch Property International nv

Beschrijving

Complex bestaande uit twee aaneengesloten multifunctionele gebouwen met productieruimte annex kantoren en twee laadkades. Het onbebouwde terrein wordt door een 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	
Reële waarde (31 december 2014)	3.800k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (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	282,3k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,43%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,01%
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 2014: Ahlers heeft laten weten dat het de koopoptie niet wenst te lichten aangezien het momenteel over meer dan voldoende logistieke ruimte beschikt.

Hamont-Achel



Adres

Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)

Economische eigenaar

Punch Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	7.280k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (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	819,7k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	11,26%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,84%
Verhuurde oppervlakte	21.470 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single- tenant site'
- De bodemsanering, uit te voeren door de huurder, is in uitvoering volgens een vastgelegd stappenplan.
- De uitbreidingszone werd gewaardeerd als bosperceel aangezien een uitbreiding van de bestaande activiteiten (noodzakelijke voorwaarde tot verkrijgen van grondruil) zeer onwaarschijnlijk geworden is.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Ieper Ter Waarde



Adres

Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)

Eigenaar

Punch Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	4.090k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	5.852 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Eandis en Trimble
Brutohuurinkomsten	706,7k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	17,28%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,04%
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 medio 2016 (Eandis bouwt momenteel een eigen nieuwe site).
- De site maakt deel uit van het Ieper Business Park en is hierdoor interessant voor toekomstige huurders of kopers.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Lier



Adres

Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)

Economische eigenaar

Accentis nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	36.310k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	2001
Grondoppervlakte	61.097 m ²
Verhuurbare oppervlakte	33.240 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Xeikon, Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Paperlinx, MSA, Kreafinity, Ombrello, Mensura, People & Solutions, Yellow, Bizzoom, Karl Huysman, ...
Brutohuurinkomsten	4.666,7k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	12,85 %
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	33,26%
Verhuurde oppervlakte	31.664 m ²
Beschikbare oppervlakte	1.576 m ²
Bezettingsgraad	95,26%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Op de site in Lier bevindt zich een perceel bouwgrond van ca. 5.000 m² met ontwikkelingspotentieel.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Overpelt



Adres

Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)

Eigenaar

Overpelt Plascobel nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	9.700k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960-1980/1990-2000
Grondoppervlakte	115.500 m ²
Verhuurbare oppervlakte	32.828 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Plascobel, Euronyl-TMPS, Shark Solutions, Hezemans handelsonderneming, MJC, JPB Consulting, Belgacom, Enervo, ...
Brutohuurinkomsten	727,6k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,50%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,18%
Verhuurde oppervlakte	31.831 m ²
Beschikbare oppervlakte	997 m ²
Bezettingsgraad	96,96%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Begin oktober 2014 werd het eerste van de drie nieuwe percelen industriegrond (gecreëerd na de voltooiing van de grondsanering en de afbraak van drie verouderde hallen) verkocht aan de eigenaar van een belendend perceel. De waardering van CBRE houdt rekening met de afbraak van de drie hallen.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: de onderhandelingen met de hoofdhuurder voor de verkoop van ca. 50% van de site Overpelt werden afgerond. De verkoopakte werd verleden op 2 april 2015.

Sint-Truiden



Adres

IZ Schurhovenveld 4125, 3800 Sint-Truiden (BE)

Economische eigenaar

Q-Utility Belgium nv

Beschrijving

Multifunctioneel gebouw met productieruimte annex kantoren en grote parking. Vrij goed bereikbaar, gelegen in de nabijheid van de snelwegen E40 en E313. Groot ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	10.180k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1990-1995
Grondoppervlakte	48.122 m ²
Verhuurbare oppervlakte	24.387 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Punch Powertrain
Brutohuurinkomsten	743,5k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,30%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,30%
Verhuurde oppervlakte	24.387 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: na de oprichting van een nieuw kantoorgebouw op aanpalende gronden van LRM (met LRM als bouwheer), heeft de huurder Accentis gevraagd om, op de gehuurde percelen, de bestaande constructies aan te passen en nieuwe constructies op te richten. Het onderzoek naar de verschillende mogelijkheden en de onderhandelingen dienaangaande werden opgestart.

Campus



Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Economische 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	
Reële waarde (31 december 2014)	54.817k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	2004-2006-2014
Grondoppervlakte	200.588 m ²
Verhuurbare oppervlakte	100.234 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Johnson Controls Interiors, Visteon, Mahle Behr, Eurest, ...
Brutohuurinkomsten	4.555,4k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,31%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	32,46%
Verhuurde oppervlakte	99.259 m ²
Beschikbare oppervlakte	976 m ²
Bezettingsgraad	99,03%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Op vraag van Johnson Controls Interiors werd in 2014 een nieuwe fabriekshal van ca. 24.000 m² gebouwd. De werkzaamheden zijn volgens plan verlopen en de nieuwe gebouwen werden einde november 2014 opgeleverd. Voor Johnson Controls Interiors is de Campusvestiging een van zijn grootste Europese sites.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: in februari 2015 werd de huurovereenkomst met Visteon (voormalig Johnson Controls Electronics) verlengd met een periode van vijf jaar.

Páleníčky



Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Economische eigenaar

Accentis Námestovo sro

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	3.383k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)
Technische informatie	
Grondoppervlakte	117.000 m ²
Bebouwbare oppervlakte	60.000 m ²

Diversen

- Industrierrein geschikt voor eventuele uitbreiding van de Accentis Campus.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: momenteel onderzoekt de Cel Ontwikkeling de mogelijkheid om het terrein in drie zones op te splitsen met de bedoeling om vooraan een retailzone te creëren, het middenterrein als residentiële zone te ontwikkelen en het achteraan gelegen deel te reserveren als industriële uitbreidingsmogelijkheid voor Accentis Campus.

Pan

Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Economische 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	
Reële waarde (31 december 2014)	5.500k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	33.619 m ²
Verhuurbare oppervlakte	15.122 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	AWS, Tonrec, Eastern Electronics, TFC Cables, ...
Brutohuurinkomsten	413,6k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,52%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,95%
Verhuurde oppervlakte	14.162 m ²
Totaal verhuurbaar	960 m ²
Bezettingsgraad	93,65%

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.
- Gedurende de tweede jaarhelft werden de laatste drie percelen verkocht. Het betrof rand- en/of bermpercelen en bijgebouwen. Momenteel bestaat de site uit een groot overzichtelijk gebouw voorzien van ruime toegang en parkeergelegenheid.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: voortzetting van renovatiewerkzaamheden

Trnava



Adres

Vlarska 28, Trnava (SK)

Eigenaar

Accentis Trnava sro

Beschrijving

Productiegebouw, opslagruimte annex kantoren en loskades aan de rand van de stad. Ligging: ca. 100 km van Bratislava en Wenen.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	1.170k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	ca.1980
Grondoppervlakte	8.038 m ²
Verhuurbare oppervlakte	4.365 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders /gebruikers	Stokoplast Slovakia
Brutohuurinkomsten	36,0k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	3,08%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,26%
Verhuurde oppervlakte	4.365 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- De huurovereenkomst met Stokoplast werkt met progressieve huurvoorwaarden en bevat een optie tot aankoop van de site.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Schiltach



Adres

Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)

Eigenaar

BBS Verwaltungs GmbH

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	8.100k EUR
Waarderingsexpert	HKP Value (D)
Technische informatie	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m ²
Verhuurbare oppervlakte	32.446 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten	830,0k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	10,25%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,92%
Verhuurde oppervlakte	32.446 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

Dreux



Adres

Rue des Osmeaux 19, ZI Châtelets (FR)

Eigenaar

Punch Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	1.280k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1992-1993-2003
Grondoppervlakte	16.600 m ²
Verhuurbare oppervlakte	8.396 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Geen
Brutohuurinkomsten	0,0k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	0,00%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,00%
Verhuurde oppervlakte	0 m ²
Beschikbare oppervlakte	8.396 m ²
Bezettingsgraad	0,00%

Diversen

- 'Single tenant site'
- Moeilijke lokale huurmarkt gezien het aanbod de vraag ruimschoots overstijgt.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: een voormalige huurder heeft de site gedeeltelijk en tijdelijk (drie maanden met mogelijke verlenging) gehuurd vanaf februari 2015.

Eede



Adres

Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)

Eigenaar

Punch Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Reële waarde (31 december 2014)	960k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (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	63,5k EUR/jaar
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,61%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,46%
Verhuurde oppervlakte	700 m ²
Beschikbare oppervlakte	257 m ²
Bezettingsgraad	73,15%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2014: geen

3.4 Waardering

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

De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld brutorendement ('gross yield') van ca. 10,80%. 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. 8,93%. Deze yield is gebaseerd op de 'actuele nettohuurinkomsten', gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Verder werden voor het bepalen van de reële waarde van het vastgoed de geldende methoden en normen toegepast. De reële waarde van de totale portefeuille op 31 december 2014 bedraagt 149,81 mio EUR.

Definities

(Bron: CBRE)

Marktwaaarde

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

Marktwaaarde 'vrij op naam'

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

Marktwaaarde 'kosten koper'

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

Fair value

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

Passing rental income of actuele huurinkomsten

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

Estimated rental value (ERV) of geschatte huurwaarde

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

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

Initial yield of brutoaanvangsrendement (BAR)

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

Reversionary yield of rendement op de geschatte huurwaarde

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

Equivalent yield en True equivalent yield

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

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

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

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

r = 'equivalent yield'

GV = brutokapitaalswaarde

NI_t = netto jaarlijkse huurinkomsten op een gegeven tijdstip t

NR = nettomarkthuurlaarde (ERV) per jaar

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

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

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

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

Ponderatie

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

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

Capital value per m² of kapitaalswaarde per m²

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

Toegepaste normering en methodiek

(Bron: CBRE)

Hardcore inkomstenmethode

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

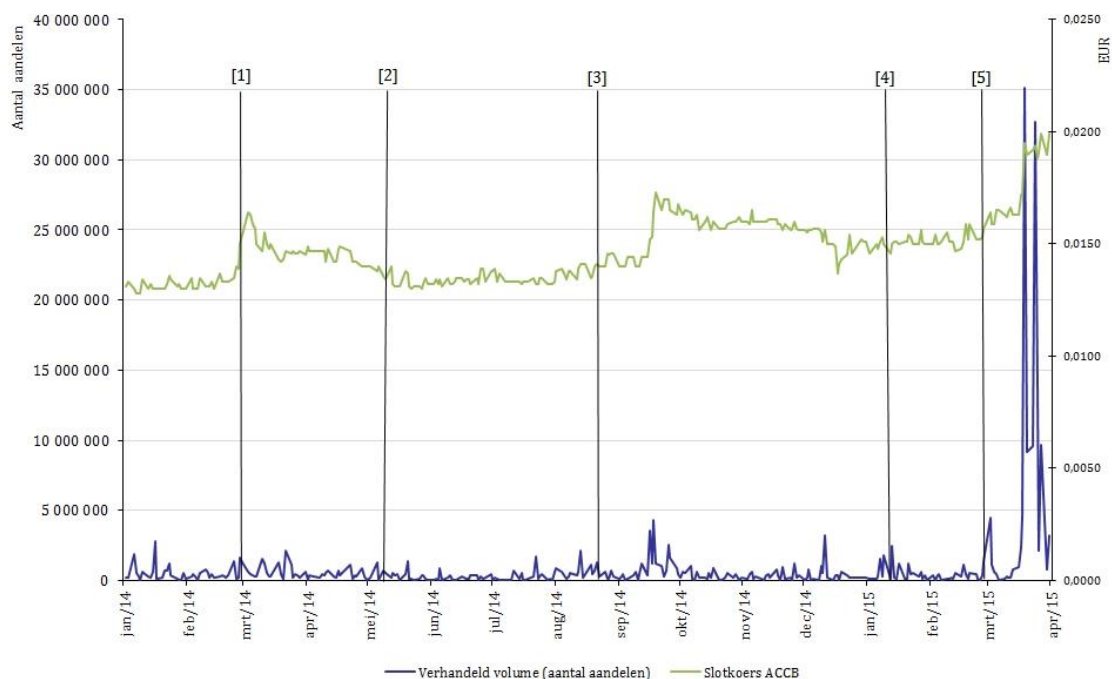
Voor elk van de gebouwen wordt een geschatte markthuurlaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet ('cap rate') op basis van vergelijkingspunten.

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

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 28-02-2014: Jaarresultaten 2013
- 2 09-05-2014: Aanpassing financiële kalender conform nieuwe regelgeving
- 3 22-08-2014: Halfjaarlijks verslag 2014
- 4 12-01-2015: Accentis verwelkomt nieuwe CFO
- 5 27-02-2015: Jaarresultaten 2014

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	604.345.158	47,67
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35
Publiek	658.900.066	51,98
Totaal	1.267.745.224	100,00

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

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 2014

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2014 geen dividend uit te keren.

4.7 Financiële kalender

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

Jaarlijkse algemene vergadering 2015	26 mei 2015
Publicatie van de halfjaarresultaten 2015	24 augustus 2015
Publicatie van de jaarresultaten 2015	29 februari 2016

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

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

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

5.2 Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering

5.2.1 Beheersstructuur

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

A. Het beheersorgaan:

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

B. De toezichthoudende instanties:

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

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

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

5.2.2 Financiële handleiding en rapportering

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

5.2.3 Strategische planning, budgettering en controle

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

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

5.2.4 Financiële verslaglegging

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

5.2.5 Letter of representation

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

5.2.6 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 2015 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	604.345.158	47,67
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35
Publiek	658.900.066	51,98
Totaal	1.267.745.224	100,00

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

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

5.4 Beslissingsorganen

5.4.1 Raad van bestuur

5.4.1.1 Samenstelling van de raad van bestuur

Bij aanvang van het boekjaar 2014 zetelden in de raad van bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn ⁽¹⁾	Professioneel adres
Jacques de Blik ⁽²⁾ <i>Voorzitter van de raad van bestuur</i>	Benoemings- en remuneratiecomité	2014	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD bvba ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2014	JLD bvba Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS comm.v. ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	OVS comm.v. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe <i>Bestuurder</i>	-	2014	Creafim bvba Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok ⁽²⁾ <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	Prins Karellaan 28 8300 Knokke-Heist België
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2017	Sint Lucaslaan 69 2180 Ekeren België

(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, JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet, OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems').

Door de algemene vergadering van 27 mei 2014 werd de coöptatie als nieuwe bestuurder met onmiddellijke ingang op 27 september 2013 en tot en met de algemene vergadering van 2014 van Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België, goedgekeurd.

Na de algemene vergadering van 27 mei 2014 kwam aan de volgende mandaten een einde:

- Jacques de Blik
- Gerard Cok
- OVS comm. v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe
- JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet
- Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe

Diezelfde algemene vergadering keurde de volgende mandaten goed voor een periode van vier jaar:

- Jacques de Blik
- Gerard Cok
- Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

De samenstelling van de raad van bestuur van de vennootschap ziet er op verslagdatum als volgt uit:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn ⁽¹⁾	Professioneel adres
Niet-uitvoerende bestuurders			
Jacques de Blik ⁽²⁾ <i>Voorzitter van de raad van bestuur</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
Gerard Cok ⁽²⁾ <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018	Prins Karellaan 28 8300 Knokke-Heist België
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018	Iep Invest nv Oostkaai 50 8900 Ieper België
Uitvoerende bestuurders			
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2017	Sint Lucaslaan 69 2180 Ekeren België

(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 en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems').

Jacques de Blik

Voorzitter van de raad van bestuur

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

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.

Bimbor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Bestuurder en CEO

Bruno Holthof (°1963) heeft meer dan 10 jaar ervaring in de vastgoedsector als commercieel verantwoordelijke van de groep RB/RC vastgoed (2000-2010). Voordien was hij zelfstandig agentschapsdirecteur van het KOZ/KMO-kantoor bij het voormalige Gemeentekrediet (1989-2000). Sinds 1 oktober 2011 is 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 blijk te geven van leiderschap en ondernemingszin en risicobeoordeling en -beheer mogelijk te maken. De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de voornaamste beleidslijnen. De raad van bestuur dient ervoor te zorgen dat de nodige

financiële middelen en personeel aanwezig zijn zodat de vennootschap haar doelstellingen kan bereiken. Overeenkomstig het voorgaande en in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, is de raad van bestuur het ultieme beslissingsorgaan van de vennootschap, behalve voor wat betreft die bevoegdheden die door de wet of de statuten van de vennootschap zijn voorbehouden aan de algemene vergadering. Overeenkomstig de bepalingen van de Corporate Governance Code is de functie van het leiden van de raad van bestuur (door zijn voorzitter, Jacques de Bliet) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof).

5.4.1.5 Vertegenwoordiging

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

5.4.1.6 Vergadering

De raad van bestuur kwam in het boekjaar 2014 negen keer samen. Behalve ter gelegenheid van de raden van bestuur van 11 april 2014, 9 mei 2014 en 27 juni 2014, waarbij telkens één bestuurder afwezig was, waren alle bestuurders steeds aanwezig.

5.4.2 Management en dagelijks bestuur

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

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

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

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

Op verslagdatum bestaat het uitvoerend management uit:

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

Evelien Devlieger

Chief Financial Officer

Evelien Devlieger (°1979) heeft in het verleden de functie van senior financial auditor bekleed bij 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 bij aanvang van het boekjaar 2014 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet ⁽²⁾	2014
OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe ⁽²⁾	2014
Gerard Cok ⁽²⁾	2014

(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

Sinds 27 mei 2014 is het auditcomité 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

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

5.4.3.3 Vergadering

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

Tijdens het boekjaar 2014 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.

Bij aanvang van het boekjaar 2014 was de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité als volgt:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
Jacques de Bliëk ⁽²⁾	2014
OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe ⁽²⁾	2014
Gerard Cok ⁽²⁾	2014

(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

Sinds 27 mei 2014 is het benoemings- en remuneratiecomité als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
Jacques de Bliëk ⁽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

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 2014 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité driemaal. Telkens waren alle leden 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 2014 bedraagt de bezoldiging voor alle bestuurders samen 52,7k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

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

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

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

5.5.2 Procedure

Het remuneratiecomité onderzoekt steeds, rekening houdend met het verstrijken van de mandaten, of de huidige vergoeding van zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders nog marktconform is en of ze te verantwoord 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	2014	2013
Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	5,0	12,5
JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet	5,0	12,5
OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe	5,2	12,5
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	12,5	-
Totaal	52,7	62,5

5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2014	2013
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. Het management wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2014 bedroeg 565 EUR voor de CEO en 540 EUR voor de CFO (toen Frederik Strubbe).
2. Bovendien wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Op semestriële basis wordt de evaluatie van de variabele vergoeding gemaakt op basis van de volgende criteria en kader:
 - a. Huurovereenkomsten:
 - Alle huurovereenkomsten en/of amenderingen komen in aanmerking.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 10% van de jaarhuur genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals looptijd, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode, ...
 - b. Verkopen:
 - Alle verkopen, al dan niet gedeeltelijk, komen in aanmerking.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de verkoopprijs genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals verkoopprijs, betaling, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode, ...
 - c. Financiële doelstellingen: herfinanciering lopende kredieten, schrapping garantiestellingen, bijkomende kredieten, ...

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

2014 - in k EUR	CEO	CFO
Remuneratie basis	126	116
Remuneratie variabel	131	25
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	257	141

2013 - in k EUR	CEO	CFO
Remuneratie basis	123	84
Remuneratie variabel	32	32
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	155	116

5.6 Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

5.6.1 Aandelen aangehouden door bestuurders

Bestuurders Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel) en Bimmor bvba (vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof) bezitten aandelen Accentis. Deze aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van de raad van bestuur en er lopen voor hen geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen.

Bestuurder	Aantal aandelen	%
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	604.345.158	47,67
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35
Totaal	608.845.158	48,02

5.6.2 Aandelen aangehouden door het management

Bimmor bvba (Bruno Holthof) bezit op verslagdatum aandelen Accentis. Deze aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van het uitvoerend management en er lopen voor hem geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen.

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

5.7 Commissaris

5.7.1 Algemene bepalingen

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

5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen betaald voor de boekjaren 2013 en 2014 aan de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

in k EUR	2014	2013
Opdracht als commissaris	36,5	40
Overige opdrachten	5,0	6
Totaal	41,5	46

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 51.

5.9 Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 24 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 81.

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

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

6 Verslag van de raad van bestuur

6.1 Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

in k EUR	31-12-2014	31-12-2013
Totale opbrengsten	20.294	20.345
Waarvan:		
Huuropbrengsten	14.206	13.554
EBITDA⁽¹⁾	11.283	11.443
Operationele niet-kaskosten	6.071	4.889
Bedrijfsresultaat (EBIT)	5.212	6.555
Financieel resultaat	-4.731	-6.860
Resultaat voor belastingen	481	-305
Belastingen	-107	-418
Nettoresultaat	374	-723
Recurrent resultaat voor belastingen⁽²⁾	6.021	4.794
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0003	-0,0006
Vastgoedbeleggingen	149.810	160.023
Activa bestemd voor verkoop	0	1.100
Netto financiële schulden ⁽³⁾	94.487	105.561
Financiële schuldgraad ⁽⁴⁾	57%	63%
Loan-to-value-ratio ⁽⁵⁾	63%	66%
Bezettingsgraad ⁽⁶⁾	95,6%	88,5%

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

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

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

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

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

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

6.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2014 en na balansdatum

6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2014

6.2.1.1 Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Accentis heeft in 2014 op verschillende vlakken positieve operationele resultaten gerealiseerd:

- De huuropbrengsten bleven nagenoeg ongewijzigd. De daling als gevolg van desinvesteringen en de verhoogde investeringstoelages werden opgevangen door indexeringen, maar voornamelijk door nieuwe huurovereenkomsten.
- De tijdens de afgelopen jaren gerealiseerde kostenbesparingen en verbeterde doorberekeningen hebben ondertussen hun volle effect bereikt.
- De interestlasten zijn jaar op jaar gedaald; dit jaar met 1,4 mio EUR.
- Het recurrent resultaat voor belastingen bedraagt 6,0 mio EUR t.o.v. 4,8 mio EUR vorig jaar.
- Om de liquiditeitstekorten (als gevolg van de historisch gegroeide wanverhouding tussen de huurinkomsten en de financiering van bepaalde panden) op te lossen, heeft Accentis in 2014 de financiële schulden met 16,1 mio EUR verder substantieel afgebouwd. Daarnaast heeft het voor de financiering van de nieuwbouw in Slowakije bijkomende kredieten opgenomen ten bedrage van 6,3 mio EUR (situatie einde boekjaar).
- De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 95,6% tegenover 88,5% eind vorig jaar.

Een en ander heeft geleid tot een positief resultaat voor belastingen (0,5 mio EUR) en een positief nettoresultaat (0,4 mio EUR). Voor 2013 waren beide negatief, respectievelijk -0,3 mio EUR en -0,7 mio EUR.

6.2.1.2 Verkochte sites of deelsites

Mariakerke (België)

In april 2014 werd de verkoop van de volledige site Mariakerke, een parkdomein met ruwbouwconstructie, afgerond. De ontvangen prijs werd nagenoeg integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2015 vervroegd na te komen. Op die manier konden de rentelasten worden verlaagd en werd de liquiditeitsbehoefte verminderd.

Overpelt (België)

Begin oktober 2014 werd het eerste van de drie nieuwe percelen industriegrond (gecreëerd na de voltooiing van de grondsanering en de afbraak van drie verouderde hallen) verkocht aan de eigenaar van een belendend perceel. De opbrengst werd integraal aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de uitstaande schulden van de site Overpelt, waardoor de rentelasten van de groep daalden.

Herbolzheim (Duitsland)

In 2014 werd overgegaan tot de verkoop van de volledige site Herbolzheim aan de Duitse industriële groep Otto Graff. De lopende leasingovereenkomst werd mee overgedragen. De ontvangen prijs werd nagenoeg volledig aangewend om de financiële schulden in Duitsland af te bouwen en zo de toekomstige liquiditeitsbehoefte van de groep significant te verminderen.

Boizenburg (Duitsland)

Na de verkoop van de hoofdsite aan de groep Ragolds, begin 2013, werd het resterende perceel industriegrond aangeboden aan de markt via verschillende makelaars, echter zonder succes. Aangezien Ragolds aan de overzijde van de straat waar de hoofdsite gelegen is bijkomende percelen had verworven, kon Accentis ook het restperceel aan de groep verkopen. De opbrengst van deze verkoop werd gebruikt om openstaande financiële schulden terug te betalen, waardoor de rentelasten van de groep daalden.

Pan (Slowakije)

Gedurende de tweede jaarhelft werden de drie laatste percelen van de site Pan verkocht. De opbrengst werd integraal aangewend om de nieuwbouw op de site Campus Námestovo te financieren.

6.2.1.3 Toelichting bij andere sites van de groep

Hamont-Achel (België)

Gelet op de lopende geschillen met de entourage van de huidige gebruiker, Punch Metals (Creacorp/Dumarey), is een verlenging van de lopende overeenkomst aan het einde van looptijd (2018) zeer onwaarschijnlijk. De uitbreidingszone (ca. 90.000 m²) werd door CBRE gewaardeerd als bosperceel (2,87 mio EUR) en niet als industrieperceel, aangezien een uitbreiding van de bestaande activiteiten (noodzakelijke voorwaarde tot verkrijgen van een grondruil met de gemeente) zeer onwaarschijnlijk geworden is.

Overpelt (België)

Omwille van de verhandelbaarheid en ontwikkelingsmogelijkheden van de site werd, na grondige analyse en afweging, het voorstel van Umicore om de historische saneringsverplichting van de volledige site tegen een eenmalige betaling van 1,5 mio EUR af te kopen aanvaard. Begin 2014 werd het volledige bedrag ontvangen. In de cijfers van 2014 is het voor 0,9 mio EUR opgenomen als kosten voor de sanering van de site. Na de afbraak van drie oude hallen werd de grond gesaneerd. Dankzij de saneringsoperatie kunnen de vrije kavels van de site worden verkocht. Begin oktober 2014 werd de verkoop van een eerste perceel afgerond.

Ieper Ter Waarde (België)

De huidige hoofdgebruiker van deze site, Eandis, is gestart met de bouw van een eigen site verderop in de nieuwe verkaveling. Eandis verwacht medio 2016 te verhuizen. In de tweede helft van 2015 zal Accentis starten met de commercialisering van het pand. Rekening houdende met de huidige

marktomstandigheden en mogelijkheden lijkt een opdeling van de site in verschillende units aangewezen. De waardering werd door CBRE met 0,6 mio EUR naar beneden bijgesteld.

Campus (Slowakije)

In opdracht van Johnson Controls Interiors werd een nieuwe fabriekshal met een nuttige oppervlakte van ca. 24.000 m² gebouwd. De werkzaamheden zijn volgens plan verlopen en de nieuwe gebouwen werden eind november 2014 opgeleverd. Met een totale nuttige oppervlakte van ca. 100.000 m² is Accentis Námestovo de grootste site van de Accentis-portefeuille.

6.2.1.4 Geschillen

Dagvaarding door Guido Dumarey en Creacorp nv

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

Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp nv

Accentis (samen met Punch Property International nv, BBS Verwaltungs GmbH en Iep Invest nv) heeft in mei 2014 Guido Dumarey en Creacorp nv, de vennootschap van Dumarey, in kort geding gedagvaard nadat het te weten was gekomen dat Dumarey en Creacorp 420.000 aandelen Iep Invest, die zij in 2012 op een bijzondere rekening in pand hadden gegeven aan onder meer Accentis zelf, zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand. De vordering van Accentis is in juli 2014 door de rechtbank toegekend en Dumarey en Creacorp werden onder meer veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, het pand te herstellen in de vorm van een pand op liquide middelen ten belope van 3,1 mio EUR op een geblokkeerde rekening.

6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

6.2.2.1 Overpelt (België)

De onderhandelingen met de hoofdhuurder voor de verkoop van ca. 50% van de site Overpelt werden afgerond. De verkoopakte werd verleden op 2 april 2015. De opbrengst van deze verkoop dekt volledig de uitstaande schuld, zodat de site na deze transactie volledig schuldenvrij is en er een belangrijk risico is weggewerkt. De waardering van CBRE (minwaarde 1,6 mio EUR) houdt rekening met de afbraak van de oude hallen (noodzakelijk om de grondsanering uit te voeren) en met de gerealiseerde verkoop.

6.2.2.2 Campus (Slowakije)

In het kader van de optimalisering van de financiële strategie wordt momenteel een eventuele herfinanciering van de Slowaakse leasings door klassieke en langlopende investeringskredieten bekeken.

6.2.2.3 Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp nv

Het Hof van Beroep te Brussel heeft het hoger beroep van Guido Dumarey en Creacorp nv tegen het vonnis van 14 juli 2014 in kort geding volledig ongegrond verklaard. In eerste aanleg was gevonnis dat Dumarey en Creacorp een door hen ten onrechte weggemaakt pand op 420.000 aandelen Iep Invest nv, rekening houdend met het intussen door Iep Invest uitgekeerde dividend, moesten herstellen door inpandgeving van een geldsom van 3.087.000 EUR. Inmiddels heeft het Hof van Beroep te Brussel het hoger beroep van Dumarey en Creacorp volledig verworpen en hen veroordeeld om het oorspronkelijke pand op 420.000 aandelen Iep Invest te herstellen, aangevuld met een pand op een geldsom van 1.890.000 EUR, rekening houdend met het intussen door Iep Invest uitgekeerde dividend.

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 0 van dit verslag.

6.4 Bespreking van de resultaten

6.4.1 Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

in k EUR	2014	1H 2014	2013
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.294	11.551	20.345
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelages)	13.221	5.966	13.417
Doorberekende kosten	5.124	3.274	6.894
Overige opbrengsten	1.671	1.657	34
Meerwaarde op verkoop vaste activa	278	654	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden.

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2014 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)	
Daling door desinvesteringen	-1.003
Daling door nieuwe huurkortingen	-66
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	+1.865
Daling door aflopende huurcontracten	-156

6.4.2 EBITDA

in k EUR	2014	1H 2014	2013
EBITDA	11.283	6.233	11.443
Niet-recurrente elementen	-749	-961	26
REBITDA⁽¹⁾	10.534	5.272	11.469

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

De niet-recurrente elementen van 2014 betreffen hoofdzakelijk de kosten verbonden aan de verkoop van de site Herbolzheim (324k EUR), de meer- en minwaarden op de desinvesteringen (-278k EUR), de van Umicore ontvangen vergoeding in verband met saneringsverplichtingen (-1,5 mio EUR), de kosten voor en cofinanciering van de sanering van de site Overpelt (691k EUR) en de kosten voor de lopende procedures met betrekking tot Dumarey en Creacorp (52k EUR).

6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2014	1H 2014	2013
EBITDA	11.283	6.233	11.443
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-6.439	-4.933	-5.567
Andere	368	-494	679
EBIT	5.212	805	6.555
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	6.439	4.933	5.567
Niet-recurrente elementen EBITDA	-749	-961	26
Niet-recurrente elementen EBIT	-150	-	-494
REBIT⁽¹⁾	10.752	3.972	11.654

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2014 bedraagt -6,4 mio EUR. Eind 2014 werd voor een bedrag van 0,2 mio EUR ongebruikte provisie voor specifieke fiscale zaken definitief teruggenomen en werd een provisie ten bedrage van 50k EUR aangelegd voor de vijfjarige opvolging van de sanering in Overpelt.

6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief (-4,7 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire schulden en overige financiële schulden.

6.4.5 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2014 bedraagt 0,5 mio EUR.

6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2014 bedragen 0,1 mio EUR. Dat bedrag wordt integraal verklaard door enerzijds een lichte toename van de uitgestelde belastingen als gevolg van de stijging in het waarderingssverschil tussen de boekwaarde en de 'fair value' van de activa en anderzijds een verhoging van de belastingdruk in Slowakije naar 21%.

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

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2014 bedraagt 0,4 mio EUR (2013: -0,7 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 6,0 mio EUR (2013: 4,8 mio EUR).

in k EUR	2014	Recurrent	Vastgoed	Eenmalig
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelages)	13.221	13.221	-	-
Doorberekende kosten	5.124	5.124	-	-
Overige opbrengsten	1.671	132	-	1.539
Meerwaarde op verkoop vaste activa	278	-	278	-
Totaal opbrengsten	20.294	18.477	278	1.539
Doorberekende kosten	-5.124	-5.124	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-2.994	-2.303	-	-691
Overige operationele kosten	-893	-515	-324	-54
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-	-
Totaal kosten	-9.011	-7.942	-324	-745
EBITDA	11.283	10.534	-46	795
Afschrijvingen	-1	-1	-	-
Voorzieningen	295	145	-	150
Waardeverminderingen	74	74	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-6.439	-	-6.439	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	5.212	10.752	-6.485	945
Financieel resultaat	-4.731	-4.821	-	90
Resultaat voor belastingen	481	5.931	-6.485	1.035
Belastingen	-107	-38	-69	-
Nettoresultaat	374	5.893	-6.554	1.035

6.4.8 Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

6.4.8.1 Verkorte balans

in k EUR	31-12-2014	31-12-2013	Δ%
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	149.810	160.023	-6,4
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	1.100	-100,0
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	149.810	161.123	-7,0
Overige activa en langetermijnvorderingen	5.083	39	+12.933,3
Vlottende activa	7.117	3.326	+114,0
Liquide middelen	2.399	2.673	-10,3
Totaal activa	164.409	167.161	-1,6
Eigen vermogen	42.502	42.127	0,9
Financiële schulden	70.814	81.768	-13,4
Uitgestelde belastingen, voorzieningen en overige schulden	51.093	43.266	18,1
Totaal passiva	164.409	167.161	-1,6

6.4.8.2 Verkorte kasstroomanalyse

in k EUR	31-12-2014	31-12-2013
<i>Kasstroom – resultaten</i>	11.043	11.479
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	-626	701
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	10.417	12.181
Kasstroom – investeringsactiviteiten	5.152	12.378
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-15.843	-23.333
Nettokasstroom	-274	1.227

6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

Vastgoedbeleggingen 31 december 2013	160.023
Overboeking van Activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar Activa bestemd voor verkoop	-
Desinvesteringen	-12.945
Investerings	8.893
Resultaat uit realisatie	278
Reëlewaardeaanpassing	-6.439
Vastgoedbeleggingen 31 december 2014	149.810

6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2013	1.100
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	-
Desinvesteringen	-1.100
Resultaat uit realisatie	-
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2014	-

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 11,3 mio EUR als gevolg van de verkoop van (deel)sites met een reële waarde van 14,0 mio EUR, de investering in een nieuwbouw in Slowakije van 8,5 mio EUR en de reëlewaardeaanpassing van 6,4 mio EUR.

6.4.10 Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (11,0 mio EUR) is het gevolg van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de vervroegde terugbetalingen door de verkopen van de (deel)sites Herbolzheim, Boizenburg en Overpelt.

6.4.11 Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2014 als volgt:

in k EUR	Iep Invest nv	Summa nv	Totaal
Op 31 december 2013	-27.710	1.245	-26.466
Netto terugbetaald bedrag	379	-	379
Netto toegestaan bedrag (incl. interesten)	-6.908	1.287	-5.621
Netto opgelopen borgstellingsvergoeding	-202	-	-202
Transfer	-	-	-
Op 31 december 2014	-34.441	2.532	-31.909

De vordering op Summa nv is rentedragend a rato van 5% per jaar en te allen tijde binnen de maand opvraagbaar.

De schulden aan Iep Invest nv zijn als volgt opgedeeld:

1. De hoofdschuld ten bedrage van 22,5 mio EUR en de sinds 1 april 2014 bevroren schuld voor de borgstellingsvergoeding ten bedrage van 2,9 mio EUR worden sinds 1 april 2014 vergoed tegen Euribor 3m + 2% en zijn jaarlijks betaalbaar.
2. De lening (2,5 mio EUR) van oktober 2013 is rentedragend a rato van 5% per jaar en is semestrieel terugbetaalbaar sinds april 2014 in termijnen van 167k EUR.
3. Twee nieuwe leningen werden ter beschikking gesteld in het vierde kwartaal van 2014 en zijn rentedragend a rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Deze leningen zijn maandelijks terugbetaalbaar, respectievelijk in termijnen van 75k EUR vanaf 1 januari 2015 en 16k EUR vanaf oktober 2014 (aflossingen inclusief interesten).

6.5 Onderzoek en ontwikkeling

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

6.6 Milieu- en personeelsaangelegenheden

Begin 2014 werd van Umicore een bedrag van 1,5 mio EUR ontvangen voor de afkoop van zijn historische saneringsverplichting van de site Overpelt. De sanering werd in 2014 volledig afgerond waardoor de site verschillende nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden biedt, zowel voor bestaande als nieuwe gebruikers. Met een bodemkundig advies voor de eventuele overnemer(s) kan de site, al dan niet opgesplitst, ook gemakkelijker verkocht worden.

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 53 en volgende). Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

6.8 Gebruik van financiële instrumenten

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

6.9 Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

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

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	604.345.158	47,67
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35
Publiek	658.900.066	51,98
Totaal	1.267.745.224	100,00

6.10 Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

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

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

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

6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Door de algemene vergadering van 27 mei 2014 werd de coöptatie als nieuwe bestuurder met onmiddellijke ingang op 27 september 2013 en tot en met de algemene vergadering van 2014 van Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België, goedgekeurd.

Na de algemene vergadering van 27 mei 2014 kwamen de volgende mandaten ten einde:

- Jacques de Blik
- Gerard Cok
- OVS comm. v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe
- JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet
- Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe

Diezelfde algemene vergadering keurde de volgende mandaten goed:

- De herbenoeming van Jacques de Blik, voor een duur van vier jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018.
- De herbenoeming van de heer Gerard Cok, voor een duur van vier jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018.
- De benoeming van Iep Invest nv (voorheen Punch International nv), vast vertegenwoordigd door mevrouw Gerda Gysel, voor een duur van vier jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018.

In onderling overleg werd eind juni 2014 besloten dat Frederik Strubbe eind 2014 zou stoppen als CFO van Accentis. Begin 2015 verwelkomde Accentis Evelien Devlieger als nieuwe CFO.

6.12 Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezat eind 2014 geen eigen aandelen.

6.13 Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2015 een totaal aan brutohuurinkomsten (inclusief investeringstoelages) van 13,7 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 12 maart 2015.

6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2014 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.

Ieper, 17 april 2015

Jacques de Blik

Gerard Cok

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

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 18 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen.

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

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

- Het behouden en verder verhogen van de bezettingsgraad zodat de huuropbrengsten minstens behouden blijven en, indien mogelijk, toenemen.
- Het verder stapsgewijs hervormen van de financieringsstructuur zodat de huuropbrengsten en de benodigde terugbetalingscapaciteit zich op een juiste manier verhouden.
- 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 2014 is 68,3% van de totale schuld, of 71,5 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 33,2 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2014 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 165k 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 het grootste 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 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 2014 18,6 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 1,9 mio EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vijf jaar. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

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

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

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 1,5 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 4,4%. Om de huurleegstand duurzaam te beperken past de vennootschap een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een stabilisatie, en waar mogelijk een groei, van de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

7.2.5 Risico inzake btw

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

7.2.6 Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typisch 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 2014 vertegenwoordigen de 5 belangrijkste huurders 64,8% van de jaarlijkse huurinkomsten.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille uit zogenoemde single-tenant-gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één

huurder.

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

Op verslagdatum is de vennootschap betrokken bij verscheidene materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures. Lopende procedures brengen intrinsiek altijd risico's met zich mee aangezien de verdediging in pro en contra nog wordt gevoerd. Op basis van een faire inschatting en de informatie die op verslagdatum beschikbaar is, werden hiervoor provisies aangelegd ten belope van 0,6 mio EUR. Het valt niet uit te sluiten dat geschillen in het nadeel van Accentis zullen worden beslist. Eventuele uitspraken in het nadeel van Accentis kunnen een wezenlijke impact hebben op de resultaten van de vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

7.2.8 Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 159 mio EUR op 31 december 2014. 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 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in k EUR	Toelichting	31-12-2014	31-12-2013
Nettoresultaat			
Huuropbrengsten	1, 2	14.206	13.554
Investeringsstoelages	1, 2	-985	-137
Doorberekende kosten	3	5.124	6.894
Overige opbrengsten	4	1.671	34
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8,13	278	-
Totaal opbrengsten		20.294	20.345
Doorberekende kosten	5	-5.124	-6.815
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-2.994	-815
Overige operationele kosten	6	-893	-1.226
<i>Recurrente operationele kosten</i>		-515	-1.226
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>		-378	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8,13	-	-46
Totaal operationele kosten		-9.011	-8.901
EBITDA⁽¹⁾		11.283	11.443
Afschrijvingen		-1	-1
Voorzieningen	22	295	653
Waardeverminderingen	9	74	26
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	-6.439	-5.567
Totaal operationele niet-kaskosten		-6.071	-4.889
Bedrijfsresultaat (EBIT)		5.212	6.555
Financieringskosten	10	-4.817	-6.860
Overig financieel resultaat	10	86	-
Financieel resultaat		-4.731	-6.860
Resultaat voor belastingen		481	-305
Belastingen	10	-107	-418
Nettoresultaat		374	-723
<i>Aandeel van de groep</i>		374	-723
<i>Aandeel van derden</i>		-	-
Aantal aandelen		1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	10	0,0003	-0,0006
Andere elementen van het totaal resultaat			
Andere elementen van het totaal resultaat		-	-

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

8.2 Geconsolideerde balans

in k EUR	Toelichting	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa		154.893	160.063
Immateriële vaste activa		-	-
Vastgoedbeleggingen	1, 13	149.810	160.023
Materiële vaste activa		6	13
Langetermijnvorderingen ⁽¹⁾	14	5.077	27
Actieve belastinglatenties	11	-	-
Vlottende activa		9.516	5.999
Handelsvorderingen	15	2.500	1.542
Overige vorderingen ⁽¹⁾	16	4.617	1.784
Liquide middelen	17	2.399	2.673
Activa bestemd voor verkoop	1, 18	-	1.100
Totaal activa		164.409	167.161
Eigen vermogen van de groep		42.502	42.127
Kapitaal	19	24.345	24.345
Reserves		18.157	17.783
Omrekeningsverschillen		-	-
Langetermijnverplichtingen		110.607	114.201
Financiële schulden op lange termijn	20	65.710	76.945
Latente belastingverplichtingen	11	11.327	11.258
Overige schulden op lange termijn	21	32.518	24.651
Voorzieningen	22	1.052	1.347
Kortetermijnverplichtingen		11.300	10.833
Handelsschulden		2.863	1.725
Overige schulden op korte termijn	21	3.248	4.278
Belastingenschulden		85	6
Financiële schulden op korte termijn	20	5.104	4.823
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	20	-	-
Totaal passiva		164.409	167.161

(1) Wijziging t.o.v. persbericht d.d. 27 februari 2015 als gevolg van een herklassering van 2,5 mio EUR van lange termijn naar korte termijn.

8.3 Geconsolideerde kasstroomtabel

in k EUR	Toelichting	31-12-2014 ⁽¹⁾	31-12-2013
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		481	-305
<i>Niet-kaselementen</i>		-	-
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen		481	-305
Interesten in resultatenrekening	10	4.731	6.860
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-368	-678
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	6.439	5.567
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen		-278	46
Betaalde belastingen		38	-11
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal		11.043	11.479
Wijzigingen in werkkapitaal		-626	702
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		10.417	12.181
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit desinvesteringen	13	14.045	12.378
Kasstroom uit investeringen	13	-8.893	-
Investeringskasstroom		5.152	12.378
Financieringskasstroom			
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	20	-16.051	-10.732
Terugbetalingen van leningen – overige	21	-379	-8.956
Uitgegeven leningen		-6.255	-250
Opname van leningen – kredietinstellingen		11.573	3.465
Betaalde interesten	10	-4.731	-6.860
Financieringskasstroom		-15.843	-23.333
Nettokasstroom			
		-274	1.227
Liquide middelen aan het begin van de periode		2.673	1.447
Liquide middelen aan het einde van de periode		2.399	2.673
Nettokasstroom		-274	1.227

(1) Wijziging t.o.v. persbericht d.d. 27 februari 2015 als gevolg van een herklassering van terugbetalingen.

8.4 Tabel van mutaties van het eigen vermogen

in k EUR	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2012	24.345	18.505	-	42.850	-	42.850
Resultaat van het boekjaar	-	-723	-	-723	-	-723
Op 31 december 2013	24.345	17.783	-	42.127	-	42.127
Resultaat van het boekjaar	-	374	-	374	-	374
Op 31 december 2014	24.345	18.157	-	42.502	-	42.502

8.5 Consolidatieprincipes en waarderingsregels

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

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

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

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

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

8.5.2 Grondslagen voor de opstelling

1. Grondslag voor de opstelling

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

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

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

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

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

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

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor zijn activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2014, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht zijn op 31 december 2014.

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

- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012)
- IFRS 11 Joint Arrangements (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni 2012)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (wijzigingen oktober 2012)
- IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie (wijzigingen december 2011): Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa (wijzigingen mei 2013) – Informatieverschaffing over invorderbare bedragen voor niet-financiële activa
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (wijzigingen juni 2013) – Schuldvernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting

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

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2014, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2011 – 2013 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2012 – 2014 (uitgevaardigd in september 2014)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) – Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatieverschaffing
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen november 2013) – Bijkomende informatieverschaffing m.b.t. hedge accounting naar aanleiding van de introductie van de hedge accounting in IFRS 9

- IFRS 9 Financiële instrumenten: presentatie en waarderingsgrondslagen (uitgevaardigd in november 2009, en latere aanpassingen)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening – Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Wijzigingen m.b.t. de verwerking van gezamenlijke overeenkomsten in de geconsolideerde jaarrekening (mei 2014)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 14 Regulatory deferral accounts (uitgevaardigd in januari 2014)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (uitgevaardigd in mei 2014)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Aanpassing van de vereisten voor de presentatie en verstrekking van de (aanvullende) vergelijkende informatie (december 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa – Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)
- IAS 19 Personeelsbeloningen – wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen in het kader van Toegezegd pensioenregelingen (november 2013)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten – Wijzigingen herstel van de equity-methode als een boekhoudkundige optie voor investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen in de enkelvoudige jaarrekening van een entiteit (augustus 2014)
- IAS 28 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 uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IAS 38 Immateriële activa – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering – Wijziging m.b.t. hedge accounting bij toepassing van IFRS 9 (november 2013)
- IAS 41 Landbouw – Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)
- IFRIC 21 Heffingen (mei 2013)

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

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

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

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

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

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

Het jaarverslag werd opgesteld door de raad van bestuur op 17 april 2015 en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering die gepland is op 26 mei 2015.

2. Dochterondernemingen

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

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

De overnamemethode wordt gebruikt om de bedrijfscombinatie te verwerken. De kostprijs van een bedrijfscombinatie wordt gewaardeerd als het totaal van de reële waarde op datum van de ruil, van afgestane activa, uitgegeven eigenvermogensinstrumenten, aangegeven 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 identificeerbare 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 identificeerbare nettoactief van de gekochte dochteronderneming, dient het verschil na herbeoordeling onmiddellijk opgenomen te worden in de winst-en-verliesrekening.

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

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

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

Minderheidsbelangen bestaan uit het bedrag van die belangen op de overnamedatum van de bedrijfscombinatie (zie hoger) en het aandeel van de minderheid in de wijzigingen in het eigen vermogen sinds de datum van de bedrijfscombinatie. Verliezen die van toepassing zijn op de minderheid en die hoger liggen dan de minderheidsbelangen in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden toegerekend aan de groepsbelangen met uitzondering wanneer de minderheid een bindende verplichting heeft om aanvullende investeringen te doen om de verliezen te compenseren en hiertoe in staat is.

3. Omrekening van vreemde valuta

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

3.1 Transacties in vreemde valuta

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

3.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

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

4. Immateriële vaste activa

4.1 Octrooien en licenties

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

4.2 Overige immateriële vaste activa

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

5. Goodwill

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

6. Vastgoedbeleggingen

6.1. Waarderingsmethode

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

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. Eind 2014 werkt Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met drie onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Ing. Marian Pilka waardeert het vastgoed aangehouden in Slowakije, HKP Value waardeert het vastgoed aangehouden in Duitsland en CB Richard Ellis waardeert alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Frankrijk en Nederland.

De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is, conform de definitie van reële waarde volgens IAS 40,36, de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die tot een transactie bereid zijn. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

6.2. Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

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

6.3. Schattingonzekerheden

Bij het bepalen van de waardering van de vastgoedbeleggingen en activa voor verkoop worden er veronderstellingen gemaakt die resulteren in belangrijke schattingonzekerheden 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 schattingonzekerheden worden hieronder samengevat. Echter, voor een vollediger overzicht verwijzen we naar de risicofactoren zoals opgenomen in het jaarverslag:

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

7. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere 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
Voertuigen	5 jaar

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

8. Leasing

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

8.1 Accentis als lessee in financiële leasings

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

8.2 Accentis als lessee in operationele leasings

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

8.3 Accentis als lessor in operationele leasings

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

9. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

10. Financiële instrumenten

10.1 Handelsvorderingen

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

10.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

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

10.3 Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

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

10.4 Leningen

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

10.5 Handelsschulden

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

10.6 Eigenvermogensinstrumenten

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

10.7 Derivaten

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

11. Voorzieningen

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

12. Huuropbrengsten

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

13. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

14. Financieringskosten

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

15. Winstbelastingen

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

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

belangen in joint ventures, tenzij de Accentis-groep het tijdstip kan bepalen waarop het tijdelijk verschil wordt afgewikkeld en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de nabije toekomst niet zal worden afgewikkeld.

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

16. Financieel resultaat

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

17. Gesegmenteerde informatie

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

8.5.3 Consolidatiekring

Vennootschap	Land	2014	2013
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Overpelt Plascobel nv	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringe sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
BBS Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Accentis Námestovo sro	SK	100%	100%
Accentis Trnava sro	SK	100%	100%
Punch Technix Equipment Manufacturing sro ⁽¹⁾	SK	-	100%

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

8.6 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie conform IFRS 8 §1

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

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

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

1.1. Vastgoedbeleggingen

	Huurinkomsten 2014		ERV ⁽¹⁾	
	k EUR	%	k EUR	%
België	8.133	57,95	9.443	60,38
Slowakije	5.005	35,67	5.078	32,47
Duitsland	830	5,92	830	5,40
Frankrijk	-	-	202	1,29
Nederland	64	0,46	87	5,31
Totaal	14.032	100,00	15.640	100,00

(1) ERV = Estimated rental value – definitie zie pagina 26. In de bepaling van de ERV worden de marktconforme huurwaardes in acht genomen en wordt geen rekening gehouden met de toegekende, al dan niet tijdelijke, investeringstoelages.

1.2. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2014 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contract-einde	Gemiddelde volgende 'break'
Top 5 contracten	9.095.837	64,82	162.373	56,49	31-03-2020	31-03-2020
Top 10 contracten	11.740.256	83,67	222.909	77,55	30-04-2020	06-06-2019
Top 25 contracten	13.104.477	93,39	251.672	87,55	08-09-2018	26-05-2017
Alle contracten	14.032.309	100,0	287.452	100,0	30-07-2019	29-01-2017

2. Huuropbrengsten

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden.

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2014 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Daling door desinvesteringen	-1.003
Daling door nieuwe huurkortingen	-66
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	+1.865
Daling door aflopende huurcontracten	-156

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op verslagdatum vastliggen, en dus kunnen verwacht worden, bedragen 13,7 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 25-07-2019 en de volgende break valt gemiddeld op 26-04-2017.

3. Doorberekende kosten

De doorberekende kosten, ten bedrage van 5,1 mio EUR, betreffen de kosten die contractueel ten laste van de huurder vallen (onroerende voorheffing, nutsvoorzieningen, verzekering, onderhoud, enz.), en de inkomsten van diensten geleverd door Accentis aan zijn huurders (onthaal, receptie, administratie, enz.).

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2014 bestaan voor 90% uit de eenmalige vergoeding betaald door Umicore voor de afkoop van de saneringsverplichting voor de site Overpelt. De overige 10% betreft voornamelijk de eenmalige vergoedingen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij en van Amanda in Duitsland.

5. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

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

De voornaamste exploitatiekosten zijn de volgende:

in k EUR	2014	2013
Nutsvoorzieningen	3.533	4.909
Onderhoud	1.685	1.258
Onderaanneming investeringen	870	43
Onroerende voorheffingen	834	791
Personeelskosten	457	218
Management vastgoedbeheer	193	142
Verzekeringen	114	53
Beveiliging	145	72
Communicatie	47	44
Overige	245	100
Totaal	8.118	7.630

6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2014	2013
Kantoor- en administratiekosten	113	260
Diverse erelonen	495	165
Personeels- en managementkosten	639	703
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	99	98
Overige kosten	-453	-
Totaal	893	1.226

In 2014 waren de erelonen uitzonderlijk hoog door de adviesfees en makelaarskosten voor de verkoop van het pand in Herbolzheim, Duitsland (0,324 mio EUR).

7. Personeelskosten

in k EUR	2014
Aantal personeelsleden (in aantal)	30
Aantal personeelsleden (in FTE's)	25,7
Wedden en lonen	316
Sociale zekerheidsbijdragen	102
Overige personeelskosten	154
Totaal	572
Begrepen in:	
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	457
<i>Overige operationele kosten</i>	115

8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

In 2014 werd overgegaan tot de verkoop van de site Herbolzheim (DE), de verkoop van de site Mariakerke (BE), de verkoop van het resterende perceel industriegrond van de site Boizenburg (DE) en de verkoop van de laatste drie percelen van de site Trnava (SK). Op de transacties in Boizenburg en Trnava werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,167 mio EUR. Op de transactie in Herbolzheim werd een eenmalige nettomeerwaarde geboekt van 0,445 mio EUR.

9. Waardeverminderingen

in k EUR	2014	2013
Klantenvorderingen	74	26
Totaal	74	26

10. Financieel resultaat

in k EUR	2014	2013
Financiële opbrengsten	229	127
Ontvangen bankinteressen	132	102
Overige financiële opbrengsten	97	25
Financiële kosten	-4.960	-6.987
Betaalde interesten leningen en leasings	-4.747	-6.135
Borgstellingsvergoeding Iep Invest nv	-202	-843
Bankkosten	-11	-9
Overige financiële kosten	-	-
Financieel resultaat	-4.731	-6.860

11. Belastingen

11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2014	2013
Belastingen	-107	-418
Winstbelastingen	-40	-11
Latente belastingen	-69	-407
Resultaat voor belastingen	481	-305
<i>Belgisch belastingtarief</i>	33,99%	33,99%
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-163	104
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	-3.856	-1.855
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies en verworpen uitgaven	3.917	1.638
Overige	-5	-
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-107	-418
<i>Effectieve belastingvoet</i>	22%	-137%

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 vijf 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 29,83% en in Frankrijk 33,43% in plaats van 33,99% zoals in België.

11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2014	2013
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	111.876	119.143
Op financiële leases	-34.174	-41.961
Netto tijdelijke verschillen	77.702	77.182
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-21.183	-20.776
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.032	9.518
Netto latente belastingverplichtingen	-11.327	-11.258
<i>Actieve belastinglatenties</i>	-	-
<i>Passieve belastinglatenties</i>	-11.327	-11.258
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	-69	-407
Geboekt via resultatenrekening	69	407
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	44.174	47.045
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	12.337	12.311
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>10.032</i>	<i>9.518</i>
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>2.305</i>	<i>2.793</i>

Op 31 december 2014 werden geen actieve belastinglatenties gewaardeerd op de balans.

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2014 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestricties:

in k EUR	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	44.174	5.342	4.238	3.093	3.483	2.576	25.442
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	12.337	1.122	890	650	731	541	8.403
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.032	561	445	325	365	270	8.066
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.305	561	445	325	366	271	337

12. Resultaat per aandeel

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

	2014	2013
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)	374	-723
Resultaat per aandeel (in EUR)	0,0003	-0,0006
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in EUR)	0,0003	-0,0006

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

13. Vastgoedbeleggingen

in k EUR	Land	2014	2013	2012
Openingsbalans		160.023	167.676	170.918
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		-	-1.100	-2.221
Desinvesteringen		-12.945	-940	-742
Investeringen		8.893	-	-
Resultaat uit realisatie		278	-46	-277
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening		-6.439	-5.567	-2
Slotbalans		149.810	160.023	167.676

13.1 Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2014 gedaald met 10,2 mio EUR als gevolg van de verkoop van (deel)sites met een reële waarde van 12,9 mio EUR in 2014, de investering in een nieuwbouw in Slowakije van 8,5 mio EUR en de negatieve variatie in reële waarde van het vastgoedportfolio ten bedrage van 6,4 mio EUR.

Een belangrijke factor in de bepaling van de 'fair value', namelijk het rendement, werd aangepast aan de huidige marktsituatie. Deze aanpassing aan actuele marktconforme rendementen resulteert op jaarbasis in een daling van de 'fair value' door een negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) van -6,4 mio EUR.

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

13.2 Schattingsonzekerheden

Hiervoor wordt verwezen naar punt 6 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 67, waarin de toegepaste waarderingmethode wordt verantwoord en de schattingsonzekerheden worden besproken.

14. Langetermijnvorderingen

De post langetermijnvorderingen betreft een vordering op Immorent Beta sro (5 mio EUR) en een vordering van 77k EUR met betrekking tot betalingsuitstel verleend aan twee gebruikers. De vordering op Immorent Beta sro kadert in de sale-en-leasebackfinanciering van de site Campus, is rentedragend à 5% per jaar en terugbetaalbaar in 2026.

15. Handelsvorderingen

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen	Totaal
Accentis nv	434	332	766
Q-Utility Belgium nv	66	156	222
Punch Property International nv	64	162	226
Overpelt-Plascobel nv	79	301	380
BBS Verwaltungs GmbH	106	63	169
Accentis Námestovo sro	680	57	737
Overige	-	-	-
Op 31 december 2014	1.429	1.071	2.500

Geen van de vervallen handelsvorderingen werd afgewaardeerd. Bijna alle vervallen vorderingen werden begin 2015 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2014 bedraagt 3,0 mio EUR. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

16. Overige vorderingen

De overige vorderingen eind 2014 bedragen 4,6 mio EUR en omvatten de lening toegestaan aan Summa nv (2,5 mio EUR), terug te vorderen btw in Slowakije (1,0 mio EUR), over te dragen kosten (1,0 mio EUR) en een aantal andere vorderingen (in totaal 0,1 mio EUR).

De aan Summa nv toegestane lening is rentedragend à 5% per jaar en is te allen tijde binnen de maand opvraagbaar. Deze vordering kadert in de plaatsing van tijdelijke liquiditeiten van de vennootschap waarvoor zij een beroep kan doen op de financiële dienstverlening van Summa.

17. Liquide middelen

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

18. Activa bestemd voor verkoop

in k EUR	Land	2014	2013
Openingsbalans		1.100	11.438
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		-	1.100
Desinvesteringen		-1.100	-11.437
Slotbalans		-	1.100
Reële waarde per pand op jaareinde			
Mariakerke	BE	-	1.100
Totaal		-	1.100

19. Kapitaal

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

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

	Aantal aandelen
Op 31-12-2012	1.267.745.224
Op 31-12-2013	1.267.745.224
Op 31-12-2014	1.267.745.224

20. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasings en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2014 bedraagt circa 5,6% (2013: 5,2%). 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 31-12-2012	71.651	14.722	86.373	5.253	868	6.121
Terugbetalingen	-2.999	-1.606	-4.605	-5.253	-868	-6.121
Overboeking	-4.798	-25	-4.823	4.798	25	4.823
Op 31-12-2013	63.854	13.091	76.945	4.798	25	4.823
Opname	5.073	-	5.073	24	-	24
Terugbetalingen	-6.143	-5.061	-11.204	-4.821	-25	-4.846
Overboeking	-4.887	-217	-5.104	4.887	217	5.104
Op 31-12-2014	57.897	7.813	65.710	4.888	217	5.105
Waarvan:						
<i>Voor vastgoedbeleggingen</i>	<i>57.897</i>	<i>7.813</i>	<i>65.710</i>	<i>4.888</i>	<i>217</i>	<i>5.105</i>
<i>Voor activa bestemd voor verkoop</i>	-	-	-	-	-	-

In totaal werd voor 16,05 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald gedurende 2014.

Onderstaande tabellen geven de aflossingschema's op 31 december 2014.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	4.888	217	5.105	3.469	206	3.675
Tussen 2 en 5 jaar	25.544	4.977	30.521	10.898	666	11.564
Op meer dan 5 jaar	32.353	2.837	35.190	10.351	60	10.411
Totaal	62.785	8.031	70.816	24.718	932	25.650

in k EUR	Overige schulden aan Iep Invest	Resterende interesten
Op minder dan 1 jaar	1.337	1.024
Tussen 2 en 5 jaar	15.159	3.022
Op meer dan 5 jaar	17.312	2.001
Totaal	33.808	6.047

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	6.442	4.699
Tussen 2 en 5 jaar	45.680	14.586
Op meer dan 5 jaar	52.502	12.412
Totaal	104.624	31.697

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2014 bedraagt circa 3,4% (2013: 5,3%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2014 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn' en 'Financiële schulden op korte termijn'. De overige schulden aan Iep Invest nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange en korte termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn. Zoals uiteengezet in de financieringsstrategie van Accentis is het van cruciaal belang om steeds voldoende middelen te voorzien om de financiële verplichtingen te respecteren.

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

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2014 bedraagt 22,4 mio EUR. Deze schuld moet vanaf 31 december 2015 in 51 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- In oktober 2013 werd door Punch International nv, thans Iep Invest nv, een lening van 2,5 mio EUR verstrekt aan Accentis nv, met een jaarlijkse rentevoet van 5% en een terugbetalingsschema bestaande uit 6 semestriële betalingen van 167k EUR vanaf 24 april 2014 en één saldobetaling op 24 april 2017.
- Iep Invest nv heeft aan diverse financiële instellingen waarborgen verleend voor de nakoming van de verbintenissen van Accentis ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Een marktconforme vergoeding van 1% werd overeengekomen voor de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven waarborgen. Deze vergoeding werd berekend op het bedrag van de gewaarborgde verbintenissen. Het contract bepaalde dat uiterlijk op 1 april 2014 alle waarborgen zouden zijn vrijgegeven, maar in het huidige bancaire landschap is dit niet haalbaar gebleken en hebben Iep Invest nv en Accentis nv de opgebouwde schuld, ten bedrage van 2,9 mio EUR, op 1 april 2014 bevroren. Deze schuld is betaalbaar op 1 januari 2016 en wordt vergoed tegen een jaarlijks betaalbare rente van Euribor 3m + 2%.
- In het vierde kwartaal van 2014 werden door Iep Invest nv twee nieuwe projectfinancieringen verstrekt voor de financiering van de nieuwbouw in Slowakije. Deze leningen bedragen respectievelijk 7,5 mio EUR (waarvan eind december 2014 5,5 mio EUR opgenomen is; in 2015 werd 1,0 mio EUR opgenomen) en 825k EUR en zijn rentedragend a rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Ze zijn maandelijks terugbetaalbaar, respectievelijk in termijnen van 75k EUR vanaf 1 januari 2015 en 16k EUR vanaf 1 oktober 2014 (aflossingen inclusief interesten).

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 4,7 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2015 van 13,7 mio EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met financiële leases. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2014 ten belope van 137,8 mio EUR (uitstaande schuld van 70,8 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 12,0 mio EUR dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet. In de regel moet bij realisatie van de vastgoedbelegging de betreffende lening worden terugbetaald of mee overgedragen.

21. Overige schulden op korte en lange termijn

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2013	27.711	27.711
Terugbetaling	-379	-379
Ontvangen lening	6.477	6.477
Interesten lopend boekjaar	633	633
Transfer	-	-
Op 31 december 2014	34.442	34.442

De bovenstaande schulden zijn opgenomen onder 'overige schulden op lange termijn' ten bedrage van 32,5 mio EUR en 'overige schulden op korte termijn' ten bedrage van 1,9 mio EUR.

22. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
Op 31 december 2013	451	596	300	1.347
Aanleg/terugname via balans	-	-	-	-
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-115	20	-200	-295
Op 31 december 2014	336	616	100	1.052

De voorziening voor pensioenen betreft bruggpensioenverplichtingen in Overpelt-Plascobel nv die over de volgende vijf jaar gespreid dienen te worden betaald. De voorziening voor claims heeft in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis en de voormalige spuitgietactiviteiten van Overpelt-Plascobel nv. De overige voorzieningen zijn getroffen om risico's eigen aan de activiteiten van de groep, zoals gedetailleerd in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag, te ondervangen.

23. Financiële instrumenten

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

24. Transacties met gerelateerde partijen

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

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

Iep Invest nv is een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap.

- Punch International nv, thans Iep Invest nv, heeft zich vóór 30 juni 2008 ten opzichte van diverse financiële instellingen (o.m. BNP Paribas Fortis Lease, KBC Lease, Dexia Lease en Immorent) solidair borg gesteld voor de nakoming, door zijn toenmalige dochtervennootschappen Punch Property International nv, Overpelt Plascobel nv, BBS Verwaltungs GmbH, Punch Campus Námestovo sro, Punch Products Trnava sro en Punch Powertrain nv, van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die destijds bestond tussen Iep Invest nv en zijn dochtervennootschappen was daarbij bepalend. Ten tijde van de verkoop door Iep Invest nv van Punch Property International nv en andere dochtervennootschappen aan Accentis nv hebben de financiële instellingen in eerste instantie de voortzetting van deze borgstellingen gevraagd. Later, na het doorbreken van de band van controle tussen Iep Invest nv en Accentis nv/Punch Property International nv, werd deze voortzetting door de nieuwe raad van bestuur van Iep Invest nv in vraag gesteld. Er waren onder meer vragen gerezen over de mate waarin deze borgstellingen nog

konden worden verantwoord in het vennootschapsbelang van Iep Invest nv. Bovendien wilde Iep Invest nv deze waarborgen op termijn beëindigen. In deze context hebben Accentis nv en Iep Invest nv een akkoord gesloten. Iep Invest nv kon enkel een voortzetting van de waarborgen overwegen in de mate dat het daar voldoende belang bij zou hebben. Daarom werd een marktconforme vergoeding van 1% overeengekomen voor de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven borgstellingen. Deze vergoeding werd berekend op het bedrag van de gewaarborgde verbintenissen. Het contract bepaalde dat uiterlijk op 1 april 2014 alle waarborgen zouden zijn vrijgegeven, maar in het huidige bancaire landschap is dit niet haalbaar gebleken en hebben Iep Invest nv en Accentis nv de opgebouwde schuld, ten bedrage van 2,9 mio EUR, op 1 april 2014 bevroren. Deze schuld is betaalbaar op 1 januari 2016 en wordt vergoed tegen een jaarlijks betaalbare rente van Euribor 3m + 2%.

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2014 bedraagt 22,4 mio EUR. Deze schuld moet vanaf 31 december 2015 in 51 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- In oktober 2013 werd door Punch International nv, thans Iep Invest nv, een lening van 2,5 mio EUR verstrekt aan Accentis nv, met een jaarlijkse rentevoet van 5% en een terugbetalingsschema bestaande uit 6 semestriële betalingen van 167k EUR vanaf 24 april 2014 en één saldobetaling op 24 april 2017.
- In het vierde kwartaal van 2014 werden door Iep Invest nv twee nieuwe projectfinancieringen verstrekt voor de financiering van de nieuwbouw van Accentis' dochtermaatschappij in Slowakije. Deze leningen bedragen respectievelijk 7,5 mio EUR (waarvan eind december 2014 5,5 mio EUR opgenomen is; in 2015 werd 1,0 mio EUR opgenomen) en 825k EUR en zijn rentedragend a rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Ze zijn maandelijks terugbetaalbaar, respectievelijk in termijnen van 75k EUR vanaf 1 januari 2015 en 16k EUR vanaf 1 oktober 2014 (aflossingen inclusief interesten).
- In het kader van zijn boekhouding deed Iep Invest nv, via een overeenkomst van dienstverlening, tot medio 2014 een beroep op Accentis nv.

24.2 Transacties met de groep Summa

Voor zover het de vennootschap bekend is, is Summa nv een belangrijke aandeelhouder van Iep Invest nv. Eind 2013 bedroeg de vordering van Accentis nv op Summa nv 1,25 mio EUR. In 2014 werd de vordering op Summa nv verhoogd tot 2,5 mio EUR in het kader van de plaatsing van tijdelijke liquiditeiten. De vordering is rentedragend à 5% per jaar en te allen tijde binnen de maand opvraagbaar. In 2014 inde Accentis 0,121 mio EUR interesten van Summa nv.

24.3 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen

in k EUR	2014	2013
Handelsvorderingen (KT + LT)	-	17
- Summa nv	-	17
Overige vorderingen	2.532	1.245
- Summa nv	2.532	1.245
Langetermijnschuld	-32.471	-24.641
- Iep Invest nv	-32.471	-24.641
Handelsschulden	-57	-
- Iep Invest nv	-57	-
Overige schulden	-1.970	-3.070
- Iep Invest nv	-1.970	-3.070
Nettosaldo op balans	-31.966	-26.449
Vergoeding bestuurders	-13	-
- Iep Invest nv	-13	-
Lasten	-966	-1.103
- Iep Invest nv	-966	-1.103
Baten	178	76
- Iep Invest nv	57	29
- Summa nv	121	47
Nettosaldo in resultaat	-801	-1.027

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

Hiervoor wordt verwezen naar de gedetailleerde bespreking onder 'Remuneratieverslag' in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag op pagina 40 en volgende.

26. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen voor de boekjaren 2013 en 2014 voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

in k EUR	2014	2013
Opdracht als commissaris	36,5	40
Overige opdrachten	5,0	6
Totaal	41,5	46

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

27. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

27.1 Punch Property International nv tegen De Coene Construct nv

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

27.2 Iep Invest nv en Punch Property International nv tegen Hayes Lemmerz

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

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

Hayes Lemmerz International Inc heeft Punch Property International nv gedagvaard voor het uitvoeren van de overeenkomst van 13 juni 2008 tot aankoop van de site van Hayes Lemmerz Georgia door Punch Property International nv voor een totaal bedrag van 5,15 mio USD en waarvoor in 2008 een voorschot van 1 mio USD werd betaald door Punch Property International nv. Punch Property International nv en Accentis nv hebben onder dezelfde overeenkomst Hayes Lemmerz International Inc, Hayes Lemmerz International Georgia Inc en Hayes Lemmerz Italië srl gedagvaard wegens vermeende frauduleuze handelingen van Hayes Lemmerz International Inc in het kader van vernoemde overeenkomst. Door middel van de overeenkomst van 30 juni 2009 nam Creacorp nv alle

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

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

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

27.3 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv

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

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

Er wordt met OVAM onderhandeld teneinde de initieel voorziene saneringswerken om te vormen tot een monitoring van de tot stand gekomen biologische afbraak van de verontreiniging. Deze monitoring zou de initieel voorziene provisie van 207k EUR slechts met om en bij 125k EUR overschrijden, en dus zo goed als volledig gedekt zijn door de escrow.

27.4 Cosimco tegen Accentis nv

Accentis nv werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 door Cosimco nv gedagvaard voor de rechtbank van koophandel in Gent. De vordering van de eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis nv als (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.

27.5 Overpelt Plascobel nv tegen Limbucolor nv

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

Dit bedrag staat voor 220k EUR en 407k EUR betaalde facturen door Lear Corporation comm.v.a. aan Overpelt Plascobel nv in het kader van een rechtstreekse vordering die ingediend was door Overpelt

Plascobel nv (onderaannemer) bij Lear Corporation comm.v.a. (opdrachtgever van Limbucolor nv, die dus de hoofdaannemer was van Overpelt Plascobel nv). Deze rechtstreekse vordering van onderaannemer Overpelt Plascobel nv op opdrachtgever Lear Corporation comm.v.a. wordt betwist door de curator van Limbucolor nv (hoofdaannemer) die deze bedragen terugvordert bij opdrachtgever Lear Corporation comm.v.a. en onderaannemer Overpelt Plascobel nv.

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

27.6 Guido Dumarey en Creacorp nv tegen Accentis nv

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

Accentis (samen met Punch Property International nv, BBS Verwaltungs GmbH en Iep Invest nv) heeft in mei 2014 Guido Dumarey en Creacorp nv, de vennootschap van Dumarey, in kort geding gedagvaard nadat het te weten was gekomen dat Dumarey en Creacorp 420.000 aandelen Iep Invest, die zij in 2012 op een bijzondere rekening in pand hadden gegeven aan onder meer Accentis nv zelf, zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand. De vordering van Accentis nv is in juli 2014 door de rechtbank toegekend en Dumarey en Creacorp werden onder meer veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, het pand te herstellen in de vorm van een pand op liquide middelen ten belope van 3,1 mio EUR op een geblokkeerde rekening.

27.7 Kleinere dossiers

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

28. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor een overzicht van de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar 'Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum' in het hoofdstuk 'Verslag van de raad van bestuur' op pagina 46 .

8.7 Verslag van de commissaris

“VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2014, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 evenals een toelichting.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 opgesteld op basis van de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van 164.409 kEUR en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 374 kEUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2014 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

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

Roeselare, 17 april 2015

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Koen De Brabander
Bedrijfsrevisor"

9 Enkelvoudige jaarrekening

9.1 Enkelvoudige balans Accentis nv

9.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	2014	2013
Vaste activa		79.936	80.552
Oprichtingskosten	1	-	1
Immateriële vaste activa	2	3.402	3.668
Materiële vaste activa	3	5.838	6.643
Terreinen en gebouwen	3.1	27	6.630
Installaties, machines en uitrusting	3.2	-	-
Meubilair en rollend materieel	3.3	6	13
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	3.4	5.804	-
Financiële vaste activa	4	70.697	70.240
Verbonden ondernemingen		70.697	70.240
Deelnemingen	4.1	45.937	45.936
Vorderingen	4.2	24.760	24.303
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Wlottende activa		13.193	5.269
Vorderingen op meer dan één jaar		7.385	-
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		7.385	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		4.492	3.382
Handelsvorderingen		1.131	2.137
Overige vorderingen		3.361	1.245
Geldbeleggingen	5	303	1.454
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	5.1	303	1.454
Liquide middelen		589	217
Overlopende rekeningen	5.2	425	216
Totaal activa		93.130	85.821

9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	2014	2013
Eigen vermogen		57.588	56.912
Kapitaal	6	70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	6.1	70.000	70.000
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		34	-
Wettelijke reserves		34	-
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst		-12.446	-13.088
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		54	83
Voorzieningen voor risico's en kosten		54	83
Overige risico's en kosten	7	54	83
Schulden	8	35.488	28.825
Schulden op meer dan één jaar		32.499	24.641
Financiële schulden		-	24.641
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Overige schulden		-	24.641
Handelsschulden		-	-
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Overige schulden	8.1	32.499	-
Schulden op ten hoogste één jaar		1.847	3.771
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	8.1	1.337	3.047
Financiële schulden		-	250
Kredietinstellingen		-	250
Handelsschulden		493	401
Leveranciers		493	401
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	8.2	18	49
Belastingen		-	28
Bezoldigingen en sociale lasten		18	21
Overige schulden		-	24
Overlopende rekeningen		1.141	413
Totaal passiva		93.130	85.821

9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		7.110	6.736
Omzet			
Andere bedrijfsopbrengsten		7.110	6.736
Bedrijfskosten		-6.256	-5.522
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		-	-
Inkopen		-	-
Afname/toename voorraad		-	-
Diensten en diverse goederen		-5.595	-4.824
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9	-231	-231
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-289	-295
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen		-4	-1
Voorzieningen voor risico's en kosten	9	30	
Andere bedrijfskosten	9	-167	-171
Bedrijfswinst		854	1.214
Financiële opbrengsten		839	3.569
Opbrengsten uit financiële vaste activa		611	-
Opbrengsten uit vlottende activa		222	3.569
Andere financiële opbrengsten	10	6	-
Financiële kosten		-974	-2.145
Kosten van schulden		-769	-1.379
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	79
Andere financiële kosten	10	-205	-844
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		719	2.638
Uitzonderlijke opbrengsten		65	25
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op materiële vaste activa		14	14
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op financiële vaste activa	4.2	51	-
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke opbrengsten		-	11
Uitzonderlijke kosten		-108	-
Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa		-	-
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	4.2	-108	-
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		-	-
Minderwaarden realisatie vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke kosten		-	-
Winst van het boekjaar vóór belasting		677	2.663
Belastingen op het resultaat		-	-
Belastingen	12.1	-	-
Winst van het boekjaar		677	2.663
Te bestemmen winst van het boekjaar		677	2.663

9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	2014	2013
Te bestemmen winst/verliessaldo	-12.412	-13.088
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	676	2.663
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-13.088	-15.751
Onttrekking aan het eigen vermogen		
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen		
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	34	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-12.446	-13.088

9.4 Toelichting

1. Staat van de oprichtingskosten

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	760
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	760
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2. Staat van de immateriële vaste activa

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	3.668
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	266
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	3.402

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	1.672
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1.104
Overboekingen van een post naar een andere	-523
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	45
Meerwaarde bij het begin van het boekjaar	5.499
Overboekingen van een post naar een andere	-5.499
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	541
Mutaties tijdens het boekjaar	
Teruggenomen	-307
Geboekt	20
Overboekingen van een post naar een andere	-236
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	18
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	27

3.2. Installaties, machines en uitrusting

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

3.3. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	28
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	-14
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	14
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	15
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	2
Overboekingen van een post naar een andere	-9
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	8
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	6

3.4. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	251
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	251
Meerwaarde bij het begin van het boekjaar	-
Overboekingen van een post naar een andere	5.499
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.499
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-41
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-13
Overboekingen van een post naar een andere	-41
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-54
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5.804

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	105.576
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	-
Terugbetalingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	105.576
Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	59.639
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	59.639
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	45.937

4.2 Verbonden ondernemingen – vorderingen

in k EUR	2014
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	27.748
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	4.343
Terugbetalingen	-3.829
Overige mutaties	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	28.262
Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	3.445
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	108
Teruggenomen	-51
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	3.502
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	24.760

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)	Nettoresultaat (+) of (-)
	Aantal	%	%				
Punch Property International nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0478.583.152	13.843.360	100	0	31-12-2014	EUR	13.803.780	-874.319
Aandelen op naam							
Q-Utility Belgium nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0440.692.081	1.250	100	0	31-12-2014	EUR	-2.108.080	38.461
Aandelen op naam							

5. Overige geldbeleggingen en overlopende rekeningen

5.1. Overige geldbeleggingen

in k EUR	2014	2013
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	303	1.454
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	303	1.454
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5.2. Overlopende rekeningen

in k EUR	2014	2013
Vooruitbetaalde verzekeringen en huur	297	216
Verkregen interesten	128	-

6. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.1. Staat van het kapitaal

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

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

in k EUR	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	604.345.158	47,67
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	4.500.000	0,35
Publiek	658.900.066	51,98
Totaal	1.267.745.224	100,00

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2014
Grondsanering Kolverstraat Brugge	54

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	2014
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.337
Overige schulden	1.337
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	15.159
Overige schulden	15.159
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	17.312
Overige schulden	17.312

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

in k EUR	2014
Belastingen	-
Niet-vervallen belastingschulden	-
Bezoldigingen en sociale lasten	18
Niet-vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	4
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	14

9. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2014	2013
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	5	6
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	3,9	3,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	6.253	6.429
Personeelskosten		
Bezoldigingen en directe sociale voordelen	175	167
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	47	46
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	8	9
Andere personeelskosten	1	9
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen	4	1
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	-30	-
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	166	171
Andere	1	-
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	0,9
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	1.714
- Kosten voor de onderneming	-	42

10. Financiële resultaten

in k EUR	2014	2013
Waardeverminderingen op vlottende activa	-	79
Geboekt	-	-
Teruggenomen	-	79
Overige financiële opbrengsten	6	-
Verkregen betalingskortingen	5	-
Voordelige betalingsverschillen	1	-
Overige financiële kosten	205	844
Kost voor financiële waarborgen	202	843
Diverse bankkosten	3	1

11. Uitzonderlijke resultaten

in k EUR	2014	2013
Andere uitzonderlijke opbrengsten		
Overige	-	-
Andere uitzonderlijke kosten		
Overige	-	-

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2014	2013
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	1	-
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	4.599	7.156
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	4.599	6.983
Tweede bron van actieve belastinglatenties: notionele interestaftrek	-	172

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

in k EUR	2014	2013
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.167	353
Door de onderneming	1.375	349
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	31	38
Roerende voorheffing	-	-

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

13.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2014	2013
Financiële vaste activa	70.697	70.240
Deelnemingen	45.937	45.937
Vorderingen: achtergestelde	-	-
andere	24.760	24.303
Vorderingen	-	-
Op meer dan één jaar	7.385	-
Op hoogstens één jaar	3.382	-
Geldbeleggingen	-	-
Vorderingen	-	-
Schulden	-	-
Op meer dan één jaar	32.471	-
Op hoogstens één jaar	2.028	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden	-	-
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	2.487	2.487
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	-	-
Financiële resultaten	-	-
Opbrengsten uit financiële vaste activa	611	-
Opbrengsten uit vlottende activa	212	3.481
Kosten van schulden	764	-

14. Financiële betrekkingen

in k EUR	2014
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	306
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	24.500
Andere controleopdrachten	5.000

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) 2014	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2013
	2014	2014		
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1,4	4,0	3,9	3,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	2.524	3.729	6.253	6.429
Personeelskosten	93	138	231	231
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	5	-	5	14
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens de aard van de arbeidsovereenkomst	1	4	3,2	4,5
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	4	3,2	4,5
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens geslacht				
- Mannen	1	-	1	2
- Vrouwen	-	4	2,2	2,5
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens beroeps categorie				
- Directiepersoneel				-
- Bedienden	1	3	2,6	3,6
- Arbeiders	-	1	0,6	0,9

2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

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

3. Uitzendkrachten

	2014
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-
Kosten voor de onderneming	-

9.6 Waarderingsregels

9.6.1 Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

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

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

9.6.2 Materiële vaste activa

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

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

9.6.3 Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

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

9.6.4 Financiële vaste activa

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

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

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

9.6.5 Voorzieningen voor risico's en kosten

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

9.7 Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS

Naamloze vennootschap

Oostkaai 50

8900 Ieper

RPR Ieper

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1 januari 2014 tot 31 december 2014, opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 26 mei 2015.

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	31-12-2014	%	31-12-2013	%
Vaste activa	79.936.294	85,83	80.551.993	93,86
Vlottende activa	13.193.481	14,17	5.268.664	6,14
Totaal der activa	93.129.775	100,00	85.820.657	100,00

Passiva	31-12-2014	%	31-12-2013	%
Eigen vermogen	57.588.284	61,83	56.911.745	66,31
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	53.684	0,06	83.459	0,10
Schulden	35.487.807	38,11	28.825.453	33,59
Totaal der passiva	93.129.775	100,00	85.820.657	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2014 bedraagt 57,6 mio EUR tegenover 56,9 mio EUR op het einde van 2013. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,7 mio EUR. Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt 93,1 mio EUR tegenover 85,8 mio EUR in 2013.

(a) Oprichtingskosten

De afschrijvingen van de kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 bedragen 630 EUR.

(b) Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splitsingsgoodwill' van 3,7 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. De afschrijvingen geboekt op deze post bedragen 266.692 EUR.

(c) Materiële vaste activa

Door de verkoop van het Kasteel Mariakerke daalde de post materiële vaste activa met 0,8 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.

(d) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa stegen met 456.896 EUR.

De post deelnemingen bleef ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

De post vorderingen op verbonden ondernemingen steeg lichtjes met 0,5 mio EUR tot 24,8 mio EUR.

(e) Vorderingen op meer dan één jaar

De toename van de langetermijnvorderingen met 7,4 mio EUR ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door de nieuwe lening aan Accentis Námestovo sro (+7,4 mio EUR): in het vierde kwartaal van 2014 werden twee nieuwe projectfinancieringen verstrekt voor de financiering van de nieuwbouw in Slowakije. Deze leningen bedragen respectievelijk 7,4 mio EUR en 825k EUR en zijn rentedragend a rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Ze zijn maandelijks terugbetaalbaar, respectievelijk in termijnen van 85,6k EUR vanaf 1 januari 2015 en 16k EUR vanaf 1 oktober 2014 (aflossingen inclusief interesten).

(f) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De stijging van de kortetermijnvorderingen met 1,1 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, wordt verklaard door een daling van de handelsvorderingen (-1,0 mio EUR, voornamelijk intercompanyhandelsvorderingen als gevolg van de partiële splitsing en de overdracht van de site in Lier) en een stijging van de overige vorderingen (bijkomende vordering op Summa nv voor de plaatsing van tijdelijke liquiditeiten (+1,25 mio EUR) en intercompanyvordering op Accentis Námestovo (+0,85 mio EUR, i.e. het kortetermijn gedeelte van de nieuw toegestane leningen)).

(g) Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen daalden met 1,1 mio EUR ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een daling van de termijndeposito's. De liquide middelen stegen ten opzichte van jaar met 0,4 mio EUR.

(h) Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen resultaat

Na de kapitaalvermindering in 2011 van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR is het kapitaal ongewijzigd gebleven. Op 31 december 2014 werd 33.826 EUR toegevoegd aan de wettelijke reserves, waardoor het overgedragen verlies nog 12,446 mio EUR bedraagt.

(i) Voorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken werd in de loop van het boekjaar met 29.775 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt.

(j) Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn toegenomen van 24,6 mio EUR tot 32,5 mio EUR (+7,9 mio EUR). Die toename is voornamelijk het gevolg van (1) de 'reclass' van de borgstellingsfee voor Iep Invest van de lange termijnschulden die binnen het jaar vervallen naar de lange termijnschulden (+2,7 mio EUR), (2) de over het eerste kwartaal van 2014 verschuldigde borgstellingsfee (+0,2 mio EUR) en (3) de bijkomende leningen van Iep Invest (+5,0 mio EUR).

In het vierde kwartaal van 2014 werden door Iep Invest nv twee nieuwe projectfinancieringen verstrekt voor de financiering van de nieuwbouw van Accentis' dochtermaatschappij in Slowakije. Deze leningen bedragen respectievelijk 7,5 mio EUR (waarvan eind december 2014 5,5 mio EUR opgenomen is; in 2015 werd 1,0 mio EUR opgenomen) en 825k EUR en zijn rentedragend a rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Ze zijn maandelijks terugbetaalbaar, respectievelijk in termijnen van 75k EUR vanaf 1 januari 2015 en 16k EUR vanaf 1 oktober 2014 (aflossingen inclusief interesten).

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 3,8 mio EUR naar 1,8 mio EUR. Deze afname is in hoofdzaak te verklaren door (1) de 'reclass' van de borgstellingsfee voor Iep Invest van de lange termijnschulden die binnen het jaar vervallen naar de lange termijnschulden (-2,9 mio EUR), (2) de overboeking van de lange naar de korte termijn (+1,3 mio EUR) en (3) de terugbetaling van de straight loan aan Fortis (-0,3 mio EUR).

(k) Overlopend passief

De toename van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (+0,7 mio EUR) is voornamelijk te verklaren door de toe te rekenen interesten op de leningen van Iep Invest.

II. Resultatenrekening

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

	31-12-2014	31-12-2013
Bedrijfsopbrengsten	7.109.709	6.736.198
Bedrijfskosten	-6.255.579	-5.522.077
Bedrijfsresultaat	854.131	1.214.121
Financieel resultaat	-134.655	1.423.926
Uitzonderlijk resultaat	-42.923	25.019
Belastingen op het resultaat	-	-
Resultaat van het boekjaar	676.539	2.663.066

De winst van het boekjaar bedraagt 0,7 mio EUR tegenover 2,7 mio EUR op 31 december 2013. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is 0,7 mio EUR tegenover 2,6 mio EUR vorig jaar.

De toename van de bedrijfsopbrengsten (+0,4 mio EUR) is te verklaren door de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het Kasteel Mariakerke (+0,3 mio EUR). De toename van de bedrijfskosten met 0,7 mio EUR is hoofdzakelijk het resultaat van de exploitatiekosten van de site Lier.

Het negatieve financiële resultaat is het gevolg van een daling van de renteopbrengsten uit de intercompanyvorderingen (-2,8 mio EUR), een daling van de rentelasten voor intercompanyschulden (-0,6 mio EUR) en een daling van de borgstellingsvergoeding aan Iep Invest nv (-0,6 mio EUR).

De uitzonderlijke opbrengsten en kosten op 31 december 2014 bedragen respectievelijk 64.643 EUR en 107.566 EUR. Deze bedragen hebben betrekking op de terugnames en toevoegingen van de waardevermindering op de vordering op Q-Utility Belgium nv.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 0,7 mio EUR. Een gedeelte van de winst (33.826 EUR) werd toegevoegd aan de wettelijke reserve. Het overschot zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 12,4 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Site Mariakerke

In april 2014 werd de verkoop van de volledige site Mariakerke, een parkdomein met ruwbouwconstructie, afgerond. De ontvangen prijs van 1,1 mio EUR werd nagenoeg integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2015 vervroegd na te komen. Op die manier konden de rentelasten worden verlaagd en werd de liquiditeitsbehoefte verminderd.

(b) Geschillen

Dagvaarding door Guido Dumarey en Creacorp nv

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

Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp nv

Accentis (samen met Punch Property International nv, BBS Verwaltungs GmbH en Iep Invest nv) heeft in mei 2014 Guido Dumarey en Creacorp nv, de vennootschap van Dumarey, in kort geding gedagvaard nadat het te weten was gekomen dat Dumarey en Creacorp 420.000 aandelen Iep Invest, die zij in 2012 op een bijzondere rekening in pand hadden gegeven aan onder meer Accentis zelf, zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand. De vordering van Accentis is in juli 2014 door de rechtbank toegekend en Dumarey en Creacorp werden onder meer veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, het pand te herstellen in de vorm van een pand op liquide middelen ten belope van 3,1 mio EUR op een geblokkeerde rekening.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp NV

Het Hof van Beroep te Brussel heeft het hoger beroep van Guido Dumarey en Creacorp nv tegen het vonnis van 14 juli 2014 in kort geding volledig ongegrond verklaard. In eerste aanleg was gevonnis dat Dumarey en Creacorp een door hen ten onrechte weggemaakt pand op 420.000 aandelen Iep Invest, rekening houdend met het intussen door Iep Invest uitgekeerde dividend, moesten herstellen door inpandgeving van een geldsom van 3.087.000 EUR. Inmiddels heeft het Hof van Beroep te Brussel het hoger beroep van Dumarey en Creacorp volledig verworpen en hen veroordeeld om het oorspronkelijke pand op 420.000 aandelen Iep Invest te herstellen, aangevuld met een pand op een geldsom van 1.890.000 EUR, rekening houdend met het intussen door Iep Invest uitgekeerde dividend.

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

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

VI. Onderzoek en ontwikkeling

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

VII. Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

VIII. Waarderingsregels

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

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 18 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen. Voor de periode daarna beschikt Accentis met de inkomsten van zijn huidige huurcontracten en gelet op de huidige financieringsstructuur, over onvoldoende liquide middelen om al zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen. Waarschijnlijk komt de continuïteit van de groep dan in het gedrang.

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

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

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 belangenconflictprocedures 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 2014 werden er aan de raad van bestuur geen belangenconflicten bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 en artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

XII. Wijzigingen in de raad van bestuur

De volgende mandaten kwamen ten einde na de algemene vergadering van 27 mei 2014 en werden niet verlengd:

- OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe
- JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet
- Creafim bvba, vast vertegenwoordigd Wim Deblauwe

Jacques de Blik werd herbenoemd voor een periode van vier jaar, eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018.

Gerard Cok werd herbenoemd voor een periode van vier jaar, eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018.

De naamloze vennootschap Iep Invest, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, werd benoemd voor een periode van vier jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die zal gehouden worden in 2018.

XIII. Resultaatverwerking

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

Winst van het boekjaar 2014	676.538
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-13.088.255</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2014	-12.411.716
Wettelijke reserves	33.827
Over te dragen verlies	-12.445.543

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar;
- kwijting te verlenen aan de commissaris; en
- de commissaris te (her)benoemen.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

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

XV. Financiële instrumenten

Accentis 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 2014 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

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

Jacques de Bliëk en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders. Zij zijn immers op geen enkele manier verbonden met de vennootschap of met een van de met de vennootschap verbonden vennootschappen. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Als respectievelijk advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed, en voormalig bankdirecteur 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 17 april 2015 te Ieper

De raad van bestuur

Voor akkoord
Jacques de Bliëk
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

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 2014

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 93.130 kEUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 677 kEUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2014 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

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

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.

Roeselare, 17 april 2015

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door
Koen De Brabander
Bedrijfsrevisor”