



Accentis nv

Jaarverslag 2019

Inhoud

0	Voorwoord	4
1	Profiel van de onderneming	5
2	Strategische en financiële doelstellingen	5
3	Accentis in detail	6
3.1	Organisatiestructuur	6
3.2	Portfolio overzicht	6
3.3	Portfolio detail	9
4	Informatie voor de aandeelhouder	19
4.1	Accentis op de beurs	19
4.2	Kapitaal en aandelen	19
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	19
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	20
4.5	Aandeelhoudersstructuur	20
4.6	Dividend	20
4.7	Financiële kalender	21
4.8	Investor relations	21
5	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	22
5.1	Algemene bepalingen	22
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	24
5.3	Aandeelhoudersstructuur	25
5.4	Beslissingsorganen	26
5.5	Remuneratieverslag	31
5.6	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	32
5.7	Commissaris	33
5.8	Belangenconflicten	33
5.9	Transacties met belangrijke aandeelhouders	33
5.10	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt	33
6	Verslag van de raad van bestuur	35
6.1	Geconsolideerde kerncijfers	35
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2019 en na balansdatum	35
6.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	37
6.4	Bespreking van de resultaten	37
6.5	Onderzoek en ontwikkeling	42
6.6	Milieu- en personeelsaangelegenheden	42
6.7	Risico's en risicobeheer	42
6.8	Gebruik van financiële instrumenten	42
6.9	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	42
6.10	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	42
6.11	Wijzigingen in de raad van bestuur en het management	43
6.12	Inkoop eigen aandelen	43
6.13	Marktonwikkeling en vooruitblik	43
6.14	Dividendvoorstel	43
6.15	Verklaring conform artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt	43
7	Risicobeheer	44
7.1	Financiële risico's	44
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	46

8	Geconsolideerde jaarrekening	50
8.1	Geconsolideerd totaalresultaat.....	50
8.2	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	51
8.3	Geconsolideerde kasstromen	52
8.4	Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen.....	53
8.5	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.....	53
8.6	Verslag van de commissaris.....	82
9	Enkelvoudige jaarrekening.....	87
9.1	Enkelvoudige balans Accentis nv.....	87
9.2	Resultatenrekening Accentis nv.....	89
9.3	Resultaatverwerking Accentis nv	89
9.4	Toelichting	90
9.5	Sociale balans.....	98
9.6	Waarderingsregels	99
9.7	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	101
9.8	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	107

Verantwoordelijke uitgever

Jacques De Bliet
Accentis nv
Noorderlaan 139
2030 Antwerpen
België

0 Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

Met tevredenheid kunnen we terugblikken op het boekjaar 2019. Het eigen vermogen van de groep groeide met ca. 13% tot nagenoeg 69 mio EUR, en de waarde van ons portfolio steeg met ca. 8% tot nagenoeg 134 mio EUR.

De Slowaakse site Campus werd gedurende de laatste vijf jaar uitgebreid van ca. 77.000 m² naar ca. 129.000 m² aan verhuurbare ruimte en is zo uitgegroeid tot de belangrijkste vastgoedbelegging van Accentis. In 2019 werd er nog een nieuwe fabriekshal met een verhuurbare oppervlakte van 10.665 m² opgeleverd naar tevredenheid van de opdrachtgever en gebruiker, Yanfeng – de belangrijkste huurder van de Campus-site. Vanaf 2020 verschijnen de huurinkomsten in kwestie in de resultaten. Medio dit jaar zal er een andere fabriekshal op maat (11.479 m²) worden opgeleverd.

Deze nieuwe ontwikkelingen werden gefinancierd met kortlopende en marktconforme kredieten met oog voor de in de huidige marktomstandigheden noodzakelijke risicobeheersing. Oudere en minder strategische panden, zoals de sites in Brugge en Evergem, werden, met inbegrip van de lopende financieringsverplichtingen, verkocht aan eindgebruikers. Dit alles heeft onze financieringsstructuur geoptimaliseerd en dure onroerende leasings behoren nu definitief tot het verleden.

Wat het nieuwbouwproject in Lier betreft: omdat de verkoopmarkt voor dit type vastgoed momenteel interessanter is dan de verhuurmarkt, werd intussen ca. 65% verkocht aan twee eindgebruikers. Het overige deel wordt momenteel verhuurd met koopoptie.

De kleinere vrijgekomen sites in Ieper en Eede vergen bijzondere aandacht van het management. Na het vertrek van Eandis werd een deel van het gebouw in Ieper omgevormd naar KMO-units waarvan het grootste deel inmiddels in gebruik is. Het kantoorgedeelte zal opgesplitst worden aangeboden om aan de weliswaar beperkte vraag te voldoen. Voor het gebouw in Eede, waar voorheen de statutaire zetel van Xeikon gevestigd was, wordt een bestemmingswijziging naar wonen of logistiek onderzocht, gezien er momenteel nagenoeg geen behoefte is aan kantoorruimte.

Voorts willen we 'Accentis Green Label' onder de aandacht brengen. Op verschillende sites werd een LED-programma uitgerold. Daarnaast werd geïnvesteerd in zonnepanelen: op de Campus-site loopt een proefproject met 638 panelen en het Accentis Business Center in Lier werd uitgerust met een installatie van 1.042 panelen, goed voor 10 à 15% van het totale verbruik.

De staat en het onderhoud van onze gebouwen, ten slotte, vereist uiteraard onze blijvende aandacht. Verscheidene dakrenovatieprojecten zijn aan de gang. Met het oog op het budget trachten we deze steeds te spreiden over verschillende jaren.

Bij wijze van afsluiting willen we naar goede gewoonte onze aandeelhouders, huurders en gebruikers van onze panden bedanken voor het gestelde vertrouwen. Dank ook aan het management dat zich wederom heeft ingezet om van 2019 een geslaagd jaar te maken. Wij blijven ons inspannen om onze vastgoedportefeuille succesvol te beheren en toegevoegde waarde te creëren.

Jacques de Blik
Voorzitter van de raad van bestuur

1 Profiel van de onderneming

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

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

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

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

2 Strategische en financiële doelstellingen

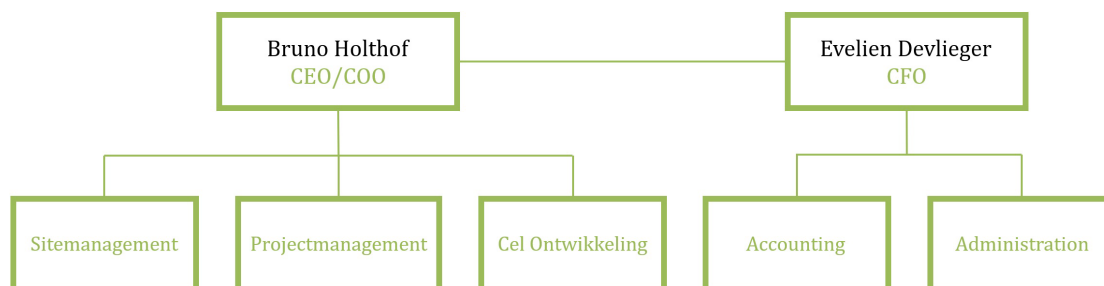
Zoals bekend gaven onder meer de onaangepaste financieringsvormen en -termijnen in het verleden aanleiding tot financiële tekorten. De optimalisatie van de huuropbrengsten, de desinvestering van risicogevoelige sites en de marktconforme financiering van de nieuwbouwprojecten bieden nu echter voldoende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

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

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

3 Accentis in detail

3.1 Organisatiestructuur



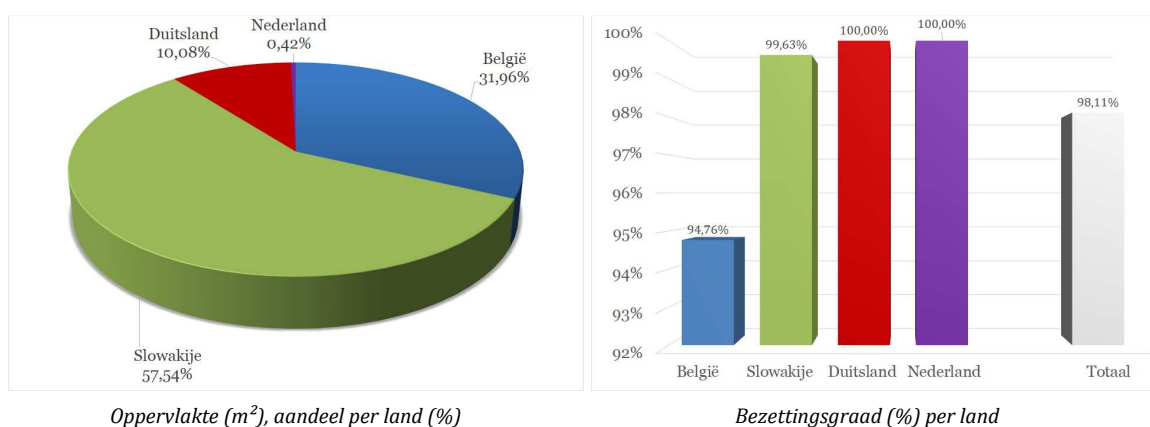
3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale verhuurbare oppervlakte (exclusief ontwikkelbare percelen) bedraagt 229.085 m². Met een leegstand van 4.328 m² op 31 december 2019 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 98,11% (2018: 99,16%).

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	73.217	69.382	94,76	3.835	5,24
Slowakije	131.815	131.322	99,63	493	0,37
Duitsland	23.096	23.096	100,00	-	-
Nederland	957	957	100,00	-	-
Oppervlakte	229.085	224.757	98,11	4.328	1,89
Aangehouden als vastgoedbelegging	229.085	224.757	98,11	4.328	1,89
Aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad

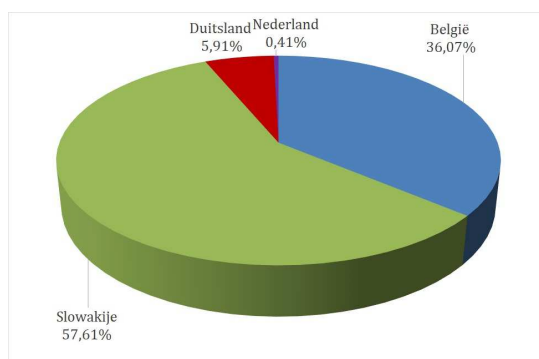


3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2019 bedraagt 134,36 mio EUR. De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts. Voor definities, toegepaste normering en methodiek voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar punt 13.1 op pagina 69.

Land	Fair value op 31-12-2019	
	in k EUR	%
België	48.460	36,07
Slowakije	77.413	57,61
Duitsland	7.940	5,91
Nederland	550	0,41
Totaal portfolio	134.363	100,00

Tabel 2: Fair value



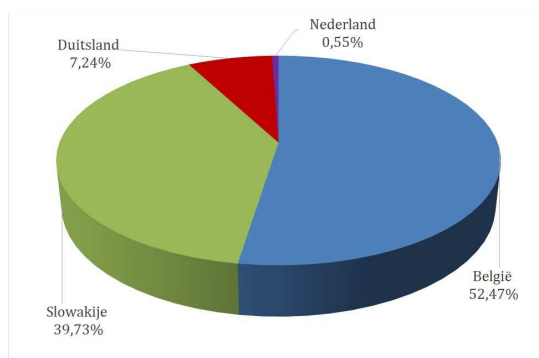
Fair value, aandeel per land (zie Tabel 2)

3.2.3 Huurwaarde

De totale huurwaarde op jaarbasis van de verhuurde panden op 31 december 2019, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2019 inclusief de toegekende investeringstoelages, bedraagt 12,36 mio EUR.

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2019	
	in k EUR	%
België	6.483	52,47
Slowakije	4.909	39,73
Duitsland	895	7,24
Nederland	68	0,56
Totaal portfolio	12.355	100,00

Tabel 3: Actuele brutohuurinkomsten



Actuele brutohuurinkomsten, aandeel per land (zie Tabel 3)

Op basis hiervan werd de 'Estimated Rental Value' (ERV) door het management bepaald op 13,35 mio EUR.

	ERV ⁽¹⁾ EUR	Verhuurd ⁽²⁾ EUR	Verhuurd ⁽²⁾ in %
Oppervlakte in			
België	6.561.961	6.532.673	99,55
Slowakije	5.823.405	5.808.866	99,75
Duitsland	894.979	894.979	100,00
Nederland	68.595	68.595	100,00
Totaal	13.348.940	13.305.113	99,67
Aangehouden als vastgoedbelegging	13.348.940	13.305.113	99,67
Aangehouden voor verkoop	-	-	-

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

(2) Verhuurd betreft de totale brutowaarde van de huurcontracten op 31 december 2019, exclusief de toegekende investeringstoelages.

Tabel 4: Estimated Rental Value

3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2019 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 9,90%. Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele brutohuurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages op jaarbasis en de 'fair value'.

3.3 Portfolio detail

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

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

- Economische eigenaar: in het geval van een financiële leasing is de vennootschap de juridische eigenaar van de grond, die een opstalrecht verleent aan de leasingmaatschappij, en is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het gebouw dat wordt verhuurd aan de vennootschap, waarbij de vennootschap optreedt als leasingnemer en dus de economische eigenaar is. Op het einde van de leasingovereenkomst wordt de vennootschap, na de eventuele uitoefening van de koopoptie en het betalen van de optieprijs, juridische eigenaar van het vastgoed.
- Juridische eigenaar: de juridische entiteit die juridische eigenaar is van het pand en/of het perceel in kwestie (volle eigendom).

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

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

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

Hamont-Achel



Adres

Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)

Economische eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	150.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte	21.470 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Punch Metals
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	14,63%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	7,17%
Verhuurde oppervlakte	21.470 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site' gelegen in bosrijk gebied verhuurd aan Punch Metals met investeringsbudget en koopoptie.
- De bodemsanering, uit te voeren door de huurder, is in uitvoering volgens een vastgelegd stappenplan.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: vernieuwing van de lichtstraten is gepland in juli 2020.

Ieper Ter Waarde



Adres

Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)

Economische eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	4.426 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	o.a. Trimble, Gantner, Carpevino
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	2,39%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,48%
Verhuurde oppervlakte	1.545 m ²
Beschikbare oppervlakte	2.881 m ²
Bezettingsgraad	34,91%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- De gelijkvloerse verdieping is verdeeld in KMO-units, de eerste verdieping omvat verschillende kantoorunits.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: momenteel wordt de eerste verdieping opgesplitst aangeboden aan de kantorenmarkt.

Lier

Adres

Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)
Joseph Van Instraat 5, 2500 Lier (BE)

Economische eigenaar (Duwijkstraat)

Juridische eigenaar (Joseph Van Instraat)

Accentis nv



Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	2001-2019
Grondoppervlakte	58.418 m ²
Verhuurbare oppervlakte	34.756 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Xeikon (Flint Division), Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Avineon, Kreatix, Mensura, People & Solutions, Blicke, Gudrun, Desk Solutions, SD Worx
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	14,76%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	42,62%
Verhuurde oppervlakte	34.693 m ²
Beschikbare oppervlakte	63 m ²
Bezettingsgraad	99,81%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- In juli 2019 werden de aktes verleden voor de verkoop van de bedrijfshal en de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op deze site. De bedrijfshal werd verkocht aan Kyara, de polyvalente ruimte aan ToKriKat bv. Het resterende deel van dit nieuwbouwproject is verhuurd aan Cool Creation, het verhuurcontract omvat een koopoptie.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: structurele werken aan daken en sprinklerinstallatie.

Overpelt



Adres

Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)

Juridische eigenaar

Accentis Property Overpelt nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960-1980/1990-2000
Grondoppervlakte	34.949 m ²
Verhuurbare oppervlakte	12.565 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Shark Solutions, Paco Meubelen, Assign, RGS
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,42%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,20%
Verhuurde oppervlakte	11.674 m ²
Beschikbare oppervlakte	891 m ²
Bezettingsgraad	92,91%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Industriële site gebruikt door Shark Solutions en Paco Meubelen en afzonderlijk kantoorgebouw.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: de volledige industriële site is verhuurd aan Shark Solutions en Paco Meubelen. Het kantoorgebouw heeft verschillende huurders.

Campus-Páleničky



Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Juridische eigenaar

Accentis Námestovo sro

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	2004-2006-2014-2019
Grondoppervlakte	258.187 m ²
Verhuurbare oppervlakte	117.506 m ²
Resterende bebouwbare oppervlakte	ca. 20.980 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Yanfeng, Visteon, Mahle, TFC Cables, Eurest
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,54%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	36,43%
Verhuurde oppervlakte	117.466 m ²
Beschikbare oppervlakte	40 m ²
Bezettingsgraad	99,97%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- In september 2019 werd een extra industriehal van 10.665 m² op perceel C van de Páleničky-uitbreidingszone opgeleverd aan Yanfeng.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: op perceel B van de Páleničky-uitbreidingszone is een nieuwe hal van 11.479 m² in aanbouw die midden 2020 zal worden opgeleverd, op maat van de gebruiker.

Oravska Priehada

Adres

029 01 Námestovo (SK)

Juridische eigenaar

Accentis Development sro

Beschrijving

Perceel van totaal 21.574 m² aanpalend aan het Páleníčky-terrein dat eigendom is van 46 verschillende eigenaars.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Geen
Technische informatie	
Grondoppervlakte	ca. 2.650 m ²

Diversen

- Aanpalend aan het Páleníčky-terrein ligt een perceel van 21.574 m² dat eigendom is van 46 verschillende eigenaars. Tot dusver heeft Accentis Development stapsgewijs ca. 2.650 m² verworven. Het is de bedoeling om het volledige perceel te kopen en te gebruiken als uitbreidingszone voor de Campus-site.

Pan

Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Juridische eigenaar

Accentis Námestovo sro



Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Jones Lang LaSalle (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	26.001 m ²
Verhuurbare oppervlakte	14.309 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. AWS, Tonrec, Eastern Electronics, Wamp
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,15%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	3,30%
Verhuurde oppervlakte	13.856 m ²
Beschikbare oppervlakte	453 m ²
Bezettingsgraad	96,83%

Diversen

- Een oudere 'multi-tenant site' die voornamelijk kleinere en minder technologisch getinte bedrijven huisvest. De renovatie van het hoofgebouw werd begin 2014 aangevat en verloopt volgens een stappenplan.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: geen.

Schiltach



Adres

Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)

Juridische eigenaar

Accentis Verwaltungs GmbH

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m ²
Verhuurbare oppervlakte	23.096 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	11,27%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	7,24%
Verhuurde oppervlakte	23.096 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: een programma voor de vernieuwing van de daken werd opgestart, gespreid over meerdere jaren. Er lopen eveneens gesprekken met betrekking tot een verlenging van de huurovereenkomst vanaf 1 april 2021.

Eede



Adres

Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)

Juridische eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1950-1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	2.756 m ²
Verhuurbare oppervlakte	957 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Xeikon nv en Xeikon International bv
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	12,47%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,56%
Verhuurde oppervlakte	957 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

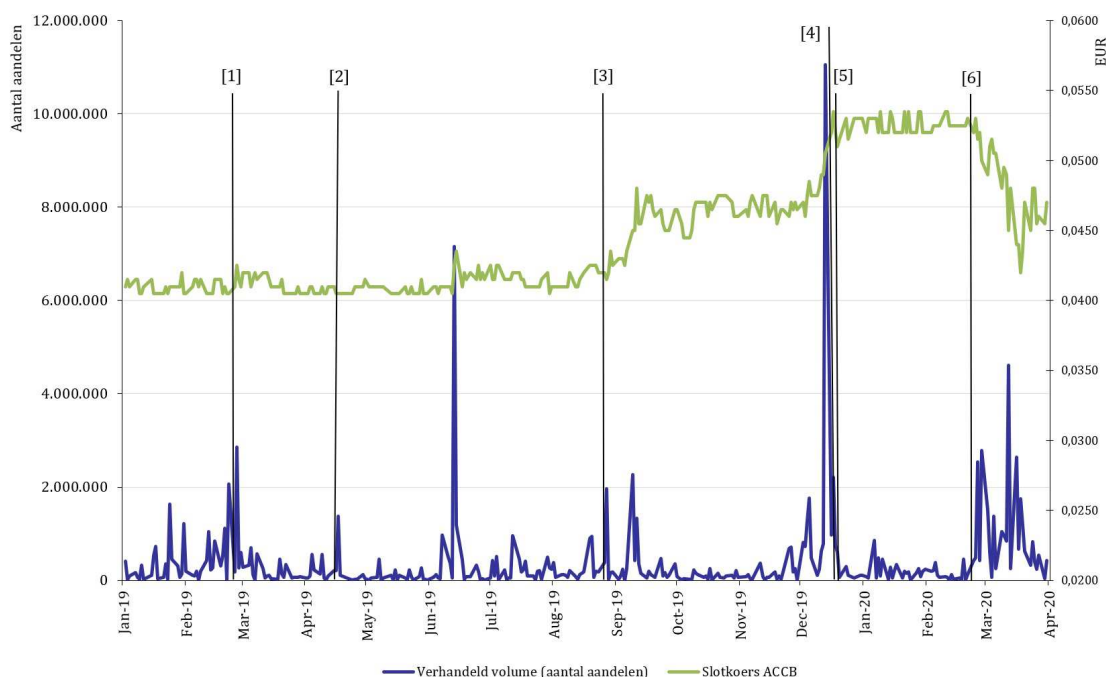
Diversen

- Kantoorgebouw bestaande uit een gekoppeld gebouw op 2 kadastrale percelen.
- Xeikon heeft de huur opgezegd en het pand verlaten op 31 december 2019.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2019: momenteel wordt onderzocht op welke manier een bestemmingswijziging tot stand kan komen gezien de vraag naar kantoren zo goed als onbestaande is.

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 25-02-2019: Jaarresultaten 2018
- 2 15-04-2019: Jaarverslag 2018
- 3 26-08-2019: Halfjaarresultaten 2019
- 4 16-12-2019: Transparantiemelding Iep Invest nv
- 5 20-12-2019: Transparantiemelding Joris Ide
- 6 24-02-2020: Jaarresultaten 2019

4.2 Kapitaal en aandelen

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR). Het is verdeeld in één miljard tweehonderdzevenenzestig miljoen zeventienvijfveertigduizend tweehonderdvierentwintig (1.267.745.224) aandelen, genummerd, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één één miljard tweehonderdzevenenzestig miljoen zeventienvijfveertigduizend tweehonderd-vierentwintigste (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	841.381.144	66,37
Publiek	426.364.080	33,63
Totaal	1.267.745.224	100,00

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

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

4.6 Dividend

4.6.1 Bestemming van de winstreserve

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

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

4.6.2 Interim-dividenden

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

4.6.3 Betaling van dividenden

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

4.6.4 Dividend over boekjaar 2019

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2019 geen dividend uit te keren.

4.7 Financiële kalender

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

Jaarlijkse algemene vergadering 2020	26 mei 2020
Publicatie van de halfjaarresultaten 2020	31 augustus 2020
Publicatie van de jaarresultaten 2020	22 februari 2021

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

In toepassing van de Belgische corporategovernancecode van 2020 ('Corporate Governance Code' of 'Code') en artikel 3:6 §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen geeft Accentis in zijn corporategovernancecharter ('Corporate Governance Charter' of 'Charter') toelichting bij de principes van deugdelijk bestuur ('corporate governance'). Dit Corporate Governance Charter werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de vennootschap op 14 april 2020 en vervolgens gepubliceerd op de website (www.accentis.com).

De Corporate Governance Code wordt hierbij als referentiecode gehanteerd. De Code is gebaseerd op het pas-toe-of-leg-uit-systeem ('comply or explain'). Het Charter vult de principes betreffende deugdelijk bestuur aan vervat in de Code, in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en in de statuten van de vennootschap.

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 Corporate Governance Code gedefinieerd als een reeks van regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd.

De vennootschap kan beslissen af te wijken van de code met betrekking tot specifieke aangelegenheden, met den verstande dat zulke afwijkingen moeten worden bekendgemaakt en verantwoord in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag ('explain').

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

Op de volgende punten wijkt Accentis af van de Corporate Governance Code:

- Principe 2.22 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van het uitvoerend management bestaan er geen geschreven procedures aangaande voorstellen, besluitvorming, verslaggeving en evaluatie; andere dan vermeld in het Charter.
- Principe 2.23 van de Code: de raad van bestuur en het uitvoerend management zijn van mening dat de leden van het uitvoerend management lid mogen zijn van raden in andere vennootschappen zolang de professionele werking van de raad van bestuur van de vennootschap niet in het gedrang komt. Verder dienen de leden van het uitvoerend management steeds tijdsbeperkingen en potentiële belangenconflicten in overweging te nemen.
- Principe 3.11 van de Code: 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.
- Principe 3.19 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur heeft de raad van bestuur geen secretaris aangesteld.
- Principe 4.11 van de Code: het auditcomité komt overeenkomstig artikel 7:99, §5 van het WVV samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste viermaal per jaar. Het Corporate Governance Charter bepaalt dat het auditcomité vergadert zo vaak als nodig is voor zijn goed functioneren – minstens tweemaal per jaar en minstens eenmaal per jaar in aanwezigheid van de commissaris. De vennootschap is van oordeel dat de door haar gehanteerde frequentie voldoet aan de behoeften.
- Principe 4.14 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft de raad van bestuur geen onafhankelijke interne auditfunctie opgericht. De raad van bestuur is van mening dat het auditcomité over voldoende middelen en knowhow beschikt. Verder kan het auditcomité steeds een beroep doen op boekhoudkundige, financiële, juridische en andere adviseurs die het als noodzakelijk en gepast acht voor zijn werking.
- Principe 4.20 van de Code: Gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft de

raad van bestuur het benoemingscomité en remuneratiecomité samengevoegd tot een benoemings- en remuneratiecomité.

- Principe 5.6 van de Code: vanwege de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur, bedraagt de duur van het mandaat van de bestuurders conform artikel 7:85, §2 zes jaar.
- Principe 7.6 van de Code: de raad van bestuur is van mening dat de niet-uitvoerende bestuurders geen deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen aangezien zij steeds handelen in het belang van de vennootschap en haar stakeholders.
- Principe 7.9 van de Code: de raad van bestuur is van mening dat de leden van het uitvoerend management geen minimum aantal aandelen moeten aanhouden in de vennootschap aangezien er in voldoende andere mechanismes wordt voorzien om het professioneel engagement van de leden van het uitvoerend management te garanderen. De raad van bestuur verwijst hiervoor naar punt 5.5.4.
- Principe 7.10 van de Code: De raad van bestuur verwijst voor de kortetermijnremuneratie van het uitvoerend management naar punt 5.5.4. Een bonus wordt toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Aangezien semestrieel op basis van duidelijk afgelijnde criteria de variabele vergoeding wordt geëvalueerd ziet de raad van bestuur geen noodzaak om deze remuneratie te begrenzen met een maximum.
- Principe 8.7 van de Code: de raad van bestuur is van mening dat de vennootschap, gezien de huidige omstandigheden, er geen baat bij heeft een zogenaamd 'relation agreement' met belangrijke of controlerende aandeelhouders aan te gaan.
- Principe 9.1 van de Code: vanwege de relatief beperkte omvang van de vennootschap, heeft de vennootschap thans geen permanent evaluatiesysteem opgezet voor de omvang, samenstelling en werking van de raad van bestuur en van de comités.

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

5.2 Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering

5.2.1 Beheersstructuur

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

A. Het beheersorgaan:

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

B. De toezichthoudende instanties:

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

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

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

5.2.2 Financiële handleiding en rapportering

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

5.2.3 Strategische planning, budgettering en controle

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

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

5.2.4 Financiële verslaglegging

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

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

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

Het management heeft geen indicaties dat deze systemen in 2020 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	841.381.144	66,37
Publiek	426.364.080	33,63
Totaal	1.267.745.224	100,00

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

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

5.4 Beslissingsorganen

5.4.1 Raad van bestuur

5.4.1.1 Samenstelling van de raad van bestuur

Gedurende boekjaar 2019 zetelden in de raad van bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn ⁽¹⁾
Niet-uitvoerende bestuurders		
Jacques de Blik ⁽²⁾ <i>Voorzitter van de raad van bestuur</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2021
Gerard Cok ⁽²⁾ <i>Bestuurder</i>	Benoemings- en remuneratiecomité	2021
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2021
Miedec bvba ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2021
Uitvoerende bestuurders		
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2023

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

(2) Jacques de Blik, Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van Principe 3.5 van de Corporate Governance Code.

Er deden zich geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur.

De raad van bestuur is zodanig samengesteld dat er voldoende expertise aanwezig is over de activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties, achtergrond, leeftijd en geslacht. Op de verslagdatum is een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dan dat van de overige leden.

Jacques de Blik

Voorzitter van de raad van bestuur

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

Gerard Cok

Bestuurder

Gerard Cok (°1948) werkte tot 1981 als bankdirecteur. Vervolgens was hij werkzaam als zelfstandig ondernemer en investeerder in diverse vennootschappen, hoofdzakelijk actief in vastgoed. Sinds 17 november 1989 is Gerard Cok directeur van European Business Consultant GmbH, een functie die hij nog steeds bekleedt. Van oktober 1999 tot 31 mei 2008 was hij lid van de raad van bestuur van Beate Uhse AG. Van die vennootschap was hij tevens van juni 2008 tot medio 2018 lid van de raad van commissarissen. Sinds mei 2010 is Gerard Cok lid van de raad van bestuur van Accentis.

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

Bestuurder

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

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bestuurder

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

Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Bestuurder en CEO

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

5.4.1.2 Evaluatie van de bestuurders

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

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

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

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

5.4.1.3 Werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur vergadert na oproeping door de voorzitter zo dikwijls als het belang van de vennootschap het vereist, alsook binnen de veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van twee bestuurders of van de CEO. De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste drie werkdagen voor de vergadering per brief, fax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Indien de voorzitter is verhinderd, en ten behoeve van het leiden van discussies en besluitvorming door de raad van bestuur in zaken waar de voorzitter een belangenconflict heeft, wordt de raad voorgezeten door een bestuurder door zijn/haar collega's daartoe aangeduid. De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

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, voor de aanwending van het toegestane kapitaal of voor enig ander geval dat door de statuten is uitgesloten.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Elke bestuurder kan een ander lid van de raad van bestuur aanstellen om hem/haar te vertegenwoordigen en te stemmen in zijn/haar naam. Geen enkele bestuurder mag drager zijn van meer dan twee volmachten. Beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

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 (huidig artikel 7:85 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) wordt de vennootschap geleid door de raad van bestuur die optreedt als een collegiaal orgaan. De vennootschap heeft gekozen voor een monistisch bestuur. De rol van de raad van bestuur bestaat erin het succes van de vennootschap op lange termijn na te streven door blijf te geven van leiderschap en ondernemingszin en risicobeoordeling en -beheer mogelijk te maken. De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de voornaamste beleidslijnen. De raad van bestuur dient ervoor te zorgen dat de nodige financiële middelen en personeel aanwezig zijn, zodat de vennootschap haar doelstellingen kan bereiken. Overeenkomstig het voorgaande en in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen (huidig artikel 7:93 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), is de raad van bestuur het ultieme beslissingsorgaan van de vennootschap, behalve voor wat betreft die bevoegdheden die door de wet of de statuten van de vennootschap zijn voorbehouden aan de algemene vergadering. Overeenkomstig de bepalingen van de Corporate Governance Code is de functie van het leiden van de raad van bestuur (door zijn voorzitter, Jacques de Bliet) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Bimor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof).

5.4.1.5 Vertegenwoordiging

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

5.4.1.6 Vergadering

De raad van bestuur kwam in het boekjaar 2019 acht keer samen. Alle bestuurders waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergaderingen van 20 februari 2019, 5 juli 2019 en 19 augustus 2019, toen telkens één bestuurder afwezig was, en tijdens de vergadering van 8 april 2019 toen twee bestuurders afwezig waren.

5.4.2 Management en dagelijks bestuur

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

De raad van bestuur kan verder gespecialiseerde comités oprichten om specifieke kwesties te analyseren en de raad van bestuur over die kwesties te adviseren. Behoudens het auditcomité dat een wettelijk verplicht orgaan is en dat belast is met de wettelijke taken, zoals beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen (huidig artikel 7:99 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), zijn de comités louter adviserende organen. De effectieve beslissingsbevoegdheid blijft de collegiale verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur bepaalt de opdracht van elk comité met betrekking tot de organisatie, procedures, beleid en activiteiten ervan.

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

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

Op verslagdatum bestaat het uitvoerend management uit:

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

Evelien Devlieger

Chief Financial Officer

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

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

5.4.3 Auditcomité

5.4.3.1 Bevoegdheden

Het auditcomité is onder andere belast met de volgende opdrachten:

- de controle en beoordeling van de (half)jaarcijfers 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 (huidig artikel 7:99 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) bestaat het auditcomité uit niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur en dient minstens één lid onafhankelijk te zijn.

Het auditcomité was gedurende het boekjaar 2019 als volgt samengesteld:

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

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

(2) Onafhankelijk bestuurder

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

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

5.4.3.3 Vergadering

Het auditcomité komt samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste tweemaal per jaar. De commissaris en de CFO worden uitgenodigd op vergaderingen van het auditcomité.

Tijdens het boekjaar 2019 vergaderde het auditcomité tweemaal. Alle leden waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 20 februari 2019 toen één lid afwezig was.

5.4.4 Benoemings- en remuneratiecomité

5.4.4.1 Bevoegdheden

Het benoemings- en remuneratiecomité is onder andere 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 (huidig artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) bepaalt dat een meerderheid van de leden onafhankelijk bestuurder moet zijn.

Het benoemings- en remuneratiecomité was gedurende het boekjaar 2019 als volgt samengesteld:

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

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

(2) Onafhankelijk bestuurder

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

5.4.4.3 Vergadering

Volgens artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen (huidig artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) 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 2019 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité tweemaal. Alle leden waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 20 februari 2019 toen één lid afwezig was.

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 2019 bedraagt de bezoldiging voor alle niet-uitvoerende bestuurders samen 50k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders. Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van zes maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

Aangezien de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering niet meer afdoende bleek en daarom niet werd behouden (de verzekeringsmaatschappij wenste het contract niet te verlengen onder dezelfde voorwaarden, een nieuwe verzekering zou duurder zijn en diverse uitsluitingen bevatten), heeft de vennootschap zich van februari 2016 tot 31 december 2019 ten aanzien van de bestuurders contractueel verbonden om hen te vrijwaren en schadeloos te stellen voor financiële gevolgen, voor zover als wettelijk toegelaten. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale 'exposure' van 5 mio EUR per bestuurder. Gelet op het nieuwe artikel 2:58 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dienen de vrijwaringsovereenkomsten voor niet geschreven gehouden te worden sinds 1 januari 2020. Accentis beroept zich dan ook op de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering aangegaan door zijn moedermaatschappij Iep Invest nv.

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

5.5.2 Procedure

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

5.5.3 Vergoedingen leden van de raad van bestuur

5.5.3.1 Niet-uitvoerende bestuurders

in k EUR	2019	2018
Jacques de Blik	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	12,5	12,5
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	12,5
Totaal	50,0	50,0

5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2019	2018
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

5.5.4 Vergoedingen management

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

De vergoeding van het management bestaat uit volgende remuneratiebestanddelen:

1. De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2019 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangegaan met Fortitude bvba, dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.
2. Bovendien wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Op semestriële basis wordt de evaluatie van de variabele vergoeding gemaakt op basis van de volgende criteria:
 - a. Huuropbrengsten
 - De brutohuuropbrengsten komen in aanmerking, zijnde de totale huuropbrengsten exclusief huurkortingen en investeringstoelages.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de brutohuuropbrengsten gehanteerd.
 - b. Uitzonderlijke prestaties
 - Elke verkoop met een marge boven de fair value, al dan niet gedeeltelijk, komt in aanmerking.
 - Uitzonderlijke financiële en administratieve prestaties komen in aanmerking.

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

2019 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	153	161
Remuneratie variabel	82	52
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	235	213

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

5.6 Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

5.6.1 Aandelen aangehouden door bestuurders

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

Bestuurder	Aantal aandelen	%
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	841.381.144	66,37
Totaal	841.381.144	66,37

5.6.2 Aandelen aangehouden door het management

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

5.7 Commissaris

5.7.1 Algemene bepalingen

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

5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2019 aan de commissarissen Mazars Bedrijfsrevisoren cv en BDO Audit spol. sro bedragen:

in k EUR	2019	2018
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	32,5	32,5
Opdracht als commissaris BDO Audit	3,8	3,7
Overige opdrachten BDO Audit	1,3	1,3
Totaal	37,5	37,4

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 42.

5.9 Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste banden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 25 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 78.

5.10 Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een 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.
- 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.
- De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.
- 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.

- 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 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 Corporate Governance Charter 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 Corporate Governance Charter 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 een wijziging van controle over 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 zes maanden loon indien hij wordt ontslagen. Er zijn geen bijzondere vertrekvergoedingen voorzien bij een wijziging in het bewind van de vennootschap.

6 Verslag van de raad van bestuur

6.1 Geconsolideerde kerncijfers

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Totale opbrengsten	19.809	20.004
Waarvan:		
Huuropbrengsten	12.318	13.063
<i>EBITDA</i> ⁽¹⁾	9.021	10.038
Operationele niet-kaskosten	3.361	-944
<i>Bedrijfsresultaat (EBIT)</i>	12.382	9.094
Financieel resultaat	-2.157	-2.499
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10.225	6.595
Aangepast resultaat voor belastingen ⁽¹⁾ uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10.225	6.595
Belastingen	-2.348	690
<i>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	7.877	7.285
<i>Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	-	-24
Nettoresultaat	7.877	7.261
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0062	0,0057
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0000	0,0000
Vastgoedbeleggingen	134.363	123.400
Activa bestemd voor verkoop	-	6.570
Netto financiële schulden ⁽¹⁾	50.342	48.692
Financiële schuldgraad ⁽¹⁾	36%	37%
Loan-to-value-ratio ⁽¹⁾	37%	40%
Bezettingsgraad ⁽²⁾	98,11%	99,16%

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

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

6.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2019 en na balansdatum

6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2019

6.2.1.1 Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Het eigen vermogen van de groep steeg met 13,0% tot 68,69 mio EUR, wat de intrinsieke waarde van het aandeel op 0,0542 EUR brengt. De ratio bancaire schulden t.o.v. vastgoedbeleggingen daalde tot 31,78% en de ratio intercompanyschulden t.o.v. vastgoedbeleggingen werd teruggebracht naar 7,94%. Deze cijfers bevestigen andermaal de steeds grotere financiële autonomie gekoppeld aan een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 31 december 2019 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98,11%.

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

Zoals aangekondigd lag de focus voor 2019 voornamelijk op Slowakije. In september 2019 werd een nieuwe fabriekshal met verhuurbare oppervlakte van 10.665 m² opgeleverd naar tevredenheid van de opdrachtgever en gebruiker, Yanfeng.

In oktober 2019 werd gestart met de constructie van een extra fabriekshal op maat (ca. 11.500 m²) die in juli van dit jaar zal worden opgeleverd, waardoor de site Campus Námestovo een totaal verhuurbare oppervlakte van ca. 129.000 m² zal krijgen, met een bezettingsgraad van 100%.

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

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

6.2.1.2 Franse vennootschappen

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

6.2.1.3 Verkochte sites of deelsites

Accentis Business Center Lier (België)

Voor de bedrijfshal van het nieuwbouwproject werd op 8 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met de firma Kyara. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 30 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met ToKriKat bv.

In het kader van het project 'zonne-energie' werden er in het laatste kwartaal 1.042 zonnepanelen op het dak van het business center geplaatst en gunstig gekeurd.

Evergem (België)

In mei 2019 werd de volledige site in Evergem verkocht aan de firma Tuinadvies bvba, inclusief de lopende onroerende leasing.

Brugge (België)

In juni 2019 werd de verkoop van de volledige site in Brugge aan de Global Estate Groep afgerond. De koper heeft ook de lopende onroerende leasing overgenomen.

6.2.1.4 Toelichting bij andere sites van de groep

Accentis Business Center Lier (België)

Het nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd opgeleverd in maart 2019. Twee derde van de site werd verkocht en een derde is verhuurd met koopoptie.

Overpelt (België)

De volledige site (exclusief kantoorgebouw) is in gebruik genomen. Met de firma Shark werd in september 2019 een nieuwe overeenkomst gesloten voor de huur van 7.265 m² bedrijfsruimte. De andere gebruiker, Paco Meubelen, huurt 4.132 m².

Ieper (België)

De gelijkvloerse verdieping van de site is verbouwd en opgesplitst in verschillende logistieke KMO-units die aangeboden worden aan de markt. Van de zeven gecreëerde units werden er reeds vijf in gebruik genomen.

Eede (Nederland)

Deze kleinere site is vrijgekomen eind december 2019. Voorlopig is er voor deze site in zijn huidige vorm geen belangstelling, zo leert een marktbevraging. Accentis bekijkt momenteel welke bestemmingswijzigingen mogelijk zijn zodat een ruimere markt bereikt kan worden.

Schiltach (Duitsland)

De huurovereenkomst van deze site loopt af in maart 2021, maar kan worden verlengd mits een en ander wordt bevestigd door de huurder, BBS. Hierover werden gesprekken opgestart. Het renovatieproject voor de vernieuwing van de daken is lopende.

Campus Námestovo (Slowakije)

In opdracht van Yanfeng werd begin 2019 gestart met de inplanting van 10.665 m² verhuurbare oppervlakte. Dit nieuwbouwproject werd opgeleverd in september 2019 en gefinancierd met een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 6,00 mio EUR.

In oktober 2019 werd gestart worden met een tweede inplanting van ca. 11.500 m². Dit nieuwbouwproject wordt gerealiseerd op maat van de nieuwe gebruiker en moet operationeel zijn in juli van dit jaar. Ook voor de realisatie van dit project werd een nieuwe bancaire financiering verkregen ten bedrage van 6,00 mio EUR.

Pan (Slowakije)

De ruimte die werd gebruikt door TFC Cable sro (ca. 2.300 m²) en die was vrijgekomen omdat TFC Cable op 1 januari 2019 een nieuwe unit van 5.200 m² op de Campus-site heeft betrokken, is intussen volledig in gebruik genomen door de groep Wamp, een bestaande huurder. Daardoor blijft de bezettingsgraad van deze site ca. 97%.

Oravska Priehada (Slowakije)

Aanpalend aan het Páleníčky-terrein ligt een perceel van 21.574 m² dat eigendom is van 46 verschillende eigenaars. Tot dusver heeft Accentis Development stapsgewijs ca. 2.650 m² verworven. Het is de bedoeling om het volledige perceel te kopen en te gebruiken als uitbreidingszone voor de Campus-site.

6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

6.2.2.1 Ieper (België)

SBB Bedrijfsdiensten bevestigt de tijdelijke huur van ca. 445 m² kantoorruimte op de eerste verdieping en parkeerplaatsen voor de duur van de verbouwwerken aan hun eigen kantoor in Ieper. Tupperware bevestigt de huur van twee gekoppelde KMO-units op de gelijkvloerse verdieping met een oppervlakte van totaal ca. 373 m².

6.2.2.2 COVID-19

COVID-19 heeft een impact op de nationale en internationale economie en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot een vertraging in vele sectoren, waaronder ook de vastgoedsector. De exacte impact van het Corona-gebeuren is voor Accentis momenteel niet bekend en niet meetbaar, maar Accentis blijft alert op eventuele gevolgen. Ondertussen biedt Accentis zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo.

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

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

6.4 Bespreking van de resultaten

6.4.1 Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

in k EUR	2019	2018
Geconsolideerde totale opbrengsten	19.809	20.004
Huuropbrengsten	12.318	13.063
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.396	6.911
Overige opbrengsten	30	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	2

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2019 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de beëindigde contracten met Ahlers (Evergem, België) en Eandis (Ieper, België).

In 2019 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2018, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2019 gestegen zijn ten opzichte van 2018.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2019, noch deze van het boekjaar 2018 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Evergem (61k EUR) en het saldo van de sluiting van de vereffening van de Franse vennootschappen (4k EUR).

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2019 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)	
Daling door desinvesteringen	-204
Stijging door investeringen	+290
Daling door investeringstoelages	-95
Daling door huurkortingen	-14
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+640
Daling door aflopende huurcontracten	-1.265

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische sites in Evergem en Brugge op datum van verkoop. Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de opgeleverde nieuwbouwsites in Lier (België) en Námestovo (Slowakije).

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (292k EUR) en Slowakije (57k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (44k EUR) en Slowakije (-5k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 252k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-1.162k EUR) en Slowakije (-103k EUR).

6.4.2 EBITDA

in k EUR	2019	2018
EBITDA (1)	9.021	10.038
Eenmalige elementen	-	-
Aangepaste EBITDA (2)	9.021	10.038

(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) Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden) zijn ten opzichte van 2018 gestegen met 274k EUR, voornamelijk als gevolg van de dakrenovatiwerkzaamheden in Schiltach (Duitsland) en de vernieuwingswerkzaamheden in Hamont-Achel (België). De recurrente overige operationele kosten over 2019 zijn lichtjes gestegen (+54k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, als gevolg van hogere erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2019, noch over 2018.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de volledige site Brugge (10k EUR).

6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2019	2018
EBITDA	9.021	10.038
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	3.350	-915
Andere	-11	-29
Bedrijfsresultaat (EBIT)	12.382	9.094
Eenmalige elementen EBITDA	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
Aangepaste EBIT⁽¹⁾	12.382	9.094

(1) Aangepaste EBIT: bedrijfsresultaat (EBIT) gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Er zijn geen eenmalige elementen bedrijfsresultaat (EBIT) over 2019, noch over 2018.

6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief -2,16 mio EUR (2018: -2,50 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

6.4.5 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2019 bedraagt 10,22 mio EUR (2018: 6,60 mio EUR).

6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2019 bedragen -2,35 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2019 (-0,24 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de daling in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-2,11 mio EUR).

6.4.7 Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar recurrent resultaat - eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2019 bedraagt 7,88 mio EUR (2018: 7,26 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 10,22 mio EUR (2018: 6,60 mio EUR).

in k EUR	2019	Recurrent	Eenmalig
Huuropbrengsten	12.318	12.318	-
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.396	7.396	-
Overige opbrengsten	30	30	-
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	65	-
Totaal operationele opbrengsten	19.809	19.809	-
Doorberekende kosten	-7.396	-7.396	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-2.526	-2.526	-
Overige operationele kosten	-856	-856	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-10	-10	-
Totaal operationele kosten	-10.788	-10.788	-
EBITDA⁽¹⁾	9.021	9.021	-
Afschrijvingen	-9	-9	-
Voorzieningen	20	20	-
Waardeverminderingen	-	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportefolio	3.350	3.350	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	12.382	12.382	-
Financieel resultaat	-2.157	-2.157	-
Resultaat voor belastingen	10.225	10.225	-
Belastingen	-2.348	-2.348	-
Nettoresultaat	7.877	7.877	-

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

6.4.8 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen - verkort

6.4.8.1 Verkort overzicht van de financiële positie

in k EUR	31-12-2019	31-12-2018	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	134.363	123.400	10.963
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	6.570	-6.570
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	134.363	129.970	4.393
Overige vaste activa	20	27	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	29	104	-75
Vlottende activa	3.494	2.406	1.088
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.552	4.120	-1.568
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	-	73	-73
Totaal activa	140.458	136.700	3.758
Eigen vermogen	68.688	60.811	7.877
Financiële schulden	42.699	48.391	-5.692
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	29.071	27.464	1.607
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	-	34	-34
Totaal passiva	140.458	136.700	3.758

6.4.8.2 Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
<i>Kasstroom – resultaten</i>	8.847	9.981
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-1.560	1.113
Kasstroom – operationele activiteiten	7.287	11.094
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-979	-4.241
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-7.876	-5.416
Nettokasstroom	-1.586	1.437

6.4.8.3 Verkorte kasstromen – Beëindigde bedrijfsactiviteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
<i>Kasstroom – resultaten</i>	-	-24
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	421	20
Kasstroom – operationele activiteiten	421	-4
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-	-
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-	-
Uitkering liquidatieboni	-487	-
Nettokasstroom	-66	-4

6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

Vastgoedbeleggingen 31 december 2018	123.400
Overboeking van activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-
Desinvesteringen	-1.661
Investerings	9.274
Resultaat uit realisatie	-
Reëlewaardeaanpassing	3.350
Vastgoedbeleggingen 31 december 2019	134.363

6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2018	6.570
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	-
Desinvesteringen	-6.621
Resultaat uit realisatie	51
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2019	-

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gestegen met 4,39 mio EUR als gevolg van:

- (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurlaarde (+3,21 mio EUR);
- (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+9,41 mio EUR);
- (3) de verkoop van (deel)sites (-8,23 mio EUR).

6.4.10 Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (5,69 mio EUR) stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's, de vervroegde aflossing aan KBC Duitsland (2,17 mio EUR) en het bedrag van de nieuwe bancaire financiering in Slowakije (8,00 mio EUR).

6.4.11 Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2019 als volgt:

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2018	-10.664	-10.664
Netto terugbetaald bedrag	-	-
Netto toegestaan bedrag (incl. interesten)	-	-
Transfer	-	-
Op 31 december 2019	-10.664	-10.664

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

6.5 Onderzoek en ontwikkeling

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

6.6 Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

6.7 Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 7 op pagina 44 en volgende). Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

6.8 Gebruik van financiële instrumenten

Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de toelichting 23 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 76.

6.9 Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

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

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	841.381.144	66,37
Publiek	426.364.080	33,63
Totaal	1.267.745.224	100,00

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

6.10 Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (huidig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) 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 hoofdstuk 3 van het Corporate Governance Charter. De toepassing van dit beleid houdt o.m. in dat de betrokken bestuurder niet deelneemt aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot dergelijke transactie of contractuele relatie.

Accentis heeft een aantal contracten (waarborgen en lening) gesloten met Iep Invest nv. Voor de details wordt verwezen naar toelichting 25 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 78.

Artikel 524 Wetboek van vennootschappen (huidig artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) was niet van toepassing in 2019.

6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Er deden zich gedurende 2019 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

6.12 Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezat eind 2019 geen eigen aandelen.

6.13 Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2020 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,36 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 14 april 2020. Accentis verwacht op heden geen impact van COVID-19 op de verwachte brutohuurinkomsten gezien de voorgestelde steunmaatregelen enkel uitstel van betaling betreffen. Er is mogelijk wel een impact op de cashflowprognoses.

6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2019 geen dividend uit te keren.

6.15 Verklaring conform artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt

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

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

Antwerpen, 20 april 2020

Jacques de Bliet

Gerard Cok

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

7 Risicobeheer

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

7.1 Financiële risico's

7.1.1 Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende drie jaar 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, misschien over onvoldoende liquide middelen om al zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen. De continuïteit van de groep kan dan in het gedrang komen.

Met het oog op het bewerkstelligen van een structurele oplossing om de continuïteit van de groep te vrijwaren, ligt de uitdaging voor de komende jaren 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 2019 is 47,3% van de totale schuld, of 25,26 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 28,10 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2019 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 141k EUR per jaar geschat. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

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

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

7.1.4 Risico's verbonden aan garanties verkregen van Iep Invest

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

7.1.5 Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

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

7.1.6 Risico verbonden aan managementvergoedingen

De vennootschap factureert, indien van toepassing, managementvergoedingen aan haar dochtervennootschappen. De managementvergoedingen die door de vennootschap worden aangerekend aan de dochtervennootschappen, zijn bij deze laatste fiscaal aftrekbaar conform de voorwaarden van artikel 49 WIB 1992. Het is niet ongevoerd dat de fiscale administratie extra onderzoek verricht naar de naleving van deze voorwaarden van aftrekbaarheid om vast te stellen of ze effectief werden nageleefd, meer bepaald wanneer het bedrag van de aanrekening schommelde.

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

De effectieve waarde van 'deferred tax assets' zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de 'deferred tax assets' slechts worden geraamd. De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben op 31 december 2019 0,20 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen en erkende positieve belastinglatenties van 0,04 mio EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vier jaar. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

7.1.8 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

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

7.1.9 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

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

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

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

7.2 Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap

7.2.1 Risico's verbonden aan de huurinkomsten

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

7.2.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van bestaande huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus ook het risico op verlies bij een eventuele verkoop. Een vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 1,34 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 1,9%. Om de huurleegstand duurzaam te beperken past de vennootschap een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een stabilisatie, en waar mogelijk een groei, van de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

7.2.5 Risico inzake btw

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

7.2.6 Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typerend voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2019 vertegenwoordigen de vijf belangrijkste huurders 73,10% van de jaarlijkse huurinkomsten.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille

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

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

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

7.2.8 Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 167 mio EUR op 31 december 2019. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

7.2.9 Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

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

7.2.10 Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

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

7.2.11 Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

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

7.2.12 Inflatierisico

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

7.2.13 Deflatierisico

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

7.2.14 Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

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

7.2.15 Risico verbonden aan de onteigening

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

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

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

7.2.17 Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

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

7.2.18 Reglementaire risico's en milieurisico's

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

7.2.19 Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

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

7.2.20 Risico verbonden aan het personeelsverloop

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

8 Geconsolideerde jaarrekening

8.1 Geconsolideerd totaalresultaat

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Huuropbrengsten	1, 2	12.318	13.063
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3	7.396	6.911
Overige opbrengsten	4	30	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	65	2
Totaal operationele opbrengsten		19.809	20.004
Doorberekende kosten	5	-7.396	-6.911
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-2.526	-2.252
Overige operationele kosten	6, 7	-856	-802
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-10	-
Totaal operationele kaskosten		-10.788	-9.965
EBITDA ⁽²⁾		9.021	10.038
Afschrijvingen		-9	-7
Voorzieningen	19	20	38
Waardeverminderingen	9	-	-60
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	3.350	-915
Totaal operationele niet-kaskosten		3.361	-944
Bedrijfsresultaat (EBIT)		12.382	9.094
Financieringsopbrengsten	10	25	4
Financieringskosten	10	-2.173	-2.498
Overig financieel resultaat	10	-9	-5
Financieel resultaat		-2.157	-2.499
Resultaat voor belastingen		10.225	6.595
Belastingen	11	-2.348	690
Nettoresultaat uit voortgezette activiteiten		7.877	7.285
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	24	-	-24
NETTORESULTAAT		7.877	7.261
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>	12	7.877	7.261
<i>Belang van derden</i>		-	-
Niet-gerealiseerde resultaten		-	-
TOTAALRESULTAAT		7.877	7.261
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>		7.877	7.261
<i>Belang van derden</i>		-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12, 18	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12	0,0062	0,0057
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12, 24	-	0,0000

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

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

8.2 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		134.412	123.531
Immateriële vaste activa		-	-
Vastgoedbeleggingen	1, 13	134.363	123.400
Materiële vaste activa		20	27
Actieve belastinglatenties	11	29	104
Vlottende activa		6.046	6.526
Handelsvorderingen	14	2.233	1.446
Overige vorderingen	15	1.261	960
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	2.552	4.120
Activa bestemd voor verkoop	13, 17	-	6.570
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	24	-	73
Totaal activa		140.458	136.700
Eigen vermogen van de groep		68.688	60.811
Geplaatst kapitaal	18	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	18	36.466	29.205
Resultaat van het boekjaar		7.877	7.261
Schulden op lange termijn		63.599	61.579
Voorzieningen	19	22	42
Passieve belastinglatenties	11	16.175	14.139
Financiële schulden	20	36.672	36.674
Overige schulden	20, 21	10.730	10.724
Schulden op korte termijn		8.171	8.202
Financiële schulden	20	6.027	5.643
Handelsschulden	22	1.212	1.486
Belastingsschulden		206	342
Overige schulden	20, 21	726	731
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	17, 20	-	6.074
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	24	-	34
Totaal passiva		140.458	136.700

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

8.3 Geconsolideerde kasstromen

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Operationele kasstroom			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		10.225	6.595
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	10	2.183	2.494
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-11	29
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	-3.350	915
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	8, 13	-51	-
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	8	-	-2
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa		-4	-
Betaalde belastingen		-145	-50
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal		8.847	9.981
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	14, 15	-844	678
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	21, 22	-332	195
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		-384	240
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.287	11.094
Investeringskasstroom			
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	13	8.282	-
Investeringen vastgoedbeleggingen	13	-9.327	-4.215
Desinvesteringen materiële vaste activa		-	3
Investeringen materiële vaste activa		-	-29
Cash in de gedesinvesteerde participaties		66	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-979	-4.241
Financieringskasstroom			
Opgenomen leningen	20, 21	8.000	2.363
Terugbetalingen van leningen - kredietinstellingen	20	-13.693	-5.285
Terugbetalingen van leningen - overige	21	-	-
Betaalde interesten	10	-2.183	-2.498
Ontvangen interesten	10	-	4
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-7.876	-5.416
Nettokasstroom		-1.568	1.437
Geldmiddelen en kasequivalenten			
aan het begin van de periode		4.120	2.683
aan het einde van de periode		2.552	4.120
Nettokasstroom		-1.568	1.437
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Operationele kasstroom			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		24	-24
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal		-	-24
Wijzigingen in werkkapitaal		421	20
Kasstroom uit operationele activiteiten		421	-4
Uitkering liquidatieboni		-487	-
Nettokasstroom		-66	-4
Geldmiddelen en kasequivalenten			
aan het begin van de periode		66	70
aan het einde van de periode		-	66
Nettokasstroom		-66	-4

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

8.4 Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in k EUR	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2018	24.345	29.205	-	53.550	-	53.550
Resultaat van het boekjaar	-	-	7.261	7.261	-	7.261
Op 31 december 2018	24.345	29.205	7.261	60.811	-	60.811
Transfer		7.261	-7.261	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	7.877	7.877	-	7.877
Op 31 december 2019	24.345	36.466	7.877	68.688	-	68.688

8.5 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

8.5.1 Algemeen

8.5.1.1 Identificatie van de groep

Accentis nv is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Noorderlaan 139, 2030 Antwerpen (België) en met ondernemingsnummer 0454.201.411 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

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

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

8.5.1.2 Rapporteringsperiode

Het jaarverslag betreffende de geconsolideerde jaarrekening dekkende de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 werd opgesteld door de raad van bestuur op 20 april 2020 met het oog op de jaarvergadering van 26 mei 2020.

8.5.1.3 Alternatieve prestatie maatstaven (APM's)

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

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

Netto financiële schulden		
De financiële schulden, exclusief schulden activa bestemd voor verkoop, op lange en korte termijn en overige leningen en vorderingen op lange en korte termijn verminderd met de liquide middelen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
Financiële schulden op lange termijn	36.672	36.674
Financiële schulden op korte termijn	6.027	5.643
Overige schulden op lange termijn	10.730	10.724
Overige schulden op korte termijn	726	731
Overige vorderingen op korte termijn	-1.261	-960
Geldmiddelen en kasequivalenten	-2.552	-4.120
Netto financiële schulden	50.342	48.692

Financiële schuldgraad		
De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de totale activa (exclusief activa bestemd voor verkoop).		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
Netto financiële schulden	50.342	48.692
Totale activa	140.458	136.700
Activa bestemd voor verkoop	-	-6.570
Financiële schuldgraad	36%	37%
Loan-to-value-ratio		
De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de vastgoedbeleggingen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
Netto financiële schulden	50.342	48.692
Vastgoedbeleggingen	134.363	123.400
Loan-to-value-ratio	37%	40%
EBITDA		
Het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
Bedrijfsresultaat	12.382	9.094
Afschrijvingen	9	7
Waardeverminderingen	-	60
Voorzieningen	-20	-38
Variatie in reële waarde	-3.350	915
EBITDA	9.021	10.038
Aangepaste EBITDA		
Aangepaste EBITDA, EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
EBITDA	9.021	10.038
Eenmalige kaselementen	-	-
Aangepaste EBITDA	9.021	10.038
EBIT		
Bedrijfsresultaat, het saldo van alle operationele opbrengsten en kosten.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
Operationele opbrengsten	19.809	20.004
Operationele kaskosten	-10.788	-9.965
Operationele niet-kaskosten	3.361	-944
EBIT	12.382	9.094
AEBIT		
Aangepaste EBIT, EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
EBIT	12.382	9.094
Eenmalige kaselementen	-	-
Eenmalige niet-kaselementen	-	-
Aangepaste EBIT	12.382	9.094
Aangepast resultaat voor belastingen		
Het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2019	2018
Aangepaste EBIT	12.382	9.094
Financieel resultaat	-2.157	-2.499
Aangepast resultaat voor belastingen	10.225	6.595

8.5.2 Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

8.5.2.1 Conformiteitsverklaring

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

8.5.2.2 Consolidatiekring

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

Vennootschap	Land	2019	2018
Accentis nv	BE	100%	100%
Accentis Property International nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Accentis Property Overpelt nv	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourg ⁽¹⁾	FR	-	100%
Sci Diringer ⁽¹⁾	FR	-	100%
Sci La Fecht ⁽¹⁾	FR	-	100%
Sci La Fecht 2 ⁽¹⁾	FR	-	100%
Accentis Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Accentis Námestovo sro	SK	100%	100%
Accentis Development sro	SK	100%	100%

(1) Eind 2018 werd besloten om de activiteiten per 31 december 2018 stop te zetten. Voor 2018 werd de balans opgenomen in de rubriek beëindigde activiteiten. In januari 2019 werden de vereffeningen gesloten.

8.5.2.3 Rapporteringsmunt

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

8.5.2.4 Consolidatieprincipes

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

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

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

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

Dochterondernemingen

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

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

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

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

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

Bedrijfscombinaties

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

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

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

8.5.2.5 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de groep

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, zoals onderschreven door de Europese Unie, en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2019, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht waren op 31 december 2019.

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

- Jaarlijks verbeteringsproces 2015-2017
- IFRIC 23 Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten
- IAS 19 Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen – Aanpassing
- IAS 28 Langetermijninvesteringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Aanpassing
- IFRS 9 Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie – Aanpassing
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten

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

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

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2019, niet vroegtijdig toe te passen:

- Aanpassing van de referenties naar het conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen kortlopend of langlopend – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de referentierentevoeten – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)

Er wordt geen materiële impact verwacht op de volgende boekjaren van de toepassing van de bovenvermelde nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC en van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020 of later.

8.5.2.7 Waarderingsregels

1. Immateriële vaste activa

1.1 Octrooien en licenties

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

1.2 Overige immateriële vaste activa

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

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Waarderingsmethode

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

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging (projectontwikkeling) wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' aan fair value.

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

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

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

2.2 Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

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

De reële waarde van de projecten houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn verkregen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd.

3. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen historische kostprijs min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervers verliezen. Indien activa worden overgenomen middels toepassing van IFRS 3 Bedrijfscombinaties worden ze gewaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum. Kosten voor de reparatie van materiële vaste activa worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden. Ze worden echter geactiveerd als ze de toekomstige economische voordelen, die naar verwachting zullen voortvloeien uit het materieel vast actief, verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief.

Activa in aanbouw worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

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

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Computeruitrusting	3 jaar
Voertuigen	5 jaar

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

4. Leasing

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

4.1 Accentis als lessee in financiële leasings

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

afschrijvingsgrondslagen die de lessee toepast voor af te schrijven activa in eigendom. Indien het redelijk zeker is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode de eigendom zal verkrijgen, is de periode van het verwachte gebruik, de gebruiksduur van het actief. In het andere geval wordt het actief afgeschreven over de leaseperiode of over de gebruiksduur indien deze laatste korter is.

4.2 Accentis als lessee in operationele leasings

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

4.3 Accentis als lessor in operationele leasings

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

5. Activa bestemd voor verkoop

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

6. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

7. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

- dat wordt afgestoten of beëindigd overeenkomstig een plan;
- dat een belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt; en
- dat zowel operationeel als in de financiële verslaggeving kan onderscheiden worden.

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

8. Financiële instrumenten

8.1 Financiële activa

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor de financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

8.1.1 Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financieel actief wordt in deze categorie ondergebracht, als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen.

8.1.2 Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (*held to collect*) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (*solely payments of principal and interest*). Tot deze categorie behoren: kas en kasequivalenten, langetermijnvorderingen en handelsvorderingen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden.

8.2 Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

8.2.1 Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als ze voornamelijk aangeschaft werd om ze op korte termijn te verkopen.

8.2.2 Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Accentis-groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden en leasingschulden), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen.

8.2.3 Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de Accentis-groep, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een

eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Accentis-groep, na aftrek van alle verplichtingen.

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

9. Voorzieningen

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

10. Huuropbrengsten

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

11. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

12. Financieringskosten

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

13. Financieel resultaat

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

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

14. Winstbelastingen

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

Uitgestelde belastingen worden geboekt op basis van de 'liability-methode', voor alle tijdelijke verschillen tussen belastbare basis en boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen en uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat belastbare winsten voorhanden zullen zijn om aftrekbare tijdelijke

verschillen tegen af te zetten. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen in een transactie die geen enkel effect heeft op de winst voor belasting, noch op de fiscale winst. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen die verband houden met investeringen in dochterondernemingen, filialen, geassocieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, tenzij de Accentis-groep het tijdstip kan bepalen waarop het tijdelijk verschil wordt afgewikkeld en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de nabije toekomst niet zal worden afgewikkeld.

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

8.5.3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

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

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

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

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

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

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

8.5.4 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie

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

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

1.1. Vastgoedbeleggingen

Land	Fair value			
	31-12-2019		31-12-2018	
	k EUR	%	k EUR	%
België	48.460	36,07	57.100	43,93
Slowakije	77.413	57,61	64.100	49,32
Duitsland	7.940	5,91	8.020	6,17
Nederland	550	0,41	750	0,58
Totaal portfolio	134.363	100,00	129.970	100,00

1.2. Huuropbrengsten

Land	Huuropbrengsten			
	2019		2018	
	k EUR	%	k EUR	%
België	6.019	48,87	6.958	53,26
Slowakije	5.338	43,33	5.168	39,57
Duitsland	892	7,24	870	6,66
Nederland	69	0,56	67	0,51
Totaal op einde boekjaar	12.318	100,00	13.063	100,00

1.3. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2019 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contract-einde	Gemiddelde volgende 'break'
Top 5 contracten	9.031.753	73,10	159.287	69,53	26-07-2024	26-07-2024
Top 10 contracten	10.543.417	85,34	189.001	82,50	24-11-2023	24-11-2023
Top 25 contracten	11.579.427	93,72	213.417	93,16	03-06-2024	30-01-2023
Alle contracten	12.355.113	100,0	229.084	100,0	10-02-2024	10-01-2022

Twee gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het betreft Xeikon (België) 31,32% en Yanfeng (Slowakije) 20,03%.

2. Huuropbrengsten

in k EUR	2019	2018
Totale huuropbrengsten	12.318	13.063
Bruto huuropbrengsten	12.973	13.623
Investeringsstoelages	-655	-560

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2018 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de beëindigde contracten met Ahlers (Evergem, België) en Eandis (Ieper, België).

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2019 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)	
Daling door desinvesteringen	-204
Stijging door investeringen	+290
Daling door investeringsstoelages	-95
Daling door huurkortingen	-14
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+640
Daling door aflopende huurcontracten	-1.265

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische sites in Evergem en Brugge op datum van verkoop. Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de opgeleverde nieuwbouwsites in Lier (België) en Námestovo (Slowakije).

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (292k EUR) en Slowakije (57k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (44k EUR) en Slowakije (-5k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 252k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-1.162k EUR) en Slowakije (-103k EUR).

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op publicatiedatum vastliggen, en dus kunnen verwacht worden, bedragen 13,36 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 14-07-2024 en de volgende 'break' valt gemiddeld op 31-05-2022.

3. Opbrengsten uit doorberekende kosten

De opbrengsten uit doorberekende kosten, ten bedrage van 7,40 mio EUR (2018: 6,91 mio EUR), betreffen de doorberekening van de exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen.

In 2019 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2018, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2019 gestegen zijn ten opzichte van 2018.

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2019, ten bedrage van 30k EUR, omvatten enkel de inkomsten van diensten geleverd door Accentis (onthaal, receptie, registratie, administratie, enz.).

5. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

in k EUR	2019	2018
Nutsvoorzieningen	5.021	4.888
Onderhoud	1.979	1.798
Personeelskosten	960	894
Onroerende voorheffingen	623	618
Onderaanneming investeringen	700	421
Management vastgoedbeheer	150	169
Beveiliging	109	119
Verzekeringen	90	82
Overige	290	174
Totaal	9.922	9.163
<i>Doorberekende kosten</i>	<i>7.396</i>	<i>6.911</i>
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>2.526</i>	<i>2.252</i>

6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2019	2018
Kantoor- en administratiekosten	47	45
Diverse erelonen en vergoedingen	297	232
Personeels- en managementkosten	467	492
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	26	11
Minderwaarden op handelsvorderingen	-	-
Overige kosten	19	22
Totaal	856	802
<i>Recurrente operationele kosten</i>	<i>856</i>	<i>802</i>
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Er zijn geen eenmalige elementen in de overige operationele kosten over 2019, noch over 2018.

7. Personeelskosten

in k EUR	2019	2018
Aantal personeelsleden (in aantal)	41	40
Aantal personeelsleden (in FTE's)	38,5	37,4
Wedden en lonen	806	742
Sociale zekerheidsbijdragen	120	115
Overige personeelskosten	46	67
Totaal	972	924
Begrepen in:		
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>960</i>	<i>894</i>
<i>Overige operationele kosten</i>	<i>12</i>	<i>30</i>

8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vaste activa

In 2019 werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,01 mio EUR op de transactie Brugge en een eenmalige nettomeerwaarde van 0,06 mio EUR op de transactie in Evergem. Tevens bevat de rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa het saldo van de sluiting van de vereffening van de Franse vennootschappen (4k EUR).

In 2018 werden geen meerwaarden, noch minderwaarden op vastgoedbeleggingen gerealiseerd.

9. Waardeverminderingen

in k EUR	2019	2018
Handelsvorderingen	-	-60
Totaal	-	-60

10. Financieel resultaat

in k EUR	2019	2018
Financieringsopbrengsten	25	4
Ontvangen interesten	25	4
Overige financiële opbrengsten	-	-
Financieringskosten	-2.182	-2.503
Betaalde interesten	-2.173	-2.498
Bankkosten	-9	-5
Overige financiële kosten	-	-
Financieel resultaat	-2.157	-2.499

11. Belastingen

11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2019	2018
Belastingen	-2.348	690
Winstbelastingen	-236	-217
Latente belastingen	-2.112	907
Resultaat voor belastingen	10.225	6.595
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>29,58%</i>	<i>29,58%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-3.025	-1.951
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	772	306
Effect van statutair belaste herwaarderingsmeerwaarden	-408	1.742
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	345	537
Effect van verworpen uitgaven	43	42
Effect toekomstige wijziging Belgisch belastingtarief	-67	13
Effect van controle op voorgaande belastingperiodes	-	206
Overige	-8	-205
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-2.348	690
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>22,96%</i>	<i>n/a</i>

De latente belastingen worden gevormd door het netto tijdelijke verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de eventuele erkenning van fiscaal compenseerbaar verlies anderzijds. De verliezen in Slowakije kunnen slechts voor een periode van vier jaar worden overgedragen waarna ze onherroepelijk als verloren dienen te worden beschouwd indien ze niet werden gebruikt. Voorts is het belastingtarief in Slowakije 21%, in Duitsland 32% en in Nederland 21% in plaats van 29,58%, zoals in België.

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

11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2019	2018
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	102.511	99.669
Op financiële leases	-19.849	-27.150
Netto tijdelijke verschillen	82.662	72.519
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-19.091	-16.896
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.945	2.861
Netto latente belastingverplichtingen	-16.146	-14.035
<i>Actieve belastinglatenties</i>	<i>29</i>	<i>104</i>
<i>Passieve belastinglatenties</i>	<i>-16.175</i>	<i>-14.139</i>
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	-2.111	908
Geboekt via resultatenrekening	-2.111	908
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	10.317	9.928
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.949	2.864
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>2.945</i>	<i>2.861</i>
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>4</i>	<i>3</i>

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2019 zijn onderhevig aan de volgende tijdsrestricties:

in k EUR	Totaal	2020	2021	2022	2023	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	10.317	112	55	15	15	10.121
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.949	24	12	3	3	2.907
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	2.945	24	12	3	3	2.903
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4	-	-	-	-	4

12. Resultaat per aandeel

	2019	2018
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Nettoresultaat – aandeel van de groep (in k EUR)	7.877	7.261
Resultaat per aandeel (in EUR)	0,0062	0,0057
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in EUR)	0,0062	0,0057

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald. De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2019 geen dividend uit te keren.

13. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen (in k EUR)	2019	2018
Openingsbalans	123.400	126.670
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-	-6.570
Desinvesteringen vastgoed	-1.661	-
Investerings aankopen vastgoed	-	-
Investerings renovaties/bouw vastgoed	9.274	4.215
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	-	-
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening	3.350	-915
Slotbalans	134.363	123.400

Activa bestemd voor verkoop (in k EUR)	2019	2018
Openingsbalans	6.570	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-	6.570
Desinvesteringen	-6.621	-
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	51	-
Totaal	-	6.570

13.1 Waardering

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. Eind 2019 werkte Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met twee onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Jones Lang LaSalle waardeerde het vastgoed aangehouden in Slowakije en Ceusters waardeerde alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Duitsland en Nederland.

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

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

Het gemiddelde nettorendement ('net yield') van de portefeuille bedraagt ca. 8,76%. Deze yield is gebaseerd op de 'actuele nettohuurinkomsten', gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Waarderingsbasis

(Bron: Ceusters)

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

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

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

- Een duidelijke bepaling van het actief of de verplichting die het voorwerp uitmaakt van de waardebepaling
- De van toepassing zijnde gebruikelijke waarderingsveronderstellingen

- De markt waar het actief of de verplichting normaal verhandeld wordt
- De gebruikte en aangepaste waarderingstechnieken waarbij rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van data die door marktpartijen zou worden gebruikt bij het bepalen van de prijs voor het actief of de verplichting

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

Niveau/Level 1

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

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

Niveau/Level 2

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

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

Niveau/Level 3

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

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

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

Voor zover beschikbaar wordt steeds een chronologische voorkeur gegeven aan L1>L2>L3 data/parameters. Binnen de Accentis-portefeuille worden op heden voor alle panden L3 parameters gehanteerd.

Voor het bepalen van de reële waarde van investeringsgebouwen, wordt gebruik gemaakt van de waarderingstechniek door kapitalisatie van huurinkomsten. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebeoordeling van verhuurd vastgoed, waarbij de huurinkomsten gekapitaliseerd worden aan een marktconform rendement. Vervolgens wordt de resulterende kapitaalwaarde gecorrigeerd voor leegstand op datum van taxatie, contractueel bepaalde huurreducties, niet-recupereerbare kosten en onder- of oververhuringen t.o.v. de markthuur. De uitkomst van deze waardering is de zgn. investeringswaarde. Om tot de reële waarde te komen wordt de investeringswaarde verminderd met de gemiddelde registratierechten die voor België 2,5% (fair value BEAMA), Nederland 4,9%, Duitsland 5,0% (Baden-Württemberg) en Slowakije nihil bedragen.

Voor het bepalen van de reële waarde van onbebouwde terreinen, wordt gebruik gemaakt van de waarderingstechniek door vergelijking met recente transacties van gelijkaardige terreinen met dezelfde bestemming in dezelfde regio. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebeoordeling van onbebouwde niet-verontreinigde terreinen zonder bouwverplichting. Als referentiebasis wordt, indien beschikbaar, gebruik gemaakt van 'level 1 of level 2' data die, indien nodig, gecorrigeerd worden voor specifieke omvang, vorm en toegankelijkheid van de te waarderen terreinen.

De uitkomst van deze waardering is de zg. marktwaarde, d.w.z. de investeringswaarde verminderd met de gebruikelijke registratierechten die voor België 10% (Vlaanderen) en 12,5% (Brussel en Wallonië) zijn, 6% voor Nederland, 5% voor Duitsland (Baden-Württemberg) en 0% voor

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

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

(Bron: taxatierapporten Ceusters en Jones Lang LaSalle)

Onderstaande tabel bevat alle vastgoedbeleggingen waarvoor L3 parameters gehanteerd worden, met uitzondering van de onbebouwde gronden en projectontwikkelingen.

in EUR	Industrieel		Semi-industrieel		Kantoren	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Geschatte huurwaarde BE	500.900	500.900	3.193.469	3.644.701	-	-
Geschatte huurwaarde SK	6.328.758	5.809.885	-	-	-	-
Geschatte huurwaarde DE	830.000	830.000	-	-	-	-
Geschatte huurwaarde NL	-	-	-	-	-	70.150
Geschatte huurprijs per m ² BE (gewogen gemiddelde)	23 EUR/m ² (23 EUR/m ²)	23 EUR/m ² (23 EUR/m ²)	25 EUR/m ² - 88 EUR/m ² (73 EUR/m ²)	23 EUR/m ² - 79 EUR/m ² (66 EUR/m ²)	-	-
Geschatte huurprijs per m ² SK (gewogen gemiddelde)	43 EUR/m ² - 49 EUR/m ² (48 EUR/m ²)	43 EUR/m ² - 49 EUR/m ² (48 EUR/m ²)	-	-	-	-
Geschatte huurprijs per m ² DE (gewogen gemiddelde)	36 EUR/m ² (36 EUR/m ²)	36 EUR/m ² (36 EUR/m ²)	-	-	-	-
Geschatte huurprijs per m ² NL (gewogen gemiddelde)	-	-	-	-	-	73 EUR/m ² (73 EUR/m ²)
Hypothese m.b.t. leegstand	Voor lopende overeenkomsten geen toepassing van frictieleegstand, aangezien hernieuwingen en nieuwe overeenkomsten doorgaans binnen de opzegperiode van de lopende overeenkomsten worden afgesloten. Voor lopende overeenkomsten waarvan de einddatum vaststaand is en die kortelings leeg komen te staan of voor verhuurbare ruimten die op de datum van de taxatie leeg staan, wordt de leegstand in rekening gebracht onder de vorm van een aantal maanden huurderiving, desgevallend gecorrigeerd voor leegstandslasten en verhuurcommissie.					
Kapitalisatiefactor BE (gewogen gemiddelde)	9% (9%)	9% (9%)	7%-8,25% (7,77%)	7,75%-8,25% (7,78%)	-	-
Kapitalisatiefactor SK (gewogen gemiddelde)	8,25%-10% (8,42%)	8,65%-10% (8,79%)	-	-	-	-
Kapitalisatiefactor DE (gewogen gemiddelde)	9,75% (9,75%)	9,75% (9,75%)	-	-	-	-
Kapitalisatiefactor NL (gewogen gemiddelde)	-	-	-	-	-	8,75% (8,75%)
Risicopremie BE (gewogen gemiddelde)	3,5% (3,5%)	3,5% (3,5%)	0,75%-2% (1,33%)	1,29%-2% (1,40%)	-	-
Risicopremie SK (gewogen gemiddelde)	0,50% (0,50%)	0,50% (0,50%)	-	-	-	-
Risicopremie DE (gewogen gemiddelde)	3,5% (3,5%)	3,5% (3,5%)	-	-	-	-
Risicopremie NL (gewogen gemiddelde)	-	-	-	-	-	2,5% (2,5%)
Gemiddelde resterende duur van het huidige huurcontract	23-07-2022	28-01-2021	18-07-2024	03-08-2023	-	31-12-2019
Significant verschil netto actuele vs. geschatte huur (>15%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Sensitiviteitsanalyse

Een sensitiviteitsanalyse toont aan dat bij een globale (in elke eigendom) vermindering van de ERV met 5% en gelijkblijvende kapitalisatierentevoeten de reële waarde van de portefeuille zou dalen van 134,36 mio EUR naar 129,29 mio EUR. Een globale (in elke eigendom) verhoging van de kapitalisatierentevoeten met 25 basispunten en gelijkblijvende ERV zou leiden tot een waardedaling van het vastgoedportfolio met 3,76 mio EUR.

13.2 Eigendomsstatus

in k EUR	2019	2018
Juridische eigenaar	91.063	79.430
Economische eigenaar	43.300	50.540
Totaal vastgoedportfolio	134.363	129.970

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

Economische eigenaar: in het geval van een financiële leasing is de vennootschap de juridische eigenaar van de grond, die een opstalrecht verleent aan de leasingmaatschappij, en is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het gebouw dat wordt verhuurd aan de vennootschap, waarbij de vennootschap optreedt als leasingnemer en dus de economische eigenaar is. Op het einde van de leasingovereenkomst wordt de vennootschap, na de eventuele uitoefening van de koopoptie en het betalen van de optieprijs, juridische eigenaar van het vastgoed.

13.3 Bespreking van de evolutie

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

- (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (+3,21 mio EUR);
- (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+9,41 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde nieuwbouwwerkzaamheden (-9,27 mio EUR).

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

- Ieper: om rekening te houden met de actuele leegstand op de eerste verdieping en de omvorming van de gelijkvloerse verdieping naar logistieke KMO-units;
- Eede: om rekening te houden met de einddatum van de huurovereenkomst en de beperkte invulmogelijkheid als kantoorpand;
- Overpelt: om rekening te houden met de actuele lage bezettingsgraad van het kantoorgebouw en de centralisatie naar twee huurders in het industriële gedeelte;
- Campus: om rekening te houden met de contractueel verhoogde huurinkomsten en de langere looptijden van de huurovereenkomsten.

13.4 Items van opbrengsten en kosten

Gedurende boekjaar 2019 werd 12,32 mio EUR (2018: 13,06 mio EUR) huuropbrengsten en 7,40 mio EUR (2018: 6,91 mio EUR) opbrengsten uit doorberekende kosten erkend in de geconsolideerde operationele opbrengsten. De directe operationele kosten die rechtstreeks voortvloeien uit de vastgoedbeleggingen bedragen 9,92 mio EUR (2018: 9,16 mio EUR).

14. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen zijn voorafgaand aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsvorderingen 2,23 mio EUR (2018: 1,45 mio EUR) waarvan vervallen 0,36 mio EUR (2018: 0,15 mio EUR) en niet-vervallen 1,87 mio EUR (2018: 1,30 mio EUR).

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

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2018	1.295	107	41	3	1.446
Op 31 december 2019	1.875	347	5	6	2.233

98,50% van alle vervallen vorderingen werd begin 2020 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2019 bedraagt 2,10 mio EUR en werd volledig afgewaardeerd. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op individuele basis een inschatting gemaakt wordt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en er overeenkomstige waardeverminderingen worden aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid zorgt Accentis voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldo's intern naar alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

15. Overige vorderingen

De overige vorderingen eind 2019 bedragen 1,26 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (0,02 mio EUR), over te dragen kosten (1,18 mio EUR) en een vordering voortvloeiend uit de liquidatie van de Franse vennootschappen (0,06 mio EUR).

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

16. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

17. Activa bestemd voor verkoop

De post activa aangehouden voor verkoop in 2018 had betrekking op de vastgoedbeleggingen gelegen te Evergem (België) en Brugge (België) waarvoor een verkoopcompromis onder opschortende voorwaarde bestond. In het voorjaar 2019 werden deze sites verkocht, inclusief de lopende onroerende leasing.

18. Eigen vermogen

Voor de voorstelling en aansluiting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de tabel mutatieoverzicht van de wijzigingen van het eigen vermogen op pagina 53. In 2019 is het kapitaal niet gewijzigd.

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

	Aantal
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2017	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2018	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2019	1.267.745.224

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

in k EUR	Omschrijving	2019	2018
Wettelijke reserves	Een deel van het vermogen dat niet uitgekeerd mag worden. Dit is wettelijk vastgelegd.	1.020	970
Beschikbare reserves	Gerealiseerde winsten die uitgekeerd mogen worden.	6.734	6.572
Overgedragen resultaat	Alle overige winsten, verliezen en transacties met eigenaars uit voorgaande periodes.	28.712	21.663
Totaal geconsolideerde reserves		36.466	29.205

19. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
Op 31 december 2018	17	25	-	42
Aanleg/terugname via balans	-17	-3	-	-38
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	-	-	-
Op 31 december 2019	-	22	-	22

De voorziening voor pensioenen betrof brugpensioenverplichtingen in Accentis Property Overpelt nv die over 2019 werden afbetaald. De voorziening voor claims heeft enkel nog betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis nv.

20. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasings en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2019 bedraagt circa 4,37% (2018: 4,65%). Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangegane leningen. Enkel in het kader van de verstrekte bankkredieten in Slowakije werd de EBITDA-convenant niet gerespecteerd. De bank heeft hiervoor een 'waiver' toegestaan.

in k EUR	Financiële schulden op lange termijn (> 1 jaar)			Financiële schulden op korte termijn (< 1 jaar)		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op 31-12-2017	28.054	17.975	46.029	1.925	3.360	5.285
Opname	-	2.012	2.012	-	350	350
Terugbetalingen	-	-	-	-1.925	-3.360	-5.285
Overboeking	-2.007	-3.697	-5.704	2.007	3.697	5.704
Op 31-12-2018	26.047	16.290	42.337	2.007	4.047	6.054
Opname	-	7.250	7.250	-	750	750
Terugbetalingen	-5.663	-1.975	-7.638	-2.007	-4.047	-6.054
Overboeking	-1.710	-3.567	-5.277	1.710	3.567	5.277
Op 31-12-2019	18.674	17.998	36.672	1.710	4.137	6.027
Waarvan:						
<i>Voor vastgoedbeleggingen</i>	<i>18.674</i>	<i>17.998</i>	<i>36.672</i>	<i>1.710</i>	<i>4.137</i>	<i>6.027</i>
<i>Voor activa bestemd voor verkoop</i>	-	-	-	-	-	-

In 2019 werden in Slowakije twee nieuwe bancaire financiering afgesloten, telkens voor een bedrag van 6,00 mio EUR, met een looptijd van respectievelijk 26 kwartalen en 30 kwartalen, telkens tegen variabele rentevoet. In totaal werd in de loop van 2019 voor 6,05 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's. 7,64 mio EUR werd vervroegd terugbetaald.

Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2019.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	1.710	4.317	6.027	1.266	509	1.775
Tussen 2 en 5 jaar	6.756	16.734	23.490	3.993	1.045	5.038
Op meer dan 5 jaar	11.918	1.264	13.182	1.607	125	1.732
Totaal	20.384	22.315	42.699	6.866	1.679	8.545

in k EUR	Overige schulden aan Iep Invest	Resterende interesten
Op minder dan 1 jaar	-	267
Tussen 2 en 5 jaar	4.443	942
Op meer dan 5 jaar	6.221	291
Totaal	10.664	1.500

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	6.027	2.042
Tussen 2 en 5 jaar	27.933	5.980
Op meer dan 5 jaar	19.403	2.023
Totaal	53.363	10.045

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2019 bedraagt circa 3,87% (2018: 4,13%). De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2019 bedraagt 6,48% (2018: 6,36%), die van de kredietcontracten 1,98% (2018: 2,27%) en die van de overige financiële verplichtingen 1,71% (2018: 1,69%).

47,34% van de totale financiële verplichtingen is onderhevig aan een vaste rentevoet (2018: 57,70%), terwijl 52,66% een variabele rentevoet heeft (2018: 42,30%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2019 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn' en 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. De overige schulden aan Iep Invest nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn. Zoals uiteengezet in de financieringsstrategie van Accentis is het van cruciaal belang om steeds voldoende middelen te voorzien om de financiële verplichtingen te respecteren.

Volgende kanttelingen 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 2019 bedraagt 10,66 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv en Accentis Property International 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 op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 1,68 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2020 van 13,36 mio EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met leasings en kredieten. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2019 ten belope van 116,21 mio EUR (uitstaande schuld van 42,70 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 18,15 mio EUR dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet. In de regel moet bij realisatie van de vastgoedbelegging de betreffende lening worden terugbetaald of mee overgedragen.

21. Overige schulden

in k EUR	2019	2018
Schulden aan Iep Invest	10.664	10.664
Huurgaranties ontvangen in contanten	66	60
<i>Totaal overige schulden op lange termijn</i>	<i>10.730</i>	<i>10.724</i>
Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	57	55
Overlopende passivarekeningen	668	675
Overige	1	1
<i>Totaal overige schulden op korte termijn</i>	<i>726</i>	<i>731</i>
Totaal overige schulden	11.456	11.455

De schuld aan Iep Invest einde 2019 betreft enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%. De rente is jaarlijks betaalbaar. Gedurende boekjaar 2019 werden geen extra vervroegde terugbetalingen uitgevoerd.

22. Handelsschulden

Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsschulden 1,21 mio EUR (2018: 1,49 mio EUR) waarvan vervallen 0,09 mio EUR (2018: 0,09 mio EUR) en niet-vervallen 1,12 mio EUR (2018: 1,40 mio EUR).

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

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2018	1.396	84	-	6	1.486
Op 31 december 2019	1.125	62	25	-	1.212

74,10% van de vervallen schulden werden begin 2020 betaald.

23. Financiële instrumenten

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

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

23.1 Kredietrisico

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

23.2 Liquiditeitsrisico

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

23.3 Renterisico

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2019 is 47,3% van de totale schuld op basis van een vaste rente gefinancierd en 52,7% tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2019 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,5% op 141k EUR per jaar geschat. Het renterisico kan beheerd worden met behulp van afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan rentevoetschommelingen af te dekken. Momenteel wordt hier door de groep geen gebruik van gemaakt.

23.4 Inflatie- en deflatierisico

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

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

24. Beëindigde activiteiten

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

24.1 Activa en verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten

Gezien de vereffeningen begin 2019 werden afgerond zijn er in 2019 geen activa en verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten meer. In 2018 bestond het uit de volgende componenten:

in k EUR	2019	2018
Tegoeden	-	7
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	66
<i>Totaal activa verbonden aan beëindigde activiteiten</i>	-	73
Overige schulden	-	-34
<i>Totaal verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</i>	-	-34
Nettoboekwaarde	-	39

24.2 Nettoresultaat van de beëindigde activiteiten

Gezien de vereffeningen begin 2019 werden afgerond is er in 2019 geen nettoresultaat van de beëindigde activiteiten meer. In 2018 bestond het uit de volgende componenten:

in k EUR	2019	2018
Opbrengsten	-	5
Erelonen accountant	-	-13
Overige bedrijfskosten	-	-
Vereffeningskosten (registratie, publicatie, boni)	-	-15
Bankkosten	-	-1
Belastingen	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-24
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (in EUR)	-	0,0000

24.3 Kasstromen van de beëindigde activiteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Resultaat voor belastingen	-	-24
Wijzigingen in werkkapitaal	421	20
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>421</i>	<i>-4</i>
<i>Uitkering liquidatieboni</i>	<i>-487</i>	<i>-</i>
Nettokasstroom uit beëindigde activiteiten	-66	-4

25. Transacties met gerelateerde partijen

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

25.1 Transacties met de groep Iep Invest

Iep Invest nv is een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap.

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2019 bedraagt 10,66 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv en Accentis Property International 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 op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

25.2 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen

in k EUR	2019	2018
Schulden op lange termijn	-10.664	-10.664
- Iep Invest nv	-10.664	-10.664
Handelsschulden	-	-
- Iep Invest nv	-	-
Nettosaldo op balans	-10.664	-10.664
Vergoeding bestuurders	-13	-13
- Iep Invest nv	-13	-13
Financieringskosten	-183	-181
- Iep Invest nv	-183	-181
Overige opbrengsten	-	-
- Iep Invest nv	-	-
Nettosaldo in resultaat	-196	-194

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

26.1 Vergoedingen bestuurders

Niet-uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2019	2018
Jacques de Blik	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	12,5	12,5
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	12,5
Totaal	50,0	50,0

Uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2019	2018
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

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

Aangezien de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering niet meer afdoende bleek en daarom niet werd behouden (de verzekeringsmaatschappij wenste het contract niet te verlengen onder dezelfde voorwaarden, een nieuwe verzekering zou duurder zijn en diverse uitsluitingen bevatten), heeft de vennootschap zich van februari 2016 tot 31 december 2019 ten aanzien van de bestuurders contractueel verbonden om hen te vrijwaren en schadeloos te stellen voor financiële gevolgen, voor zover als wettelijk toegelaten. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale 'exposure' van 5 mio EUR per bestuurder.

Omwille van de nieuwe vennootschapswetgeving zijn de vrijwaringsovereenkomsten wettelijk niet langer van toepassing sinds 1 januari 2020 en beroept Accentis zich op de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering aangegaan door zijn moedermaatschappij Iep Invest nv.

26.2 Vergoedingen management

De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2019 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangaan met Fortitude bvba dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.

2019 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	153	161
Remuneratie variabel	82	52
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	235	213

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

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

27. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2019 aan de commissarissen Mazars Bedrijfsrevisoren cv en BDO Audit spol. sro bedragen:

in k EUR	2019	2018
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	32,5	32,5
Opdracht als commissaris BDO Audit	3,8	3,7
Overige opdrachten BDO Audit	1,3	1,3
Totaal	37,5	37,4

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

28. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

28.1 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv

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

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

Er is met OVAM onderhandeld teneinde de initieel voorziene saneringswerken om te vormen tot een monitoring van de tot stand gekomen biologische afbraak van de verontreiniging. Deze monitoring is volledig gedekt door de escrow.

28.2 Cosimco nv tegen Accentis nv

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

28.3 Kleinere dossiers

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

29. Gebeurtenissen na balansdatum

29.1 Ieper (België)

SBB Bedrijfsdiensten bevestigt de tijdelijke huur van ca. 445 m² kantoorruimte op de eerste verdieping en parkeerplaatsen voor de duur van de verbouwingswerken aan hun eigen kantoor in Ieper.

Tupperware bevestigt de huur van twee gekoppelde KMO-units op de gelijkvloerse verdieping met een oppervlakte van totaal ca. 373 m².

29.2 COVID-19

COVID-19 heeft een impact op de nationale en internationale economie en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot een vertraging in vele sectoren, waaronder ook de vastgoedsector. De exacte impact van het Corona-gebeuren is voor Accentis momenteel niet bekend en niet meetbaar, maar Accentis blijft alert op eventuele gevolgen. Ondertussen biedt Accentis zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo.

8.6 Verslag van de commissaris

"VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019 (GECONSOLIDEERDE JAARREKENING)

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 22 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 2 boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2019 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 140.458 KEUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 7.877 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2019 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid-COVID-19 crisis

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting (8.5.4 punt 29.2) van de geconsolideerde jaarrekening zoals vastgesteld door de Raad van Bestuur van 14 april 2020, die melding maakt van de mogelijke effecten van de gebeurtenissen ontstaan vanaf februari 2020 als gevolg van de gezondheids crisis COVID-19 op de toekomstige rentabiliteit en ontwikkeling van de Groep. Het bestuursorgaan vermeldt er eveneens de huidige genomen maatregelen. Zoals vermeld in het jaarverslag (6.13), kan de exacte impact van de gevolgen van het Corona gebeuren voor de Vennootschap niet worden gemeten.

Kernpunten van de controle

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

Waardering vastgoedbeleggingen

Verwijzing naar de toelichting (8.5) van de geconsolideerde jaarrekening: 8.5.2.7. punt 2, 8.5.3., 8.5.4. punt 1.1., 8.5.4. punt 13)

Omschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen van de Groep vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de Groep (134.363 KEUR aan vastgoedbeleggingen ten opzichte van een balanstotaal van 140.458 KEUR). De vastgoedbeleggingen worden in de balans opgenomen aan reële waarde en de wijzigingen van de reële waarde tussen twee periodes worden via het resultaat gerapporteerd. Dit houdt echter belangrijke potentiële schattingsonzekerheden in, waardoor er beroep wordt gedaan op externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

Verantwoording van het kernpunt

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Omzeterkenning

Verwijzing naar de toelichting (8.5) van de geconsolideerde jaarrekening: 8.5.2.7. punt 10 & 11, 8.5.3., 8.5.4. punt 1.2. en punten 2 en 3

Omschrijving van het kernpunt

De geconsolideerde totale opbrengsten bedragen 19.809 KEUR. De opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Verantwoording

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

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorganen de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die

niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

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

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

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

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

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

Gent, 20 April 2020

Mazars Bedrijfsrevisoren CV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Martine VERMEERSCH"

9 Enkelvoudige jaarrekening

9.1 Enkelvoudige balans Accentis nv

9.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	31-12-2019	31-12-2018
Oprichtingskosten	1	-	-
Vaste activa		72.753	71.665
Immateriële vaste activa	2	2.068	2.335
Materiële vaste activa	3	6.383	7.185
Terreinen en gebouwen	3.1	880	537
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel	3.2	9	12
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	3.3	5.494	5.338
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	3.4	-	1.298
Financiële vaste activa	4	64.302	62.145
Verbonden ondernemingen		64.302	62.145
Deelnemingen	4.1	46.337	46.337
Vorderingen	4.2	17.965	15.808
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		1.960	2.500
Vorderingen op meer dan één jaar		-	-
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		548	527
Handelsvorderingen		548	526
Overige vorderingen		-	1
Geldbeleggingen	5	-	1.200
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	5.1	-	1.200
Liquide middelen		1.394	760
Overlopende rekeningen	5.2	18	13
Totaal activa		74.713	74.165

9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		62.646	62.132
Kapitaal	6	70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	6.1	70.000	70.000
Niet-opgevraagd kapitaal		-	-
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		501	235
Wettelijke reserves		235	235
Onbeschikbare reserves		-	-
Belastingvrije reserves		266	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst/verlies		-7.855	-8.103
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		111	26
Voorzieningen voor risico's en kosten		22	26
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten	7	22	26
Uitgestelde belastingen		89	-
Schulden	8	11.956	12.007
Schulden op meer dan één jaar		11.116	11.116
Financiële schulden		-	-
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		-	-
Overige schulden	8.1	11.116	11.116
Schulden op ten hoogste één jaar		336	418
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	8.1	-	-
Financiële schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		169	221
Leveranciers		169	221
Te betalen wissels		-	-
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	8.2	166	196
Belastingen	8.2	142	175
Bezoldigingen en sociale lasten	8.2	24	21
Overige schulden		1	1
Overlopende rekeningen	8.3	504	473
Totaal passiva		74.713	74.165

9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Bedrijfsopbrengsten		5.868	5.448
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		5.856	5.433
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	11	13	15
Bedrijfskosten		-5.137	-5.281
Diensten en diverse goederen		-4.435	-4.627
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9	-170	-170
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-293	-273
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	9	-	-45
Voorzieningen voor risico's en kosten	9	4	8
Andere bedrijfskosten	9	-243	-174
Niet-recurrente bedrijfskosten	11	-	-
Bedrijfswinst/-verlies		731	167
Financiële opbrengsten		280	294
Recurrente financiële opbrengsten	10	280	294
Opbrengsten uit financiële vaste activa		273	286
Opbrengsten uit vlottende activa		-	1
Andere financiële opbrengsten	10	7	7
Niet-recurrente financiële opbrengsten	11	-	-
Financiële kosten		-190	-188
Recurrente financiële kosten	10	-190	-188
Kosten van schulden		-189	-187
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	-
Andere financiële kosten	10	-1	-1
Niet-recurrente financiële kosten	11	-	-
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting		821	-273
Overboeking naar uitgestelde belastingen		-89	-
Belastingen op het resultaat	12	-218	-171
Belastingen	12.1	-221	-171
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	12.1	3	-
Winst/verlies van het boekjaar		514	102
Overboeking naar belastingvrije reserves		-266	-
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar		248	102

9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Te verwerken verliessaldo	-7.855	-8.103
Te bestemmen winst van het boekjaar	248	102
Te verwerken verlies van het boekjaar	-	-
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-8.103	-8.205
Onttrekking aan het eigen vermogen	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-7.855	-8.103

9.4 Toelichting

1. Staat van de oprichtingskosten

in k EUR	2019
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2. Staat van de immateriële vaste activa

in k EUR	2019
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	2.335
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	267
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	2.068

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2019
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	68
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	227
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1.085
Overboekingen van een post naar een andere	1.596
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	806
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	497
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-238
Overboekingen van een post naar een andere	-142
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	117
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	27
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	22
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-6
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	43
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	880

3.2. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2019
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	29
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	2
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	31
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	18
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	4
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	22
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	9

3.3. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2019
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	336
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	13
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	1
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	350
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	5.002
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	142
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.144
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5.494

3.4. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

in k EUR	2019
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	1.298
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	299
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-1.597
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

in k EUR	2019
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	105.576
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	105.576
Waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	59.239
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	59.239
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	46.337

4.2 Verbonden ondernemingen – vorderingen

in k EUR	2019
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	15.808
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	3.007
Terugbetalingen	-850
Geboekte waardeverminderingen	-
Teruggenomen waardeverminderingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	17.965

4.3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen (in euro) (+) of (-)	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Accentis Property International nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0478.583.152	13.843.361	100	0	31-12-2019	EUR	15.275.337	190.819
Aandelen op naam							
Q-Utility Belgium nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0440.692.081	1.250	100	0	31-12-2019	EUR	401.500	-6.028
Aandelen op naam							

5. Geldbeleggingen en overlopende rekeningen (activa)

5.1. Overige geldbeleggingen

in k EUR	2019	2018
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	-	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	-	1.200
Resterende looptijd of opzegtermijn van > één maand en < één jaar	-	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van meer dan één jaar	-	-
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5.2. Overlopende rekeningen

in k EUR	2019	2018
Vooruitbetaalde bedrijfskosten	16	13
Recuperatie bij verzekeringsmaatschappijen	2	-

6. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.1. Staat van het kapitaal

in k EUR	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal op het einde van het vorige boekjaar	70.000	1.267.745.224
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	70.000	1.267.745.224
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Aandelen op naam		652.022.351
Gedematerialiseerde aandelen		615.722.873

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	841.381.144	66,37
Publiek	426.361.080	33,63
Totaal	1.267.745.224	100,00

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2019
Grondsanering Kolverstraat Brugge	22

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

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

in k EUR	2019
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	-
Overige schulden	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	4.443
Overige schulden	4.443
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	6.673
Overige schulden	6.673

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

in k EUR	2019
Belastingen	142
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	52
Geraamde belastingschulden	91
Bezoldigingen en sociale lasten	24
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	24

8.3. Overlopende rekeningen

in k EUR	2019	2018
Toe te rekenen kosten	54	43
Over te dragen huuropbrengsten	450	430

9. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2019	2018
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	5	5
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	3,5	3,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	6.348	5.559
Personeelskosten		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	136	129
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	16	23
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	7	8
Andere personeelskosten	11	10
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen geboekt	-	45
Op handelsvorderingen teruggenomen	-	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	-4	-8
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen	179	173
Andere	64	1
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Totaal aantal op afsluitingsdatum	-	-
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Kosten voor de onderneming	-	-

10. Financiële resultaten

in k EUR	2019	2018
Recurrente financiële opbrengsten		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten		
Verkregen betalingskortingen	7	7
Voordelige betalingsverschillen	-	-
Recurrente financiële kosten		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten		
Diverse bankkosten	1	1

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

in k EUR	2019	2018
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	13	15
Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	13	13
Meerwaarden bij realisatie van immateriële en materiële vaste activa	-	2
Niet-recurrente financiële opbrengsten	-	-
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	-
Meerwaarden bij realisatie van financiële vaste activa	-	-
Niet-recurrente bedrijfskosten	-	-
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	-	-
Niet-recurrente financiële kosten	-	-
Andere niet-recurrente financiële kosten	-	-

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2019	2018
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	130	42
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Geraamde belastingsupplementen	91	129
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren		
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	-	-
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen en de geraamde belastbare winst		
Belastbare reserves in het kapitaal	267	267
Verworpen uitgaven	6	6
Notionele interestaftrek	-9	-
Gespreide meerwaarde op realisatie vaste activa	-355	-
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	-	-
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	-	-
Passieve latenties	-	-

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

in k EUR	2019	2018
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.068	1.264
Door de onderneming	1.736	1.528
Ingehouden bedragen ten laste van derden als		
Bedrijfsvoorheffing	15	13
Roerende voorheffing	-	-

13. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

in k EUR	2019
Waarvan	
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	-
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	-
Maximumbedrag ten belopen waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	5

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

Benefit plan ten behoeve van categorieën van personeelsleden

13.3. Aard en financiële gevolgen van materiële gebeurtenissen die zich na balansdatum hebben voorgedaan

COVID-19 heeft een impact op de nationale en internationale economie en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot een vertraging in vele sectoren, waaronder ook de vastgoedsector. De exacte impact van het Corona-gebeuren is voor Accentis momenteel niet bekend en niet meetbaar, maar Accentis blijft alert op eventuele gevolgen. Ondertussen biedt Accentis zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo.

13.4. Andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

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

14.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2019	2018
Financiële vaste activa	64.302	62.145
Deelnemingen	46.337	46.337
Achtergestelde vorderingen	-	-
Andere vorderingen	17.965	15.808
Vorderingen		
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Schulden	11.062	11.065
Op meer dan één jaar	11.062	11.065
Op hoogstens één jaar	-	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden		
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	5	8.866
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	19.849	21.076
Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	273	286
Opbrengsten uit vlottende activa	-	-
Andere financiële opbrengsten	-	-
Kosten van schulden	189	187
Andere financiële kosten	-	-

15. Financiële betrekkingen

in k EUR	2019
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	293
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	-
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	22
Andere controleopdrachten	-
Bezoldigingen van de commissaris voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	33

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) 2019	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2018
	2019	2019		
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	2,0	3,0	3,5	3,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	3.648	2.700	6.348	5.559
Personeelskosten	81	89	170	170
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	-	-	-	-
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	2	3	3,5	3,5
Volgens de aard van de overeenkomst:				
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	2	3	3,5	3,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-	-
Volgens geslacht en studieniveau:				
- Mannen: lager onderwijs	1	-	1	1
- Mannen: secundair onderwijs	1	-	1	1
- Vrouwen: lager onderwijs	-	1	0,5	0,5
- Vrouwen: secundair onderwijs	-	1	0,5	0,5
- Vrouwen: hoger niet-universitair onderwijs	-	1	0,5	0,5
Volgens beroepscategorie:				
- Directiepersoneel	-	-	-	-
- Bedienden	1	3	2,5	2,5
- Arbeiders	1	-	1,0	1,0

2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
2.1. Ingetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	-	-	-
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	-	-
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	-	-	-
Volgens de aard van de overeenkomst:			
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	-	-
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
Volgens de reden van beëindiging:			
- Pensioen	-	-	-
- Afdanking	-	-	-
- Andere reden	-	-	-

3. Uitzendkrachten

	2019
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-
Kosten voor de onderneming	-

9.6 Waarderingsregels

9.6.1 Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

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

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

De immateriële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

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

9.6.2 Materiële vaste activa

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

De materiële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

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

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

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

9.6.3 Financiële vaste activa

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

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

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

9.6.4 Voorzieningen voor risico's en kosten

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

9.6.5 Vorderingen en schulden

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

9.6.6 Geldbeleggingen en liquide middelen

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

9.6.7 Overlopende rekeningen

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

9.6.8 Waarderingsregels en continuïteit

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

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 36 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen. Voor de periode daarna beschikt Accentis met de inkomsten van zijn huidige huurcontracten en gelet op de huidige financieringsstructuur, misschien over onvoldoende liquide middelen om al zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen. De continuïteit van de groep kan dan in het gedrang komen.

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

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

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

9.7 Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS

Naamloze vennootschap

Noorderlaan 139

2030 Antwerpen

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 26 mei 2020.

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen (huidige artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), 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 (huidig Wetboek van vennootschappen en verenigingen), Boek III, titel 3, hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht, het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen (thans het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap 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	31-12-2019	%	31-12-2018	%
Oprichtingskosten	-	-	-	-
Vaste activa	72.753.443	97,38	71.664.539	96,63
Vlottende activa	1.959.628	2,62	2.500.282	3,37
Totaal der activa	74.713.071	100,00	74.164.821	100,00

Passiva	31-12-2019	%	31-12-2018	%
Eigen vermogen	62.646.483	83,85	62.132.159	83,78
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	110.563	0,15	25.363	0,03
Schulden	11.956.025	16,00	12.007.299	16,19
Totaal der passiva	74.713.071	100,00	74.164.821	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2019 bedraagt 62,65 mio EUR tegenover 62,13 mio EUR op het einde van 2018. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,25 mio EUR en een stijging van de belastingvrije reserves ten belope van 0,27 mio EUR.

(a) Oprichtingskosten

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

(b) Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splitsingsgoodwill' van 3,67 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. De afschrijvingen geboekt op deze post bedragen 1,60 mio EUR.

(c) Materiële vaste activa

De post materiële vaste activa daalde met 802.082 EUR ten opzichte van vorig jaar. Een bedrag van 1.320.214 EUR is toe te schrijven aan de verkoop van de bedrijfshal en de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op de site Lier in juli 2019.

Het saldo stemt nagenoeg overeen met het positief saldo van (1) de resterende kostprijs van het nieuwbouwproject op de site Lier dat opgeleverd werd in april 2019, (2) de gestegen grondwaarde van de site Lier (de stijging is een gevolg van de korter wordende termijn van het recht van opstal) en (3) de reguliere afschrijvingen op de materiële vaste activa.

(d) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa stegen met 2.157.978 EUR.

De post deelnemingen bleef ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De post vorderingen op verbonden ondernemingen steeg met 2,16 mio EUR tot 17,97 mio EUR.

(e) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De stijging van de kortetermijnvorderingen met 21.724 EUR ten opzichte van vorig jaar wordt integraal verklaard door een stijging van de handelsvorderingen.

(f) Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen daalden met 1.200.000 EUR ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een daling van de termijndeposito's door overboeking naar de liquide middelen. De liquide middelen stegen ten opzichte van vorig jaar met 633.190 EUR.

(g) Overlopend actief

De toename van het overlopend actief ten opzichte van vorig jaar (+4.432 EUR) is voornamelijk te verklaren door het verschil in timing van de ontvangst van facturen ten opzichte van 2018.

(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 2019 werd de winst van het boekjaar, 247.810 EUR, toegevoegd aan het overgedragen verlies, waardoor het overgedragen verlies 7.855.182 EUR bedraagt. De meerwaarde op de verkoop van de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op de site Lier werd opgenomen als gespreid te belasten meerwaarde, waardoor de belastingvrije reserves stegen met 266.515 EUR.

(i) Voorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken werd in de loop van het boekjaar met 3.639 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt.

(j) Uitgestelde belastingen

De meerwaarde op de verkoop van de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op de site Lier werd opgenomen als gespreid te belasten meerwaarde onder de belastingvrije reserves voor een bedrag van 266.515 EUR en onder de uitgestelde belastingen voor een bedrag van 88.838 EUR.

(k) Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar bleven met 11,12 mio EUR ongewijzigd ten opzichte van het vorige boekjaar. Er werden in 2019 geen vervroegde aflossingen van de lening van Iep Invest gedaan. De schuld aan Iep Invest eind 2019 betreft enkel nog de hoofdschuld ten bedrage van 10,66 mio EUR en moet vanaf het derde kwartaal 2022 in 24 kwartalen terugbetaald worden.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 0,42 mio EUR naar 0,34 mio EUR. Deze afname is in hoofdzaak te verklaren door (1) een daling van de handelsschulden (-50.809 EUR) en (2) een daling van de registratie van de geraamde winstbelastingen (-37.983 EUR).

(I) Overlopend passief

De toename van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (+30.872 EUR) is te verklaren door een stijging van de over te dragen huur (+19.418) en toe te rekenen kosten (+11.454 EUR) van de site Lier.

II. Resultatenrekening

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

	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Bedrijfsopbrengsten	5.868.407	5.446.148
Bedrijfskosten	-5.137.569	-5.281.450
Bedrijfsresultaat	730.838	164.699
Financieel resultaat	90.523	105.793
Niet-recurrent resultaat	-	2.000
Overboeking naar uitgestelde belastingen	-88.838	-
Belastingen op het resultaat	-218.198	-170.563
Overboeking naar belastingvrije reserves	-266.515	-
Resultaat van het boekjaar	247.810	101.929

De stijging van de bedrijfsopbrengsten (+422.259 EUR) is voornamelijk te verklaren door de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de bedrijfshal en de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op de site Lier (+407.498,78 EUR).

De daling van de bedrijfskosten (-143.881 EUR) is voornamelijk te verklaren door de daling van het onderhoud en beheer van de site Lier (-146.294 EUR).

De daling van het positieve financiële resultaat is voornamelijk te verklaren door de gedaalde renteopbrengsten uit de intercompanyvorderingen (-13.321 EUR).

Er zijn geen niet-recurrente opbrengsten en kosten in 2019.

De gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op de site Lier ten bedrage van 355.353 EUR werd opgenomen als een gespreid te belasten meerwaarde.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 0,25 mio EUR. De winst zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 7,86 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Site Lier

Voor de bedrijfshal van het nieuwbouwproject werd op 8 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met de firma Kyara. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 30 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met ToKriKat bv.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

COVID-19 heeft een impact op de nationale en internationale economie en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot een vertraging in vele sectoren, waaronder ook de vastgoedsector. De exacte impact van het Corona-gebeuren is voor Accentis momenteel niet bekend en niet meetbaar, maar Accentis blijft alert op eventuele gevolgen. Ondertussen biedt Accentis zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo.

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

Accentis verwacht op heden geen impact van COVID-19 op de verwachte brutohuurinkomsten gezien de voorgestelde steunmaatregelen enkel uitstel van betaling betreffen. Er is mogelijk wel een impact op de cashflowprognoses.

VI. Onderzoek en ontwikkeling

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

VII. Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

VIII. Waarderingsregels

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

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 36 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen. Voor de periode daarna beschikt Accentis met de inkomsten van zijn huidige huurcontracten en gelet op de huidige financieringsstructuur, misschien over onvoldoende liquide middelen om al zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen. De continuïteit van de groep kan dan in het gedrang komen.

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 (huidig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen) 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 (huidig artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur voor het geval er beslissingen worden genomen inzake betrekkingen tussen een genoteerde onderneming en een verbonden onderneming, voor zover het geen dochteronderneming is, en met uitsluiting van transacties die gebruikelijke beslissingen en verrichtingen zijn onder voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden of die minder dan 1% van het nettoactief vertegenwoordigen.

Tijdens het boekjaar 2019 werden er aan de raad van bestuur geen belangenconflicten bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 en artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen huidige artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

XII. Wijzigingen in de raad van bestuur

Er deden zich gedurende 2019 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

XIII. Resultaatverwerking

Wij stellen de volgende resultaatverdeling voor:

Winst van het boekjaar 2019	247.810
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-8.102.992</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2019	-7.855.182
Over te dragen verlies	-7.855.182

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar; en
- kwijting te verlenen aan de commissaris.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

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

XV. Financiële instrumenten

Accentis maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

XVI. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 5 van het geconsolideerd jaarverslag 2019 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

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

Jacques de Bliet, Gerard Cok en Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, zijn onafhankelijke bestuurders. Zij zijn namelijk op geen enkele manier verbonden met de vennootschap of met een van de met de vennootschap verbonden vennootschappen. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van

boekhouding en audit. Als respectievelijk advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed; voormalig bankdirecteur; en handelsrechter hebben zij meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

XVIII. Conclusies

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

Opgesteld op 20 april 2020 te Antwerpen

De raad van bestuur

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

Voor akkoord
Bimor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, gedelegeerd bestuurder

Voor akkoord
Gerard Cok, bestuurder

Voor akkoord
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, bestuurder

Voor akkoord
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, bestuurder

9.8 Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

“VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019 (JAARREKENING)

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 22 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 74.713.071 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 514.325.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid-COVID-19 crisis

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting VOL 6.14 van de jaarrekening zoals vastgesteld door de Raad van Bestuur van 14 april 2020, die melding maakt van de mogelijke effecten van de gebeurtenissen ontstaan vanaf februari 2020 als gevolg van de gezondheids crisis COVID-19 op de toekomstige rentabiliteit en ontwikkeling van de Vennootschap. Het bestuursorgaan vermeldt er eveneens de huidige genomen maatregelen. Zoals vermeld in de toelichting VOL7 en het jaarverslag, kan de exacte impact van de gevolgen van het Corona gebeuren voor de Vennootschap niet worden gemeten.

Kernpunten van de controle

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

Omzeterkenning

Verwijzing naar VOL4 van de jaarrekening

Omschrijving van het kernpunt

De overige bedrijfsopbrengsten bedragen € 5.855.661. De opbrengsten hebben betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Waardering deelnemingen

Verwijzing naar VOL3.1, VOL 6.15, VOL 6.19. punt 3 van de jaarrekening

Omschrijving van het kernpunt

In de statutaire jaarrekening zijn deelnemingen opgenomen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde, welke (gedeeltelijk) werden afgewaardeerd. De deelnemingen vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de Vennootschap (€ 46.336.895 aan deelnemingen ten opzichte van een balanstotaal van € 74.713.071).

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

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1,8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- De onderneming gebruikt geen orderrekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en van derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd voor het overige de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen wij u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 20 April 2020

Mazars Bedrijfsrevisoren CV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Martine VERMEERSCH "