

# Jaarverslag 2012







# Jaarverslag 2012

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>		4
<b>01 Profiel van de onderneming</b>		6
<b>02 Strategische en financiële doelstellingen</b>		8
<b>03 Markante gebeurtenissen</b>		12
<b>04 Accentis in detail</b>	Portfolio overzicht	17
	Portfolio detail	20
	Waardering	40
<b>05 Informatie voor de aandeelhouder</b>	Accentis op de beurs	45
	Kapitaal	46
	Aandeelhoudersstructuur	50
	Dividend	51
	Financiële kalender	52
	Investor relations	52
<b>06 Verslag van de Raad van Bestuur</b>		54
<b>07 Verklaring inzake deugdelijk bestuur</b>	Algemene bepalingen	71
	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	71
	Aandeelhoudersstructuur en Algemene Vergadering	73
	Raad van Bestuur	76
	Management en dagelijks bestuur	84
	Auditcomité	85
	Benoemings- en remuneratiecomité	86
	Remuneratieverslag	87
	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	89
	Handel met voorkennis	89
	Commissaris	91
	Belangenconflicten	91
	Transacties met belangrijke aandeelhouders	91
<b>08 Risicobeer</b>	Financiële risico's	93
	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	95
<b>09 Geconsolideerde jaarrekening</b>	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	101
	Geconsolideerde balans	103
	Geconsolideerde kasstroomtabel	104
	Tabel van mutaties van het eigen vermogen	105
	Consolidatieprincipes en waarderingsregels	106
	Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	118
	Verslag van de commissaris	142
<b>10 Enkelvoudige jaarrekening</b>		144

# Voorwoord

Geachte aandeelhouder,  
Beste lezer,

West-Europa heeft zich nog niet hersteld van de economische en financiële crisis waarin het sinds 2008 verkeert. Ook de onroerend goed sector wordt erdoor geraakt en van een krachtig herstel van de markten is tot op heden geen sprake.

Accentis doorstaat de economische tegenwind nochtans goed. Er is voor het eerst na vele jaren zelfs sprake van een positief resultaat. Dat is het gevolg van een alerte benadering van de markt en een consequente doorvoering van een strak financieel beleid.

Ondanks desinvesteringen zijn de huurinkomsten vrijwel op hetzelfde niveau gebleven als in 2011 terwijl de operationele kosten en de rentelasten zijn gedaald.

In 2012 hebben belangrijke schuldherschikkingen plaatsgevonden. Hierdoor is de liquiditeitspositie van de onderneming aanmerkelijk verbeterd en ontstaat er ruimte om het vizier te richten op de verdere uitbouw van de activiteiten en de verbetering van de resultaten. Met name met KBC en Immorent werden vervangende kredietovereenkomsten afgesloten waardoor de terugbetalingstermijnen werden verlengd en de financiering van de betrokken panden in hoge mate is verbeterd.

Het gemiddelde rendement van het portfolio van Accentis mag zonder meer acceptabel worden genoemd. In dat verband verdient het huidige management een bijzonder woord van dank voor zijn waardevolle bijdrage.

Belangrijk en kenmerkend voor de dynamiek van Accentis is dat het bedrijf ook in deze voor het onroerend goed moeilijke tijden nieuwe plannen heeft:

- De kasteelruïne Kervijn in Mariakerke (België) wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk appartementsgebouw. Vier loftappartementen komen dit jaar in de verkoop.

- Het bedrijfsterrein in Overpelt (België) wordt verder gesaneerd en de oude fabriekshallen worden afgebroken. De bouwrijp gemaakte percelen zullen herontwikkeld worden.
- In de loop van dit jaar zullen verbeteringswerken worden uitgevoerd aan het pand Pan in Námestovo (Slowakije) waardoor de aantrekkelijkheid ervan wordt vergroot.
- Om de multi-tenant site in Lier (België) aantrekkelijker te maken zijn diverse werkzaamheden gepland.

Voorts verdient vermelding dat de sites in Herbolzheim en Schiltach in Duitsland opnieuw zijn verhuurd. Een Oostenrijkse investeringsmaatschappij heeft de activiteiten van de failliete velgenfabriek BBS International GmbH overgenomen en heeft langetermijnhuurcontracten afgesloten. Deze nieuwe verhuringen dragen in sterke mate bij aan het positieve resultaat van de onderneming. Het pand in Boizenburg, Duitsland, werd begin 2013 verkocht.

In het jaarverslag 2012 vindt u zoals gewoonlijk een uitgebreide beschrijving van de toestand van de onderneming aan de hand waarvan u zich een volledig beeld van de gang van zaken en de positie van de onderneming kunt vormen.

Tot slot danken we onze aandeelhouders, huurders en financiers voor hun vertrouwen. Wij zullen voortgaan op de ingeslagen weg en vertrouwen erop dat we het inmiddels positieve resultaat in de komende jaren verder kunnen verbeteren.

Jacques de Blik  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

# 01

## Profiel van de onderneming



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

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

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

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

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

Wat ontwikkelingsprojecten betreft is er het (uitzonderlijke) residentiële project 'Kasteel Kervyn'. Daarnaast overweegt Accentis om een deel van de site in Overpelt te ontwikkelen. De sanering van bepaalde percelen kan er gepaard gaan met een (her)ontwikkeling van semi-industriële units.

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

# 02

## Strategische en financiële doelstellingen

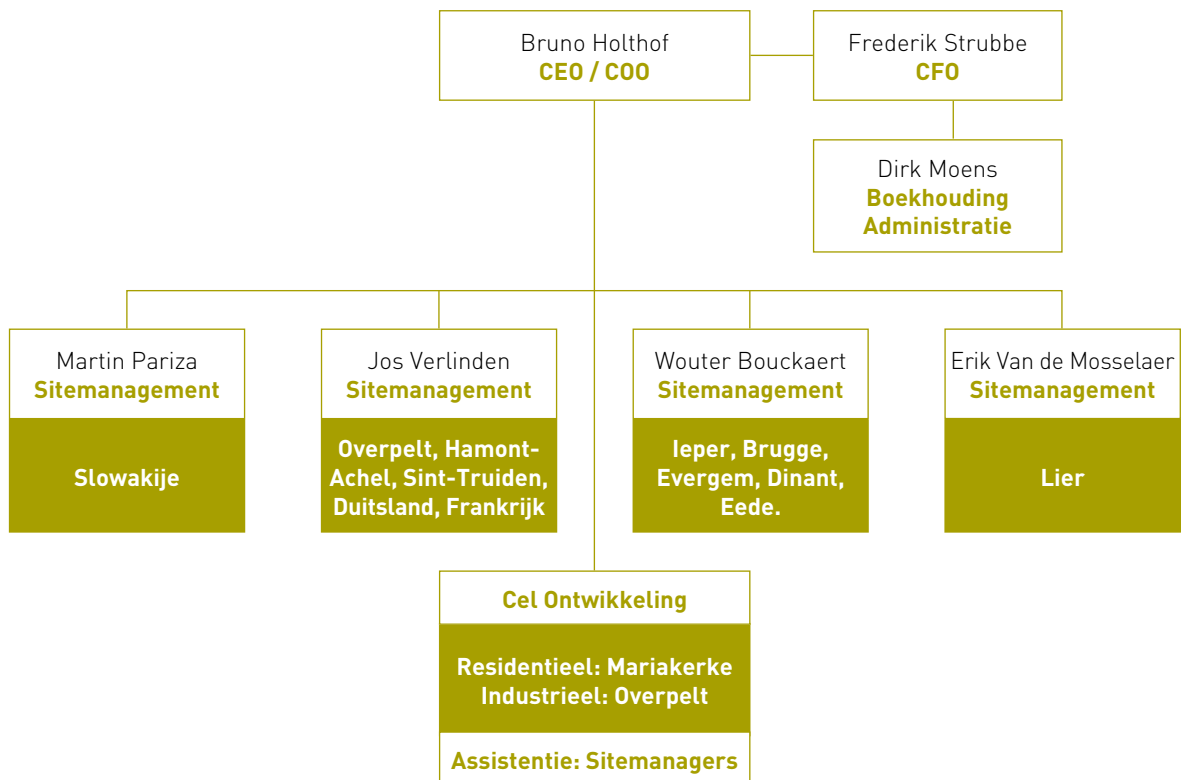
De wereldwijde economische crisis blijft een belangrijke impact hebben op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van de vennootschap. Het behoud van de huidige bezettingsgraden is essentieel. Voor de — in vergelijking met de operationele looptijd van het vastgoed — korte financieringstermijnen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

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

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

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

## Organisatiestructuur



## Grote industriële sites

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

Binnen die langetermijnrelatie kunnen industriële huurders/gebruikers:

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

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

## Kleine sites en niet-strategisch vastgoed

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

- de Belgische sites in Dinant, Brugge en Ieper (Oostkaai)
- de residentiële ontwikkeling in Mariakerke (Kasteel Kervyn)
- de geplande industriële ontwikkeling in Overpelt
- de Franse site in Dreux
- de Duitse site in Boizenburg (in 2012 verhuurd met koopoptie en in 2013 verkocht)
- bijgebouwen en gronden in Slowakije

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

## Financiële doelstellingen

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

Om de financieringstermijnen steeds beter af te stemmen op de operationele looptijd van het vastgoed werden in de loop van 2012 enkele herfinancieringen succesvol afgerond. Met name de financieringen bij KBC (België en Duitsland) en Immorent (Slowakije) werden aangepast. Ook in 2013 blijft Accentis vragende partij om bepaalde financieringen verder aan te passen en/of te herschikken.

# 03

## Markante gebeurtenissen

## Verkochte sites

### Le Castellet (FR)

Begin maart 2012 werd de akte verleden voor de verkoop van het perceel grond in Le Castellet. De verkoopprijs bedroeg 360k EUR. Op deze transactie werd in 2012 een meerwaarde gerealiseerd van 36k EUR.

### Munster (FR)

De verkoop van de laatste onbebouwde percelen grond werd eind juni 2012 afgerond. De verkoopprijs bedroeg 275k EUR. Deze transactie had in 2012 geen impact op het resultaat.

### Pan (SK)

Verschillende bermpercelen werden tegen boekwaarde verkocht voor een totaal bedrag van 442k EUR. Deze opbrengst werd aangewend voor de betaling van de lopende financiële verplichtingen jegens Immorent (leasing Campus-site).

### Punchotel (SK)

Het hotel, dat enkel aangehouden werd als facilitaire ondersteuning voor de sites Campus en Pan, werd in de loop van het vierde kwartaal verkocht voor 300k EUR. Deze transactie had een negatieve impact op het resultaat van 2012 ten bedrage van 277k EUR. De opbrengst van de transactie werd aangewend voor de betaling van de lopende financiële verplichtingen jegens Immorent (leasing Campus-site).

## Huurovereenkomsten

Sinds het begin van het boekjaar 2012 werden de volgende nieuwe huurovereenkomsten afgesloten:

### Lier (BE)

De eerder doorgevoerde omvorming van de site tot het Accentis Business Center leidde ook in 2012 tot het aantrekken van verschillende nieuwe gebruikers<sup>1</sup>: BühnmanUbbens, FCF Technologie en Huysmans. Daarnaast hebben bestaande gebruikers zoals Globus Medical, Ombrello, Lemonaid, Kreafinity en Bizzoom meer ruimte in gebruik genomen. Op het einde van het boekjaar 2012 was de site nagenoeg volledig bezet.

### Evergem (BE)

Voor de site Evergem werd met de VAB-Rijschool een nieuwe overeenkomst afgesloten voor de buitenterreinen (4.500 m<sup>2</sup>).

### Campus (SK)

Behr heeft vanaf februari 2012 extra productieruimte (2.781 m<sup>2</sup>) in gebruik genomen.

### Boizenburg (DE)

De huurder van de site heeft zijn contract dat afliep op 31 december 2011 niet verlengd. Een nieuwe huurder nam zijn intrek op 1 januari 2012. In eerste instantie werd een kortlopende huurovereenkomst gesloten (6 maanden). Dat moest de huurder de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren. In juni 2012 bleek de huurder niet solvabel, waardoor er geen langlopende huurovereenkomst kon worden afgesloten. Vervolgens werd met een Duitse snoepfabrikant een tienjarig huurcontract afgesloten met ingang van 1 september 2012. In het huurcontract is een koopoptie opgenomen voor de site exclusief de onbebouwde ontwikkelingsgronden (15.500 m<sup>2</sup>).

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

**Herbolzheim & Schiltach (DE)**

Op 1 april 2012 werd de verkoop van BBS International GmbH (productie en verkoop van aluminium wielen) volledig afgerond en heeft Accentis voor beide sites een huurcontract afgesloten met de overnemer van BBS International GmbH: de site in Schiltach wordt volledig verhuurd voor een periode van 9 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met 6 jaar en de site in Herbolzheim wordt gedeeltelijk verhuurd (57%), eveneens voor een periode van 9 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met 6 jaar. De resterende oppervlakte van de site in Herbolzheim (43%) is verhuurd voor 18 maanden – tussentijds opzegbaar. Verwacht wordt dat deze resterende oppervlakte gefaseerd zal vrijkomen in de loop van het derde of vierde kwartaal van 2013.

**Pan (SK)**

Nieuwe huurovereenkomsten werden afgesloten met Silvester en Pneutop.

**Brugge (BE)**

Huys Concept is nog steeds hoofdhuurder. Daarnaast werden nieuwe standaardovereenkomsten afgesloten met Belgium Service Cy en Gecobo, zodat de site volledig bezet is.

**Overpelt (BE)**

Met een van de huurders, Shark, werd overeengekomen dat de bestaande ruimte vanaf april 2013 zou worden uitgebreid met een extra productieruimte. In de loop van 2012 namen ook enkele nieuwe huurders hun intrek op de site (Unicom, Eurab Trade en Laarmann Benelux).

## Lopende transacties verkochte sites

De volgende verkoopdossiers werden onderhandeld in 2012, maar worden in de loop van het eerste semester van 2013 afgerond:

**Boizenburg (DE)**

In de tweede helft van februari 2013 lichte de huurder de aankoopoptie ten bedrage van 2,2 mio EUR op het pand in Boizenburg. Op de balans per 31 december 2012 staat het pand daarom geboekt als activa bestemd voor verkoop (voor een bedrag van 2,2 mio EUR); de ontwikkelingsgrond (15.500 m<sup>2</sup>) die niet werd verkocht werd geboekt als vastgoedbelegging ten bedrage van 0,4 mio EUR. Een en ander resulteert in een negatieve evolutie in de reële waarde van het pand van 0,95 mio EUR (2012). De verkregen financiële middelen worden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen. Op die manier wordt een positieve liquiditeitspositie verzekerd en de rentelasten verlaagd.



### **Ieper Oostkaai (BE)**

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal het pand Oostkaai in Ieper in de loop van het tweede kwartaal van 2013 worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met achterstallige interesten en toekomstige interesten en kapitaalaflossingen op de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon nv – een en ander onder de opschortende voorwaarde van volledige en gunstige medewerking van de betrokken financiële instelling. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de betrokken financiële instelling.

# 04

## Accentis in detail

## Portfolio overzicht

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

Bedrijf	Site	Netto verhuurbaar (m <sup>2</sup> )	Verhuurd (m <sup>2</sup> )	Vrij (m <sup>2</sup> )	Bezetting (m <sup>2</sup> )	ERV(**) (EUR)
ACC	Mariakerke (*)	-	-	-	-	-
<b>Accentis totaal</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
PPI	Brugge	7.050	7.050	-	100,0%	208.568
PPI	Evergem	9.150	9.150	-	100,0%	280.316
PPI	Ieper Ter Waarde	5.656	5.656	-	100,0%	428.842
PPI	Ieper Oostkaai	14.000	14.000	-	100,0%	872.209
PPI	Hamont-Achel	21.470	21.470	-	100,0%	794.340
PPI	Eede	957	957	-	100,0%	86.546
PPI	Dreux	8.396	-	8.396	0,0%	201.504
PPI	Lier	33.118	32.943	175	99,5%	4.210.742
PPI	Sint-Truiden (grond)(*)	-	-	-	-	-
<b>Punch Property International totaal</b>		<b>99.797</b>	<b>91.226</b>	<b>8.571</b>	<b>91,4%</b>	<b>7.083.067</b>
OVP	Overpelt	39.269	22.876	16.394	58,3%	1.111.191
<b>Overpelt Plascobel totaal</b>		<b>39.269</b>	<b>22.876</b>	<b>16.394</b>	<b>58,3%</b>	<b>1.111.191</b>
BBS	Schiltach	23.096	23.096	-	100,0%	830.000
BBS	Herbolzheim	24.233	24.233	-	100,0%	1.120.000
BBS	Boizenburg	7.537	7.537	-	100,0%	144.000
<b>BBS Verwaltungs GmbH totaal</b>		<b>54.866</b>	<b>54.866</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.094.000</b>
PCN	Campus	72.585	65.843	6.742	90,7%	3.488.707
PCN	Pan	13.234	10.347	2.887	78,2%	431.412
PCN	Palenicky (ontwikkelingsgrond)(*)	-	-	-	-	-
<b>Punch Campus Námestovo sro totaal</b>		<b>85.819</b>	<b>76.190</b>	<b>9.629</b>	<b>88,8%</b>	<b>3.920.119</b>
PTR	Trnava	10.672	-	10.672	100,0%	240.000
<b>Punch Products Trnava totaal</b>		<b>10.672</b>	<b>-</b>	<b>10.672</b>	<b>100,0%</b>	<b>240.000</b>
Q-Ut	Sint-Truiden	16.528	16.528	-	100,0%	802.740
Q-Ut	Dinant	1.200	1.200	-	100,0%	43.092
<b>Q-Utility nv totaal</b>		<b>17.728</b>	<b>17.728</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>	<b>845.832</b>
<b>Totaal Accentis-groep</b>		<b>308.151</b>	<b>262.885</b>	<b>45.266</b>	<b>85,3%</b>	<b>15.294.209</b>

(\*) niet-verhuurbare oppervlaktes

(\*\*) ERV = Estimated rental value – definitie zie pagina 41

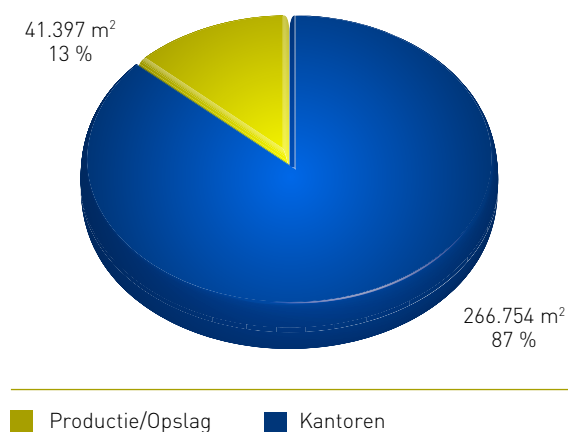
Onderstaande tabel en taartdiagram geven een overzicht van de algemene kenmerken van het vastgoedportfolio van Accentis. Verderop in dit jaarverslag vindt u details voor elke site.

Site	Land	Grondopp. [*] (m <sup>2</sup> )	Netto verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )		
			Totaal	Productie/Opslag	Kantoren
Campus	SK	200.588	72.585	65.676	6.909
Lier[**]	BE	61.097	33.118	21.029	12.089
Evergem	BE	31.349	9.150	8.160	990
Schiltach	DE	32.166	23.096	20.693	2.403
Herbolzheim	DE	78.236	24.233	23.547	686
Boizenburg	DE	38.772	7.537	5.579	1.958
Hamont-Achel	BE	150.000	21.470	19.490	1.980
Pan	SK	34.886	13.234	12.682	552
Sint-Truiden	BE	48.122	16.528	13.083	3.445
Ieper Oostkaai	BE	39.506	14.000	12.100	1.900
Trnava	SK	14.265	10.672	8.797	1.875
Ieper Ter Waarde	BE	11.263	5.656	3.467	2.189
Palenicky	SK	117.000	-	-	-
Eede	NL	2.756	957	-	957
Overpelt	BE	115.550	39.269	37.477	1.792
Dreux	FR	16.600	8.396	7.624	772
Brugge	BE	20.853	7.050	6.350	700
Dinant	BE	3.663	1.200	1.000	200
Mariakerke	BE	17.717	-	-	-
		<b>1.034.389</b>	<b>308.151</b>	<b>266.754</b>	<b>41.397</b>

[\*] De totale oppervlakte van het portfolio omvat 252.516 m<sup>2</sup> ontwikkelingspotentieel (120.155 m<sup>2</sup> in België, 117.000 m<sup>2</sup> in Slowakije en 15.361 m<sup>2</sup> in Duitsland).

[\*\*] De totale verhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.109 m<sup>2</sup> en bestaat uit 21.029 m<sup>2</sup> productie- en opslagruimte, 12.089 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 10.911 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke delen. Die laatste oppervlakte wordt in een brutobenadering verdeeld tussen kantoorruimte en productieruimte.

### Productie- en opslagruimte versus kantoorruimte



De totaal verhuurbare oppervlakte bedraagt 308.151 m<sup>2</sup>, waarvan 266.754 m<sup>2</sup> (87%) kan worden beschouwd als productie- en opslagruimte en 41.397 m<sup>2</sup> (13%) als kantoorruimte.

Palenicky is een vastgoedbelegging zonder verhuurbaar karakter. Het betreft een perceel grond van 117.000 m<sup>2</sup>, gelegen naast de Campus-site in Námestovo (Slowakije) dat van strategisch belang kan zijn om de Campus-site in de toekomst te kunnen uitbreiden.

De totale grondoppervlakte van de sites in portfolio bedraagt 1.034.389 m<sup>2</sup>.

De vastgoedbeleggingen hebben op 31 december 2012 een totale reële waarde van 179 mio EUR.

De 'Estimated Rental Value' (ERV) wordt door het management geschat op 15.294.209 EUR. De huurcontracten bedragen op 31 december 2012 13.524.690 EUR. Het aanvullende huurpotentieel is bijgevolg 1.769.519 EUR. Bij invulling van het huurpotentieel zou het huurrendement 8,54% bedragen (hierna brutorendement).

De bezettingsgraad, uitgedrukt als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten en de ERV, bedraagt afgerond 88,4%.

Op de verslagdatum realiseerde Accentis een actueel rendement van 7,55% (hierna nettorendement). Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten op jaarbasis en de 'fair value' gereflecteerd in de huur. Het brutorendement wordt bepaald op basis van de ERV (zie hoger).

## Portfolio detail

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

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

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

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

Onder huurdersinformatie vindt u de totale contractueel verhuurde oppervlakte op verslagdatum en de totaal verhuurbare oppervlakte. De bezettingsgraad wordt in deze overzichten berekend als de verhouding tussen de totale contractueel verhuurde oppervlakte en de totaal verhuurbare oppervlakte (en dus niet als de verhouding van de contractuele huurinkomsten en de ERV).

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

<b>Brugge</b>	<b>Adres</b> Kleine Pathoekeweg 40, 8000 Brugge (BE)	<b>Eigenaar</b> Punch Property International
---------------	---	---



Multifunctioneel gebouw met productieruimte annex kantoren. Twee laadkades. De beton-en-staalconstructie verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelwegen E403 en E40, bereikbaar via het kanaal Brugge-Gent, op 20 km van de luchthaven van Oostende. Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten worden verkregen.

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	2.850k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

#### Technische informatie

Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	20.853 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	7.050 m <sup>2</sup>
Kantoren	700 m <sup>2</sup>
Productie/Opslag	6.580 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	47
Type	industrieel

#### Huurdersinformatie

##### Huurders

Huys Concept, Gecobo, Belgium Service Company Int.

##### Huurinkomsten

Verhuurd	7.050 m <sup>2</sup>
Te verhuren oppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	7.050 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

#### Diversen

'Multi-tenant site'. Met huurder Huys Concept werd vorig jaar een nieuwe huurovereenkomst afsloten voor een kleinere oppervlakte waardoor enkele units vrijkwamen. Die units werden in de loop van 2012 verhuurd aan Belgium Service Company Int. en Gecobo.

**Dinant**

**Adres**  
Rue du Bonair 22, 5520 Dinant (BE)

**Eigenaar**  
Q-Utility



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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	523k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

**Technische informatie**

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

**Huurdersinformatie**

<b>Huurders</b>	Anasta ('Le Clos des Sorinnes')
-----------------	---------------------------------

**Huurinkomsten**

Verhuurd	1.200 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	1.200 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

**Diversen**

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



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

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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	4.000k EUR
Waarderingsexpert	Intern RvB

**Technische informatie**

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

**Huurdersinformatie****Huurders**

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

**Huurinkomsten**

Verhuurd	9.150 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	9.150 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00 %

**Diversen**

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

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

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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	10.137k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

**Technische informatie**

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

**Huurdersinformatie**

**Huurders**  
Punch Metals

**Huurinkomsten**

Verhuurd	21.470 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	21.470 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

**Diversen**

'Single tenant site'. Met Punch Metals werd een huur-overeenkomst van 9 jaar afgesloten. De overeenkomst loopt tot 31 december 2018. De grondsanering, uit te voeren door de huurder, werd aangevat.

**Ieper Oostkaai****Adres**  
Oostkaai 50, 8900 Ieper**Economische eigenaar**  
Punch Property International

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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012) 9.217k EUR

Waarderingsexpert	Compromis op basis van verslag Troostwijk (BE)
-------------------	--

**Technische informatie**

Bouwjaar	1993 en 2003-2004
Grondoppervlakte	39.506 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	14.000 m <sup>2</sup>
Kantoren	1.900 m <sup>2</sup>
Productie/Opslag	12.100 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	159
Type	industrieel

**Huurdersinformatie****Huurders**

Xeikon Prepress en Punch International

**Huurinkomsten**

Verhuurd	14.000 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	14.000 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

**Diversen**

Industriële site verhuurd aan Xeikon. Aangezien Xeikon in 2011 de tonerfabriek in Heultje (Westerlo, België) aankocht, werd aan Xeikon de mogelijkheid geboden om eveneens de site Ieper Oostkaai te verwerven tegen de reële waarde, mits overname van de bestaande financiering en afbouw van de uitstaande lening. Zowel de Raad van Bestuur van Accentis als van Xeikon stemde in met deze optie. De verkoop zal naar verwachting afgerond worden in het tweede kwartaal van 2013.

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

Architectonisch interessant gebouw. Betonnen en glazen constructie met kantoren en opslagruimte. Het gebouw verkeert in goede staat van onderhoud. Kantoren en opslagruimte worden ter beschikking gesteld. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens.

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	4.814k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

**Huurdersinformatie**

**Huurders (gebruikers)**  
Eandis en Trimble

**Technische informatie**

Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	5.656 m <sup>2</sup>
Kantoren	2.189 m <sup>2</sup>
Productie/Opslag	3.467 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	65
Type	industrieel

**Huurinkomsten**

Verhuurd	5.656 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	5.656 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

**Diversen**

'Duo-tenant site'. De ruimte van 700 m<sup>2</sup> op de gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan Trimble. Eandis verkiest eigendom boven huren. De locatie biedt voor Eandis echter te weinig mogelijkheden voor verdere uitbreiding of centralisatie. Daarom heeft het ervoor geopteerd om een nieuwe vestiging te bouwen. De

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

<b>Lier</b>	<b>Adres</b> Duwijckstraat 17, 2500 Lier (BE)	<b>Economische eigenaar</b> Punch Property International
-------------	--	---



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

structie van hout, beton, staal en metselwerk verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Volledig uitgeruste, hightech clean room, auditorium, vergaderzalen en bedrijfsrestaurant. Grote parking voor het gebouw en ondergrondse parkeergarage. Kantoren, productie-, opslagruimte en andere lokalen worden ter beschikking gesteld. Geschikt voor seminars en conferenties. Goede aansluiting met de snelwegen E313 en E19, gelegen op 20 km van de luchthaven van Antwerpen en op 30 km van Brussels Airport. Uitbreidingsmogelijkheden. Op de site in Lier bevindt zich een perceel bouwgrond met ontwikkelingspotentieel.

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	35.758k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

#### Technische informatie

Bouwjaar	2001
Grondoppervlakte	61.097 m <sup>2</sup>
Bruto verhuurbare oppervlakte	44.109 m <sup>2</sup>
Kantoren	12.089 m <sup>2</sup>
Productie/Opslag	21.029 m <sup>2</sup>
Gemeenschappelijke delen	10.955 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	483

#### Huurdersinformatie

##### Huurders (gebruikers)

Keikon Manufacturing, Zemblaz, Ismar, Creafin, Peopleware, LeoPharma, MSA, Point-IT, Kreafinity, Bindomatic, Desk Solutions, Globus, Vendere, Rebus, Gielissen, Ascend Trailers, People & Solutions, Valorum, Safe Store, Bauw, Coso, Lemonaid, Mensura, Umbrello, Bizzboom, Karl Huysman en BührmanUbbens

##### Huurinkomsten

Verhuurd (netto)	32.943 m <sup>2</sup>
Te verhuren oppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar (netto)	33.118 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar (bruto)[*]	44.109 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad[**]	99,50%

[\*] Bruto: inclusief gemeenschappelijke ruimte van 10.991 m<sup>2</sup>

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

#### Diversen

'Multi-tenant site' die in de loop van 2012 enkele nieuwe gebruikers mocht verwelkomen en eind 2012 nauwelijks volledig bezet was. Momenteel huisvest deze

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

<b>Mariakerke</b>	<b>Adres</b> Durmstraat 29, 9030 Mariakerke (BE)	<b>Eigenaar</b> Accentis nv
-------------------	---	--------------------------------



Kasteelruïne in restauratie op een terrein van 17.717m<sup>2</sup>. Er werd een vergunning verkregen voor private bewoning.

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	1.255k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

#### Technische informatie

Grondoppervlakte	17.717 m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

#### Diversen

De enige residentiële ontwikkeling van Accentis. In eigen regie en onder eigen begeleiding werd de kasteelruïne omgevormd tot een aantrekkelijke ruwbouw. Het kasteel wordt in 2013 casco te koop aangeboden, hetzij als een geheel, hetzij gesplitst in vier lofts (casco).

<b>Overpelt</b>	<b>Adres</b> Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)	<b>Eigenaar</b> Overpelt Plascobel
-----------------	---	---------------------------------------



Multifunctioneel complex met productie- en opslagruimte en kantoren. Gelegen vlakbij de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland), op 15 km van de Nederlandse grens. Uiterst geschikt als toekomstig ontwikkelingsproject: er wordt een snelweg naar Nederland aangelegd die de regio zal ontsluiten. Interessante locatie voor logistieke activiteiten. Door de huurder wordt een bodemsanering uitgevoerd.

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	11.306k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

#### Technische informatie

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

#### Huurdersinformatie

##### Huurders

Plascobel, Euronyl TMPS, Shark Solutions, MJC, Technical Systems België, Belgacom, Punch Metals, Laarmann Benelux, Eurab Trade Cie

##### Huurinkomsten

Verhuurd	22.876 m <sup>2</sup>
Te verhuren oppervlakte	16.394 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	39.269 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	58,30%

#### Diversen

'Multi-tenant site'. Momenteel wordt onderzocht of de noodzakelijke grond- en watersanering (ca. 20% van de oppervlakte) kan worden gecombineerd met een nieuwe ontwikkeling (afbraak en herontwikkeling van oude niet-verhuurde hallen). Voor de hoofdhuurder Plascobel, die eerder te kennen gaf interesse te hebben in een eventuele aankoop, wordt in de toekomstige ontwikkeling een afzonderlijke fase voorzien.

**Sint-Truiden**

**Adres**  
IZ Schurhovenveld 4125, 3800 Sint-Truiden (BE)

**Economische eigenaar**  
Q-Utility



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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	10.886k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

**Technische informatie**

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

**Huurdersinformatie**

**Huurders**  
Punch Powertrain

**Huurinkomsten**

Verhuurd	16.528 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	16.528 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

**Diversen**

'Single-tenant site'. Punch Powertrain huurt de site tot en met 31 maart 2019.



<b>Campus</b>	<b>Adres</b> Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	<b>Economische eigenaar</b> Punch Campus Námestovo
---------------	---	---



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

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	47.227k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

#### Technische informatie

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

#### Huurdersinformatie

##### Huurders (gebruikers)

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

##### Huurinkomsten

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

#### Diversen

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

heid. Zulke subsidies worden namelijk toegekend op voorwaarde dat de subsidieontvanger zijn activiteiten gedurende minimaal 5 jaar in Slowakije voortzet. De leegstand heeft voornamelijk betrekking op kantoren in het centrale administratiegebouw en een gedeelte van de voormalige cleanroom.

**Palenicky**

**Adres**  
Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

**Eigenaar**  
Punch Campus Námestovo



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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	3.506k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

**Technische informatie**

Grondoppervlakte	117.000 m <sup>2</sup>
Bebouwbare oppervlakte	60.000 m <sup>2</sup>

**Diversen**

De grond wordt te koop aangeboden via verschillende commerciële kanalen. Behr Group heeft een koopoptie genomen op 70.000m<sup>2</sup> die loopt tot en met 31 maart 2014.

<b>Pan</b>	<b>Adres</b> Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)	<b>Eigenaar</b> Punch Campus Námestovo
------------	---	---



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

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	7.125k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

#### Technische informatie

Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	35.170 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	13.234 m <sup>2</sup>
Kantoren	552 m <sup>2</sup>
Productie/Opslag	12.682 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	200
Type	industrieel

#### Huurdersinformatie

##### Huurders

SLC Rally Sports, TFC Cables, Eastern Electronics, SlovforNet, AWS, Binek, Falck, Stredna Odborna Skola Technicka, Barnas, Tonrec, Kuvota, Sylvester 95

##### Huurinkomsten

Verhuurd	10.347 m <sup>2</sup>
Te verhuren oppervlakte	2.887 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	13.234 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	78,20%

#### Diversen

Een oudere 'multi-tenant site' die voornamelijk kleinere en minder technologisch getinte bedrijven huisvest. Met het oog op toekomstige ontwikkeling en commercialisering werd in de loop van 2012 de verkoop van rand- en bermpercelen afgerond. Zo kunnen de kosten van toekomstige noodzakelijke infrastructuurwerken deels gerecupereerd worden.

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

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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	2.995k EUR
Waarderingsexpert	PILKA (SK)

**Huurdersinformatie**

**Huurders**  
Fremach

**Technische informatie**

Bouwjaar	(inschatting management) 1980
Grondoppervlakte	14.265 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	10.672 m <sup>2</sup>
Kantoren	1.875 m <sup>2</sup>
Productie/Opslag	8.797 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	41
Type	industrieel

**Huurinkomsten**

Verhuurd	0 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	10.672 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	0,00%

**Diversen**

De (verlengde) huurovereenkomst van Fremach liep af op 31 december 2012. Ten gevolge van gemaakte afspraken over oplevering en teruggave van de site betaalt Fremach nog huur tot en met 30 juni 2013. Dit

geeft meer tijd om een nieuwe huurder aan te trekken en om te onderzoeken of een opsplitsing van de site meer kansen op commercialisering biedt.

<b>Boizenburg</b>	<b>Adres</b> Gülzer Straße 15, 19258 Boizenburg (DE)	<b>Eigenaar</b> BBS Verwaltung
-------------------	---	-----------------------------------



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

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	2.605k EUR
Gebouw – compromis	2.221k EUR
Grond – intern RvB	384k EUR

#### Technische informatie

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

#### Huurdersinformatie

<b>Huurders</b>	Sweet Tec GmbH
-----------------	----------------

#### Huurinkomsten

Verhuurd	7.537 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	7.537 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

#### Diversen

De huurovereenkomst met Sweet Tec ging in op 1 september 2012. In het huurcontract is een koopoptie opgenomen. Deze koopoptie heeft betrekking op de volledige site exclusief een afgescheiden deel industriegrond (ca. 15.500 m<sup>2</sup>) dat afzonderlijk aan de markt zal worden aangeboden. De koopoptie werd in februari 2013 gelicht. De koopprijs bedroeg 2,2 mio EUR.

**Herbolzheim**

**Adres**  
Breisgaualle 14, 79336 Herbolzheim (DE)

**Eigenaar**  
BBS Verwaltung



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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	13.690k EUR
Waarderingsexpert	Intern - RvB

**Technische informatie**

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

**Huurdersinformatie**

**Huurders**  
BBS GmbH

**Huurinkomsten**

Verhuurd	24.233 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	24.233 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

**Diversen**

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

tussentijds opzegbaar). Verwacht wordt dat deze overeenkomst zal beëindigd worden in de loop van het derde of vierde kwartaal van 2013. De hallen 3 en 4 worden momenteel al op de markt aangeboden ten einde de eventuele periode van leegstand te beperken.

<b>Schiltach</b>	<b>Adres</b> Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)	<b>Eigenaar</b> BBS Verwaltung
------------------	--	-----------------------------------



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

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	8.350k EUR
Waarderingsexpert	Intern - RvB

#### Technische informatie

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

#### Huurdersinformatie

<b>Huurders</b>	BBS GmbH
-----------------	----------

#### Huurinkomsten

Verhuurd	23.096 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	23.096 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

#### Diversen

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

**Dreux**

**Adres**  
Rue des Osmeaux 19, ZI Châtelets (FR)

**Eigenaar**  
Punch Property International



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

**Waardebepaling door de vastgoedexpert**

Reële waarde (31 december 2012)	1.904k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

**Technische informatie**

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

**Huurdersinformatie****Huurders**

-

**Huurinkomsten**

Verhuurd	0 m <sup>2</sup>
Te verhuren oppervlakte	8.396 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	8.396 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	0,00%

**Diversen**

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



<b>Eede</b>	<b>Adres</b> Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)	<b>Eigenaar</b> Punch Property International
-------------	--	---



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

#### Waardebepaling door de vastgoedexpert

Reële waarde (31 december 2012)	965k EUR
Waarderingsexpert	CBRE (BE)

#### Technische informatie

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

#### Huurdersinformatie

##### Huurders

Xeikon, Xeikon International, Accentis (administratieve zetel)

##### Huurinkomsten

Verhuurd	957 m <sup>2</sup>
Totaal verhuurbaar	957 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

#### Diversen

'Single-tenant site'.

## Waardering

De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijk experts zoals CBRE, Troostwijk en Ing. Pilka. De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld rendement ('yield') van ca. 8,79%. De yield is gebaseerd op 'actuele huurinkomsten' verhoogd met 'geschatte huurinkomsten voor de leegstaande units' en werd gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets'

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

Op 31 december 2012 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 179.114.259 EUR.

Site	Land	Expert	Waardering (EUR)	ERV (EUR)	Brutorendement (%)
Námestovo, Campus	SK	Pilka	47.227.010	3.488.707	7,39%
Lier	BE	CBRE	35.758.000	4.210.742	11,78%
Evergem	BE	Intern RvB	4.000.000	280.316	7,01%
Schiltach	DE	Intern RvB	8.350.000	830.000	9,94%
Herbolzheim	DE	Intern RvB	13.690.000	1.120.000	8,18%
Boizenburg (Pand)	DE	Compromis	2.221.000	144.000	6,48%
Hamont-Achel	BE	CBRE	10.137.000	794.340	7,84%
Námestovo, Pan	SK	Pilka	7.125.038	431.412	6,05%
Sint-Truiden	BE	CBRE	10.886.000	802.740	7,37%
Ieper, Oostkaai	BE	Troostwijk	9.217.000	872.209	9,46%
Trnava	SK	Pilka	2.995.000	240.000	8,01%
Ieper, Ter Waarde	BE	CBRE	4.814.000	428.842	8,91%
Námestovo, Palenicky	SK	Pilka	3.506.801	-	-
Eede	NL	CBRE	965.000	86.546	8,97%
Overpelt	BE	CBRE	11.306.000	1.111.191	9,83%
Dreux	FR	CBRE	1.904.000	201.504	10,58%
Brugge	BE	CBRE	2.850.000	208.568	7,32%
Dinant	BE	CBRE	523.410	43.092	8,23%
Mariakerke	BE	CBRE	1.255.000	-	-
Boizenburg (Grond)	DE	Intern RvB	384.000	-	-
<b>Totaal portfolio</b>			<b>179.114.259</b>	<b>15.294.209</b>	
<b>Totaal portfolio (verhuurbaar vastgoed) (*)</b>			<b>173.968.458</b>	<b>15.294.209</b>	<b>8,79%</b>

(\*) Om een economisch relevant brutorendement te berekenen werd de totale waardering gecorrigeerd voor de sites Palenicky en Mariakerke en de grond in Boizenburg.

## Definities

[Bron: CBRE]

### **Marktwaaarde**

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

### **Marktwaaarde 'vrij op naam'**

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

### **Marktwaaarde 'kosten koper'**

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

### **Fair value**

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

### **Passing rental income of actuele huurinkomsten**

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

### **Estimated rental value (ERV) of geschatte huurwaarde**

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

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

### **Initial yield of brutoaanvangsrendement (BAR)**

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

### **Reversionary yield of rendement op de geschatte huurwaarde**

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

**Equivalent yield en True equivalent yield**

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

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

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

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

$r$  = 'equivalent yield'

$GV$  = brutokapitaalswaarde

$NI_t$  = netto jaarlijkse huurinkomsten op een gegeven tijdstip  $t$

$NR$  = nettomarkthuurwaarde (ERV) per jaar

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

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

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

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

**Ponderatie**

Ponderatie is de techniek waarbij alle oppervlakten van een gebouw uitgedrukt worden op dezelfde basis in functie van hun waarde. Voorbeeld: een gebouw met 1.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 250 m<sup>2</sup> kantoren zal een gepondereerde oppervlakte hebben van 1.500 m<sup>2</sup> indien de waarde van de kantoren het dubbele bedraagt van die van de opslagruimte.

Bij de vermenigvuldiging van de gepondereerde oppervlakte met de waarde per m<sup>2</sup> opslagruimte zal dit hetzelfde resultaat geven als de som van de individuele waarden van de kantoren en opslagruimte op basis van hun oppervlakte en specifieke waarde.

**Capital value per m<sup>2</sup> of kapitaalswaarde per m<sup>2</sup>**

De kapitaalswaarde per m<sup>2</sup> is het cijfer dat verkregen wordt door de deling van de 'fair value' door de totale bovengrondse oppervlakte van het eigendom op de taxatiedatum.

### **Toegepaste normering en methodiek**

(Bron: CBRE)

#### ***Hardcore inkomstenmethode***

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

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

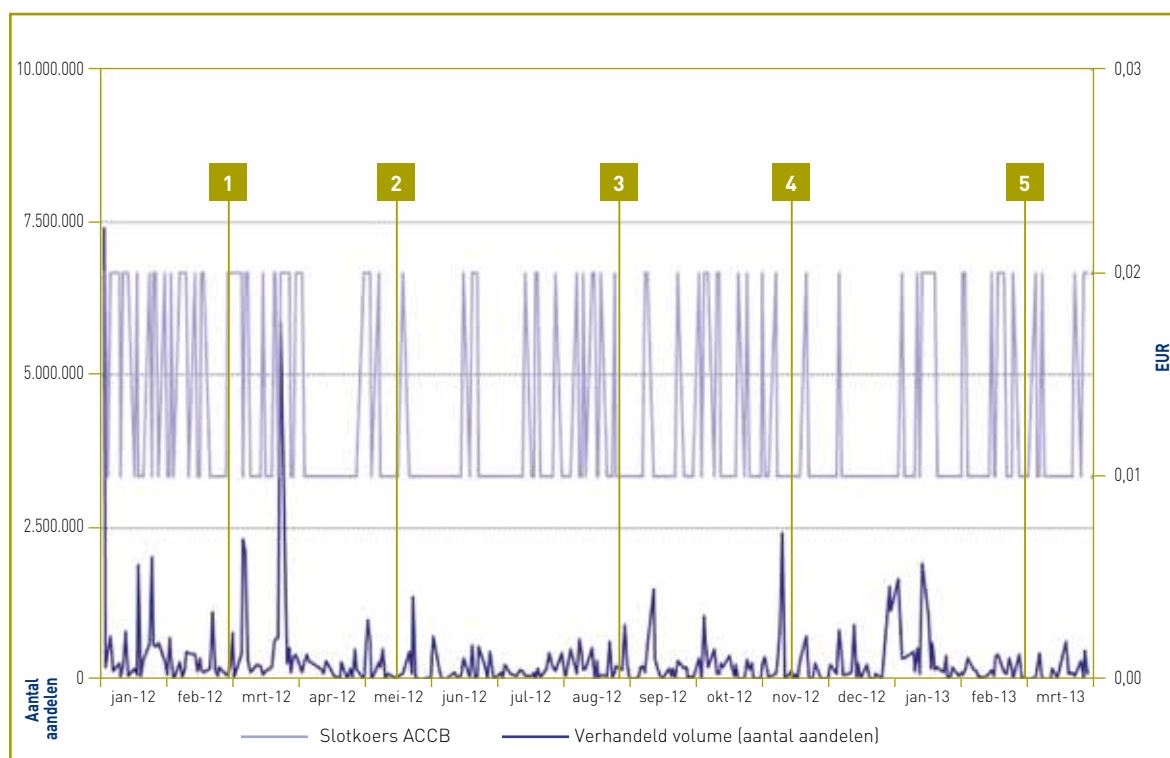
De markthuurcomponent wordt gekapitaliseerd aan een marktconforme kapitalisatievoet. Vervolgens wordt de surplusuur gekapitaliseerd aan een hogere kapitalisatievoet omwille van het hogere risico van dit gedeelte van de inkomstestroom. Ten slotte worden beide waarden opgeteld om tot de marktwaarde van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

# 05

Informatie voor  
de aandeelhouder

## Accentis op de beurs

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



- |   |            |                              |
|---|------------|------------------------------|
| 1 | 29-02-2012 | Accentis jaarresultaten 2011 |
| 2 | 18-05-2012 | Trading update Q1 2012       |
| 3 | 24-08-2012 | Halfjaarlijks verslag 2012   |
| 4 | 12-11-2012 | Trading update Q3 2012       |
| 5 | 27-02-2013 | Accentis jaarresultaten 2012 |

## Kapitaal

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

### Maatschappelijk kapitaal en kapitaalstructuur

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

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

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

### Toegestaan kapitaal

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

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

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

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



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

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

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

### Wijziging van het kapitaal

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

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

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

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

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

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

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

Een kapitaalverhoging kan ook door omzetting van reserves gebeuren.

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

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

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

## Stortingen

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

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

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

### Aard van de aandelen en uitoefening van rechten

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd.

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

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

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

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

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

## Aandeelhoudersstructuur

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

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International nv	48.860.216	3,85
Xeikon nv	554.484.942	43,74
<b>Subtotaal Punch International nv en Xeikon nv</b>	<b>603.345.158</b>	<b>47,59</b>
Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11
Creacorp nv	60.340.854	4,76
<b>Subtotaal Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn en Creacorp nv</b>	<b>61.708.944</b>	<b>4,87</b>
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	2.500.000	0,20
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05
Publiek	599.566.122	47,29
<b>Totaal</b>	<b>1.267.745.224</b>	<b>100,00</b>

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](mailto:investor.relations@accentis.com). Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website ([www.accentis.com](http://www.accentis.com)) in de rubriek Investor Relations.

# Dividend

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

## **Bestemming van de winstreserve**

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

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

## **Interim-dividenden**

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

## **Betaling van dividenden**

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

## **Dividend over boekjaar 2012**

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2012 geen dividend uit te keren.

## Financiële kalender

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

Trading update eerste kwartaal 2013	17 mei 2013
Jaarlijkse Algemene Vergadering 2013	28 mei 2013
Publicatie van de halfjaarresultaten 2013	23 augustus 2013
Trading update derde kwartaal 2013	9 november 2013
Publicatie van de jaarresultaten 2013	28 februari 2014

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

## Investor relations

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

Voor financiële informatie over Accentis en andere vragen die direct of indirect verband houden met het aandeel Accentis kan men terecht bij de verantwoordelijke Investor Relations via [investor.relations@accentis.com](mailto:investor.relations@accentis.com). Geregistreerde aandeelhouders worden verzocht eventuele adreswijzigingen schriftelijk mee te delen aan de verantwoordelijke Investor Relations.

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



# 06

## Verlag van de Raad van Bestuur



## Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

	31-12-2012	31-12-2011
<i>in duizenden euro's</i>		
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>20.775</b>	<b>21.802</b>
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.788	13.813
<b>EBITDA (1)</b>	<b>10.499</b>	<b>8.234</b>
Operationele niet-kaskosten	131	-48.434
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>10.629</b>	<b>-40.201</b>
Financieel resultaat	-7.729	-8.728
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>2.900</b>	<b>-48.930</b>
Belastingen	-2.268	10.477
<b>Nettoresultaat</b>	<b>632</b>	<b>-38.453</b>
<b>Recurrent resultaat voor belastingen(2)</b>	<b>3.349</b>	<b>2.783</b>
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0005	-0,030
Vastgoedbeleggingen	167.676	170.918
Activa bestemd voor verkoop	11.438	9.792
Netto financiële schulden (3)	120.569	128.995
Financiële schuldgraad (4)	69%	72%
Loan-to-value-ratio (5)	72%	74%
Bezettingsgraad (6)	85,3%	89,9%

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

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

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

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

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

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

## Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2012 en na balansdatum

### Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

In 2012 heeft Accentis op verschillende vlakken positieve resultaten geboekt:

- In tegenstelling tot de voorgaande periodes is zowel het resultaat voor belastingen (2,9 mio EUR) als het nettoresultaat (0,6 mio EUR) positief.
- De huuropbrengsten blijven constant. Eventuele dalingen ten gevolge van desinvesteringen en einde huurcontracten worden opgevangen door nieuwe huurcontracten en indexeringen.
- De interestlasten dalen jaar op jaar met 0,9 mio EUR.
- Een en ander leidt tot een recurrent operationeel resultaat van 3,3 mio EUR t.o.v. 2,8 mio EUR vorig jaar.
- In verdere oplossing van de historische cashtekorten (ten gevolge van het onevenwicht tussen huurinkomsten en afgesloten financiering voor bepaalde panden) heeft Accentis in 2012 een belangrijke schuldherschikking afgesloten met KBC enerzijds en met de financieringspartner Immorent in Slowakije anderzijds.
- De nagenoeg constante huuropbrengsten en marktconforme rendementen (gemiddeld 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'Economic Rental Value') resulteert in een op jaarbasis constant gebleven reële waarde van het vastgoedportfolio.
- Op verslagdatum bedraagt de bezettingsgraad van het portfolio 86% (eind 2012 85,3%). Op 31 december 2012 stonden de sites in Trnava (Slowakije) en Dreux (Frankrijk) leeg. Ook de oude bedrijfshallen op de site in Overpelt (België) waren ongebruikt – een toekomstige ontwikkeling wordt voorbereid.

### Verhuring Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Op 1 april 2012 werd de verkoop van BBS International GmbH (productie en verkoop van aluminium wielen) volledig afgerond en heeft Accentis definitief voor beide sites een huurcontract afgesloten met de overnemer van BBS International GmbH: de site in Schiltach wordt volledig verhuurd voor een periode van 9 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met 6 jaar en de site in Herbolzheim wordt gedeeltelijk verhuurd (57%), eveneens voor een periode van 9 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met 6 jaar. De resterende oppervlakte van de site in Herbolzheim (43%) is verhuurd voor 18 maanden – tussentijds opzegbaar.

Sinds eind 2010 was BBS International GmbH in toestand van insolventie volgens Duits recht. De huren voor de periode februari 2011 tot en met maart 2012 zijn volledig ontvangen. Als gevolg van de insolventieprocedure zijn de huren voor het vierde kwartaal 2010 en januari 2011 momenteel nog steeds bevroren voor betaling.

### Verkochte sites of deelsites

De verkoop van de panden A en B van de site in Munster (Frankrijk) werd in 2011 afgerond voor een prijs van 1.115k EUR. De onbebouwde percelen grond werden eind juni 2012 verkocht voor een prijs van 275k EUR. Deze transactie had in 2012 geen impact op het resultaat.

Inzake de site Mariakerke (België) vroeg de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis verzette zich tegen deze ontbinding. In april van 2012 werd tussen Accentis en de koper een dading getekend ter beëindiging van de lopende gerechtelijke procedure en de wederzijdse vorderingen en verplichtingen. De in eigen beheer in 2011 opgestarte verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermde pand liepen verder in 2012. Voor het jaareinde werd een wind- en waterdicht cascopand gerealiseerd.

Met betrekking tot de site Pan (Slowakije) werden in 2012 een vijftal ongunstig gelegen bermpercelen verkocht tegen een prijs van 442k EUR. Deze transacties hebben geen impact op het resultaat van 2012 gehad. Aanvullend werd — omwille van het niet strategisch karakter en de liquiditeitsbehoefte — besloten om in te gaan op een bod van 300k EUR voor het Hotel (Punchotel). De uitvoering van deze transactie had een negatieve impact op het resultaat van 2012 ten bedrage van 277k EUR.

Begin maart 2012 werd de akte verleden voor de verkoop van het perceel grond in Le Castellet (Frankrijk) voor een bedrag van 360k EUR. Op deze transactie werd in 2012 een meerwaarde gerealiseerd van 36k EUR.

De huurder van de site in Boizenburg (Duitsland) heeft zijn contract dat afliep op 31 december 2011 niet verlengd. Een nieuwe huurder nam zijn intrek op 1 januari 2012. In eerste instantie werd een kortlopende huurovereenkomst gesloten (6 maanden). Dat moest de huurder de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren. In juni 2012 bleek de huurder niet solvabel, waardoor er geen langlopende huurovereenkomst kon worden afgesloten. Vervolgens werd met een Duitse snoepfabrikant een tienjarig huurcontract afgesloten met ingang van 1 september 2012. In het huurcontract is een koopoptie opgenomen voor de site exclusief de onbebouwde ontwikkelingsgronden (15.500 m<sup>2</sup>).

### Sites waarvan verkoop is toegezegd tegen een vastgelegde prijs

In de tweede helft van februari 2013 lichte de huurder de aankoopoptie ten bedrage van 2,2 mio EUR op het pand in Boizenburg (Duitsland). Op de balans per 31 december 2012 staat het pand daarom geboekt als activa bestemd voor verkoop (voor een bedrag van 2,2 mio EUR); de ontwikkelingsgrond die niet werd verkocht werd geboekt als vastgoedbelegging ten bedrage van 0,4 mio EUR. Een en ander resulteert in een negatieve evolutie in de reële waarde van het pand van 0,95 mio EUR (2012). De verkregen financiële middelen worden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen. Op die manier wordt een positieve liquiditeitspositie verzekerd en de rentelasten verlaagd.

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal het pand Oostkaai in Ieper in de loop van het tweede kwartaal van 2013 worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met achterstallige interesten en toekomstige interesten en kapitaalaflossingen op de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon nv — een en ander onder de opschortende voorwaarde van volledige en gunstige medewerking van de betrokken financiële instelling. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de betrokken financiële instelling.

### Toelichting bij andere sites van de groep

In Brugge (België) werd in 2012 de vrijgekomen bedrijfshal (in totaal 2.250 m<sup>2</sup>) in drie units gecompartmenteerd. Deze units werden nagenoeg onmiddellijk verhuurd voor lange termijn. De andere twee bedrijfshallen zijn eveneens verhuurd voor lange termijn.

Voor de site in Overpelt (België) werd met de financieeringsmaatschappij een dubbele schuldherschikking uitgewerkt waarvan de ene gestart is begin 2012 en de andere begin 2013. De verkoop van deze site is om verschillende redenen complex:

- OVP nv heeft nog bepaalde rechten (earn-out) en verplichtingen (betaling brugpensioenen) die betrekking hebben op de activiteiten die in 2008 verkocht werden aan Plascobel. De earn-out ten bedrage van 1,5 mio EUR werd begin 2012 ontvangen, na het afsluiten van een dading (eenmalige kost voor 2012 van 133k EUR).
- Momenteel worden verschillende transactiemogelijkheden met koppeling aan het lopende milieudossier onderzocht.

Wegens het verlies van bepaalde klanten zag de huurder van de site Dreux (Frankrijk) zich genoodzaakt om de huur op te zeggen met ingang van 1 februari 2012. Momenteel wordt een nieuwe huurder gezocht en wordt eveneens onderzocht of de site kan worden opgesplitst en verhuurd aan verschillende huurders.

### Overzicht huurcontracten en leegstand op 31 december 2012

Op 31 december 2012 bedroeg de totale waarde van de huurcontracten 13,5 mio EUR op jaarbasis ten opzichte van 13,8 mio EUR geboekte huuropbrengsten in 2012. De daling is het gevolg van de huidige leegstand van enkele sites waardoor de huurinkomsten minstens tijdelijk wegvallen. De leegstand op 31 december 2012 bedraagt 14,7% ten opzichte van 9,9% in 2011 (berekend op basis van de totale oppervlakte).

	Totaal [m <sup>2</sup> ]	Verhuurd [m <sup>2</sup> ]	Leegstand [m <sup>2</sup> ]	Leegstand [m <sup>2</sup> ] in %
<b>Oppervlakte in</b>	<b>308.151</b>	<b>262.886</b>	<b>45.266</b>	<b>14,7%</b>
België	147.442	130.874	16.568	11,2%
Slowakije	96.490	76.189	20.301	21,0%
Duitsland	54.866	54.866	-	0,0%
Frankrijk	8.396	-	8.396	100,0%
Nederland	957	957	-	0,0%
<b>Oppervlakte</b>	<b>308.151</b>	<b>262.886</b>	<b>45.266</b>	<b>14,7%</b>
Aangehouden als vastgoedbelegging	286.614	241.349	45.266	15,8%
Aangehouden voor verkoop	21.537	21.537	-	0,0%
	ERV(*) [EUR]	Verhuurd(*) [EUR]	Leegstand [EUR]	Leegstand [EUR] in %
<b>Oppervlakte in</b>	<b>15.294.209</b>	<b>13.524.690</b>	<b>1.769.519</b>	<b>11,6%</b>
België	8.752.040	8.137.135	614.905	7,0%
Slowakije	4.160.119	3.207.009	953.110	22,9%
Duitsland	2.094.000	2.094.000	-	0,0%
Frankrijk	201.504	-	201.504	100,0%
Nederland	86.546	86.546	-	0,0%
<b>Oppervlakte</b>	<b>15.294.209</b>	<b>13.524.690</b>	<b>1.769.519</b>	<b>11,6%</b>
Aangehouden als vastgoedbelegging	14.278.000	12.508.481	1.769.519	12,4%
Aangehouden voor verkoop	1.016.209	1.016.209	-	0,0%

(\*) ERV betreft de geschatte huurwaarde op 31 december 2012. Verhuurd betreft de totale waarde van de huurcontracten op 31 december 2012.

## Bespreking van de resultaten

### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	2012	1H 2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>20.775</b>	<b>10.433</b>	<b>21.802</b>
Huuropbrengsten	13.788	6.839	13.813
Doorberekende kosten	6.939	3.549	7.064
Overige opbrengsten	12	9	329
Meerwaarde op verkoop vaste activa	36	36	595

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de groep Punch International (4 mio EUR) en de Creacorp-groep (0,8 mio EUR) en anderzijds van derden (8,9 mio EUR).

### Evolutie huuropbrengsten – variatieanalyse

<i>in duizenden euro's</i>	
<b>Huuropbrengsten 31 december 2011</b>	<b>13.813</b>
Daling door desinvesteringen	-763
Daling door huurkortingen	-96
Daling door einde huurcontracten	-428
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	984
Stijging door indexeringen	278
<b>Huuropbrengsten 31 december 2012</b>	<b>13.788</b>

**EBITDA**

	2012	1H 2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>EBITDA</b>	<b>10.499</b>	<b>5.253</b>	<b>8.234</b>
Niet-recurrente elementen	564	341	2.989
<b>REBITDA (*)</b>	<b>11.063</b>	<b>5.594</b>	<b>11.223</b>

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

De niet-recurrente elementen van 2012 betreffen de adviesfee met betrekking tot het doorverhuren van de panden in Schiltach en Herbolzheim (Duitsland) na de insolventie van BBS International GmbH (0,25 mio EUR), de incassokost van de earn-out op de overne-

mer van de voormalige spuitgietactiviteit van Overpelt Plascobel nv (0,08 mio EUR) en de nettominwaarde gerealiseerd op de verkopen van (deel)sites (0,24 mio EUR).

**Bedrijfsresultaat (EBIT)**

	2012	1H 2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>EBITDA</b>	<b>10.499</b>	<b>5.253</b>	<b>8.234</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-2	202	-48.724
Andere	133	16	290
<b>EBIT</b>	<b>10.629</b>	<b>5.471</b>	<b>-40.201</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	2	-202	48.724
Niet-recurrente elementen EBITDA	564	341	2.989
<b>REBIT (*)</b>	<b>11.195</b>	<b>5.610</b>	<b>11.512</b>

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportefeuille over 2012 bedraagt 2k.

## Financieel resultaat

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

## Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2012 bedraagt 2,9 mio EUR.

## Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2012 bedragen 2,3 mio EUR. Dat bedrag wordt integraal verklaard door een toename van de uitgestelde belastingen als gevolg van de stijging in het waarderingsverschil tussen de boekwaarde en de 'fair value' van de activa.

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

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2012 bedraagt 0,6 mio EUR (2011: -38,5 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 3,3 mio EUR (2011: 2,8 mio EUR).

	2012	Recurrent	Vastgoed	Enmalig
<i>in duizenden euro's</i>				
Huuropbrengsten	13.788	13.788	-	-
Doorberekende kosten	6.939	6.939	-	-
Overige opbrengsten	12	-	-	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	36	-	36	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>20.775</b>	<b>20.727</b>	<b>36</b>	<b>12</b>
Doorberekende kosten	-6.729	-6.729	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.504	-1.504	-	-
Overige operationele kosten	-1.767	-1.434	-	-333
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-277	-	-277	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>-10.276</b>	<b>-9.667</b>	<b>-277</b>	<b>-333</b>
<b>EBITDA</b>	<b>10.499</b>	<b>11.060</b>	<b>-241</b>	<b>-321</b>
Afschrijvingen	-	-	-	-
Voorzieningen	280	280	-	-
Waardeverminderingen	-147	-147	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2	-	-2	-
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>10.629</b>	<b>11.193</b>	<b>-243</b>	<b>-321</b>
Financieel resultaat	-7.729	-7.844	-	115
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>2.900</b>	<b>3.349</b>	<b>-243</b>	<b>-206</b>
Belastingen	-2.268	7	-2.275	-
<b>Nettoresultaat</b>	<b>632</b>	<b>3.356</b>	<b>-2.518</b>	<b>-206</b>



## Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

### Balans

	31-12-2012	31-12-2011	Δ
<i>in duizenden euro's</i>			
Vastgoedbeleggingen	167.676	170.918	-3,2
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	11.438	9.792	+1,6
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	179.114	180.710	-1,6
Uitgestelde belastingen en langetermijnvorderingen	1.850	1.516	+0,3
Vlottende activa	3.542	6.039	-2,5
Liquide middelen	1.447	1.457	-
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>185.953</b>	<b>189.722</b>	<b>-3,8</b>
Eigen vermogen	42.851	42.218	+0,6
Financiële schulden	92.500	99.869	-7,4
Overige schulden	50.602	47.635	+3,0
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>185.953</b>	<b>189.722</b>	<b>-3,8</b>

### Kasstroomanalyse

	31-12-2012	31-12-2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	10.746	11.551
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	3.098	451
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	13.844	12.002
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.353	15.153
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-15.207	-33.404
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-10</b>	<b>-6.249</b>

In vorige financiële staten (tot en met 31 december 2011) werden de betaalde/ontvangen interesten steeds opgenomen in de kasstroom van de bedrijfsactiviteiten. Voortaan worden de betaalde/ontvangen interesten en andere financiële kosten/opbrengsten opgenomen in de kasstroom van de financieringsactiviteiten. Om een vergelijking mogelijk te maken werd deze aanpassing hierboven ook doorgevoerd in de kasstroomanalyse van 31 december 2011 [8.728k EUR].

## Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

### Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

*in duizenden euro's*

<b>Vastgoedbeleggingen 31 december 2011</b>	<b>170.918</b>
Overboeking van Activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar Activa bestemd voor verkoop	-2.221
Desinvesteringen	-742
Resultaat uit realisatie	-277
Reëlewaardeaanpassing	-2
<b>Vastgoedbeleggingen 31 december 2012</b>	<b>167.676</b>

### Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

*in duizenden euro's*

<b>Activa bestemd voor verkoop 31 december 2011</b>	<b>9.792</b>
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	2.221
Desinvesteringen	-611
Resultaat uit realisatie	36
<b>Activa bestemd voor verkoop 31 december 2012</b>	<b>11.438</b>

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 1,6 mio EUR als gevolg van de verkoop van (deel)sites met een reële waarde van 1,6 mio EUR.

### Financiële schulden

De daling van de financiële schulden is het gevolg van terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's (7,4 mio EUR).

### Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2012 als volgt:

	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>-913</b>	<b>-26.660</b>	<b>-3.010</b>	<b>-30.583</b>
Terugbetaalde schuld	-	-	1.000	1.000
Toegestane lening < 1 jaar	-	-	-140	-140
Netto betaalde borgstellingsvergoeding	-805	-	-	-805
Interesten lopend boekjaar	-53	-1.626	-	-1.679
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>-1.771</b>	<b>-28.286</b>	<b>-2.150</b>	<b>-32.207</b>

Alle bovenstaande schulden en vorderingen zijn in 2012 interestdragend à rato van 6% per jaar. De schuld aan Punch International vervalt op 31 december 2014.

## Risico's en risicobeheer

De achterstallige interesten verschuldigd aan Xeikon zullen betaald worden via de geplande verkoop van het pand Oostkaai in Ieper (België). De hoofdschuld ten bedrage van 26,7 mio EUR dient contractueel te worden terugbetaald vanaf 1 juli 2013 in zestig gelijke kwartalen. Eveneens vanaf 1 juli 2013 wordt met betrekking tot de schuld aan Xeikon de interestvoet contractueel herzien tot Euribor 3 maand + 2%. De schuld aan Summa wordt contractueel terugbetaald à rato van 1 mio EUR per jaar.

### Onderzoek en ontwikkeling

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

### Milieu- en personeels-aangelegenheden

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

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 8 op pagina 92 en volgende). Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

### Gebruik van financiële instrumenten

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

## Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapstructuur

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International nv	48.860.216	3,85
Xeikon nv	554.484.942	43,74
<b>Subtotaal Punch International nv en Xeikon nv</b>	<b>603.345.158</b>	<b>47,59</b>
Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11
Creacorp nv	60.340.854	4,76
<b>Subtotaal Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn en Creacorp nv</b>	<b>61.708.944</b>	<b>4,87</b>
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	2.500.000	0,20
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05
Publiek	599.566.122	47,29
<b>Totaal</b>	<b>1.267.745.224</b>	<b>100,00</b>

## Belangenconflicten - Transacties met verbonden ondernemingen

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

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het verslagjaar werd toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het boekjaar 2012 werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 23 augustus 2012: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende financiële afspraken tussen Accentis en Punch International. In het kader van de cashplanning van Accentis nv, heeft Punch International toegestaan dat de borgstellingsfee pas betaalbaar is op 31 december 2014, mits een inte-

restvergoeding van 6% per jaar. De aanrekening van deze fee en interestvergoeding heeft in 2012 enerzijds een negatieve impact op het resultaat en verhoogt anderzijds de schuldpositie ten aanzien van deze gerelateerde vennootschap met 857.574 EUR.

- 28 september 2012: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende financiële afspraken tussen Accentis en Xeikon omtrent de verkoop van de site Oostkaai te Ieper (België). Xeikon werd verzocht en bevestigde de interesten op de uitstaande lening te kapitaliseren à rato van 6% per jaar, indien de verkoop van de site niet voor het einde van het boekjaar afgerond wordt.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor die van toepassing is op bepaalde intragroepverrichtingen of verrichtingen met bepaalde verbonden vennootschappen. Tijdens 2012 hebben zich geen transacties voorgedaan waarop Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

## Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Op de gewone Algemene Vergadering van 27 april 2012 werd bevestigd dat bestuurder JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet, sinds 31 oktober 2011 voldoet aan alle geldende onafhankelijkheidscriteria.

In de Raad van Bestuur gehouden op 20 februari 2013 namen, naar aanleiding van de bestuurswissel bij Xeikon, de volgende bestuurders met onmiddellijke ingang ontslag: Gerard Cok en Xeikon nv, vast vertegenwoordigd door Creafim bvba, vast vertegenwoordigd

door Wim Deblauwe. In dezelfde Raad van Bestuur werden met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2014 als nieuwe bestuurder geëcoopteerd: Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe en Xeikon nv vast vertegenwoordigd door Gerard Cok. De Raad van Bestuur zal deze coöptaties ter goedkeuring voorleggen aan de eerstvolgende Algemene Vergadering.

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

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

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

(\*\*) Jacques de Bliet, JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet en OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems').

## Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezit eind 2012 geen eigen aandelen.

## Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2013 een totaal aan huurinkomsten van 12,8 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 26 februari 2013 en in de veronderstelling dat de site Oostkaai (BE) op 30 juni 2013 wordt verkocht.

## Dividendvoorstel

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2012 geen dividend uit te keren.

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

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

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

leper, 16 april 2013

### **Jacques de Bliet**

**JLD bvba**, met als vaste vertegenwoordiger  
Jean-Luc Desmet

**OVS comm.v**, met als vaste vertegenwoordiger  
Hubert Ooghe

**Xeikon nv**, met als vaste vertegenwoordiger  
Gerard Cok

**Creafim bvba**, met als vaste vertegenwoordiger  
Wim Deblauwe

**Bimmor bvba**, met als vaste vertegenwoordiger  
Bruno Holthof



# 07

## Verklaring inzake deugdelijk bestuur



## Algemene bepalingen

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

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

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

De Raad van Bestuur van de vennootschap heeft als doelstelling vooropgezet om de principes en bepalingen van de Code Daems zo nauwgezet mogelijk na te leven, maar is van mening dat bepaalde afwijkingen van de bepalingen van de Corporate Governance Code gerechtvaardigd zijn. Indien het Corporate Governance Charter afwijkt van de Code Daems zal dit expliciet vermeld worden in onderstaande punten.

## Interne controle- en risico-beheersystemen betreffende de financiële rapportering

### Beheersstructuur

De corporate-governancestructuur van Accentis, conform de Code Daems, kan als volgt schematisch worden weergegeven:

A. Het beheersorgaan:

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

B. De toezichthoudende instanties:

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

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

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

### Financiële handleiding en rapportering

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

### Strategische planning, budgettering en controle

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

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

### Financiële verslaglegging

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

### Letter of representation

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

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

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

Het management heeft geen indicaties dat deze systemen in 2013 niet naar behoren zullen functioneren. Er dient in dit kader wel opgemerkt dat dit niet impliceert dat deze systemen en procedures 100% zekerheid bieden wat betreft het verwezenlijken van operationele en financiële bedrijfsdoelen, noch dat deze onjuiste opgaven, onjuistheden, fouten, fraude of het niet-naleven van regels en voorschriften geheel en in-tegraal kunnen voorkomen.

## Aandeelhoudersstructuur en Algemene Vergadering

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

### Aandeelhoudersstructuur

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

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International nv	48.860.216	3,85
Xeikon nv	554.484.942	43,74
<b>Subtotaal Punch International nv en Xeikon nv</b>	<b>603.345.158</b>	<b>47,59</b>
Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11
Creacorp nv	60.340.854	4,76
<b>Subtotaal Guido Dumarey - Brigitte Dumolyn en Creacorp nv</b>	<b>61.708.944</b>	<b>4,87</b>
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	2.500.000	0,20
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05
Publiek	599.566.122	47,29
<b>Totaal</b>	<b>1.267.745.224</b>	<b>100,00</b>

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

Bimmor bvba, vertegenwoordigd door Bruno Holthof, CEO van Accentis en 3S+ bvba, vertegenwoordigd door Frederik Strubbe, CFO van Accentis, zijn verplicht om het bezit van aandelen Accentis te melden. Op 9 januari 2012 verwierf Bimmor bvba 'buiten beurs' een aandelenpakket van 2.500.000 aandelen tegen 0,02 euro per aandeel. Op diezelfde dag verwierf 3S+ bvba, eveneens buiten beurs, een aandelenpakket van 625.000 aandelen tegen 0,02 euro per aandeel.

### Samenstelling

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

### Toelating

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

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

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

### **Gewone, bijzondere en buitengewone Algemene Vergadering**

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

### **Bijeenroeping**

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

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

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

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

### **Vertegenwoordiging**

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

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

### **Voorzitterschap – Bureau**

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

ven te zijn. De twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

### Verdaging

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

### Beraadslaging

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

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

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

### Notulen

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

## Raad van Bestuur

### Samenstelling van de Raad van Bestuur

Tijdens het boekjaar 2012 zetelden in de Raad van Bestuur de volgende leden:

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

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

(\*\*) Jacques de Blik, JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet, OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe, en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems').

Op de gewone Algemene Vergadering van 27 april 2012 werd bevestigd dat bestuurder JLD bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet, sinds 31 oktober 2011 voldoet aan alle geldende onafhankelijkheidscriteria.

In de Raad van Bestuur gehouden op 20 februari 2013 namen, naar aanleiding van de bestuurswissel bij Xeikon, de volgende bestuurders met onmiddellijke ingang ontslag: Gerard Cok en Xeikon nv, vast ver-

tegenwoordigd door Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe. In dezelfde Raad van Bestuur werden met onmiddellijke ingang en tot en met de Algemene Vergadering van 2014 als nieuwe bestuurder gecoöpteerd: Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe en Xeikon nv vast vertegenwoordigd door Gerard Cok. De Raad van Bestuur zal deze coöptaties ter goedkeuring voorleggen aan de eerstvolgende Algemene Vergadering.



**Jacques de Blik***Voorzitter van de Raad van Bestuur*

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

**Bimbor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof***Bestuurder en CEO*

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

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

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

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

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



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

*Bestuurder*

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

**Gerard Cok**

*Bestuurder*

Gerard Cok (°1948) werkte tot 1981 als bankdirecteur. Vervolgens was hij werkzaam als zelfstandig ondernemer en investeerder in diverse vennootschappen, hoofdzakelijk actief in vastgoed. Sinds 17 november 1989 is Gerard Cok directeur van European Business Consultant GmbH, een functie die hij nog steeds bekleedt. Van oktober 1999 tot 31 mei 2008 was hij lid van de Raad van Bestuur van Beate Uhse AG. Van dezelfde vennootschap werd hij op 17 juni 2008 lid van de Raad van Commissarissen. Sinds 7 januari 2009 is hij voorzitter van diezelfde Raad van Commissarissen. Op 14 mei 2010 werd Gerard Cok gecoöpteerd als lid van de Raad van Bestuur van Accentis. De Algemene Vergadering van 29 april 2011 heeft zijn coöptatie goedgekeurd.

**Benoeming, ontslag en vacature**

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

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

De leden van de Raad van Bestuur worden geëvalueerd op grond van volgende criteria:

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

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

### Onafhankelijke bestuurders

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

- (a) gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan zijn benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur hebben uitgeoefend;
- (b) niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar;
- (c) gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming, geen deel hebben uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- (d) geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daar-

mee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die hij eventueel ontvangt of heeft ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;

- (e) 1) geen maatschappelijke rechten bezitten die een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap; 2) indien hij maatschappelijke rechten bezit die een quotum van minder dan 10% vertegenwoordigen:
  - mogen die maatschappelijke rechten samen met de maatschappelijke rechten die in dezelfde vennootschap worden aangehouden door vennootschappen waarover de onafhankelijk bestuurder controle heeft, geen tiende bereiken van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap; of
  - mogen de daden van beschikking over die aandelen of de uitoefening van de daaraan verbonden rechten niet onderworpen zijn aan overeenkomsten of aan eenzijdige verbintenissen die het onafhankelijk lid van het bestuursorgaan heeft aangegaan;
- 3) in geen geval een aandeelhouder vertegenwoordigen die onder de voorwaarden valt van dit punt;
- (f) geen significante zakelijke relatie hebben of in het voorbije boekjaar hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, noch rechtstreeks noch als vennoot, aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;

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

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

## Vergadering

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

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

## Notulen

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

## Bevoegdheden van de Raad van Bestuur

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

## Vertegenwoordiging

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor

de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Ze is bovendien binnen het kader van hun opdracht geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. Bovendien kan de vennootschap in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de Raad van Bestuur.

## Bijzondere machtigingen

### Verwerving van en beschikking over eigen aandelen door de vennootschap

De Algemene Vergadering kan beslissen eigen middelen te verwerven of hierover te beschikken in overeenstemming met artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. De buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 heeft de Raad van Bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, eigen aandelen of winstbewijzen van de vennootschap te verwerven of te vervreemden zonder dat een besluit van de Algemene Vergadering vereist is, indien de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter vermindering van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van bovenvermelde beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, worden hernieuwd. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. De buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 heeft de Raad van Bestuur eveneens gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereglementeerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het

Wetboek van Vennootschappen, hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. Bovendien heeft de buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 de rechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden, aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereguleerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden.

Op verslagdatum bezit Accentis geen eigen aandelen.

#### **Toegestaan kapitaal**

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

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

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

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

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

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

## Management en dagelijks bestuur

### Samenstelling

Het uitvoerende management van de vennootschap wordt waargenomen door Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, en door 3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe. De Raad van Bestuur kan verder gespecialiseerde comités oprichten om specifieke kwesties te analyseren en de Raad van Bestuur over die kwesties te adviseren. Behoudens het auditcomité dat een wettelijk verplicht orgaan is en dat belast is met de wettelijke taken, zoals beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de comités louter adviserende organen. De effectieve beslissingsbevoegdheid blijft de collegiale verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur bepaalt de opdracht van elk comité met betrekking tot de organisatie, procedures, beleid en activiteiten ervan.

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

- hetzij één of meer van zijn leden, die alsdan de titel van afgevaardigd bestuurder voeren, en afzonderlijk handelen;
- hetzij aan één of meer directeurs, gekozen binnen of buiten de Raad van Bestuur, en afzonderlijk handelen.

Op verslagdatum bestaat het managementteam uit:

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

#### Frederik Strubbe

*Chief Financial Officer*

Frederik Strubbe (°1975) heeft meer dan 11 jaar ervaring in financiële functies in diverse bedrijven. In 2000 studeerde hij af aan EHSAL Brussel als handelsingenieur. In oktober 2005 startte hij bij Punch International als Financial Controller. Van 30 juni 2009 tot 31 augustus 2010 vervulde hij er de functie van CFO. Sinds 1 oktober 2011 is hij CFO van Accentis.

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

## Auditcomité

### Bevoegdheden

Het auditcomité is belast met de volgende opdrachten:

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

### Samenstelling

Volgens art 526bis van het Wetboek van Vennootschappen bestaat het auditcomité uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur en dient minstens één lid onafhankelijk te zijn.

Het auditcomité was tijdens het boekjaar 2012 als volgt samengesteld:

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

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

(\*\*) Onafhankelijk bestuurder

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

### Vergadering

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

Tijdens het boekjaar 2012 vergaderde het auditcomité tweemaal.

## Benoemings- en remuneratiecomité

### Algemeen

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

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

### Bevoegdheden

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

### Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders. Artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat een meerderheid van de leden onafhankelijk bestuurder moeten zijn.

Tijdens het boekjaar 2012 was de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité als volgt:

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

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

(\*\*) Onafhankelijk bestuurder

### Vergadering

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

Tijdens het boekjaar 2012 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité tweemaal. De notulen van deze vergaderingen zijn toegevoegd als bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening van Accentis nv op pagina 168 en volgende.



## Remuneratieverslag

### Algemeen

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

Voor het boekjaar 2012 bedroeg de bezoldiging voor alle bestuurders samen 62,5k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband,

uitgezonderd een vergoeding van drie maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

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

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

### Vergoedingen leden van de Raad van Bestuur

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Xeikon nv, met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	12,5	12,5
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet	12,5	12,5
OVS comm.v., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	12,5	12,5
Bimbor bvba, met als vaste vertegenwoordiger Bruno Holthof	-	-
<b>Totaal</b>	<b>62,5</b>	<b>62,5</b>

## Vergoedingen management

Het management wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens de boekjaren 2011 en 2012 bedraagt voor de huidige CEO 550 EUR en voor de huidige CFO 525 EUR.

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

### 1. Huurovereenkomsten:

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

### 2. Verkopen:

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

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

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

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

2011	CEO	CFO
<i>in duizenden euro's</i>		
Remuneratie basis	100	61
Remuneratie variabel	17	5
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>117</b>	<b>66</b>

De vergoeding van Wouter Vandeberg is niet opgenomen in bovenstaand overzicht. Wouter Vandeberg was CEO tot en met 30 september 2011. Zijn totale remuneratie bedroeg 52k EUR. Op 1 oktober 2011 trad Bruno Holthof, tot dan COO van de groep, aan als CEO. In bovenstaand overzicht werd voor 2011 de volledige remuneratie van Bruno Holthof, als CEO en als COO, opgenomen in de kolom CEO.

## Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

## Handel met voorkennis

### Aandelen aangehouden door bestuurders

Xeikon nv en Bimmor bvba (Bruno Holthof) zijn bestuurders die in het bezit zijn van aandelen Accentis. Deze aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van de Raad van Bestuur en er lopen voor hen geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen.

Bestuurder	Aantal aandelen	%
Xeikon nv	554.484.942	43,74%
Bimmor bvba	2.500.000	0,20%
<b>Totaal</b>	<b>556.984.942</b>	<b>43,94%</b>

### Aandelen aangehouden door het uitvoerend management

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

Uitvoerend management	Aantal aandelen	%
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	2.500.000	0,20%
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05%
<b>Totaal</b>	<b>3.125.000</b>	<b>0,25%</b>

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

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

### Voorkennis

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

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

Informatie wordt verondersteld nauwkeurig te zijn:

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

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

Deze informatie kan bijvoorbeeld betrekking hebben op:

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

### Bekendmaking van voorkennis

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

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

### Procedure

#### Verboden transacties

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

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

#### Sperperiodes

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

#### Toegelaten transacties

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

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

## Commissaris

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

### Vergoedingen Commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor de boekjaren 2012 en 2011 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Opdracht als commissaris	40	45
Overige opdrachten	-	1
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>46</b>

## 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 66.

### Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 26 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 135.

# 08

## Risicobeheer

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

## Financiële risico's

### Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 18 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen.

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

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

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

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

### Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2012 is 82,2% van de totale schuld, of 101,1 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 21,9 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2012 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 110k EUR per jaar geschat. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

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

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

### Risico's verbonden aan garanties verkregen van Punch International

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

### Risico's verbonden aan de mogelijke terugvordering van ontvangen subsidies

Voor de bouw van het pand in Boizenburg (Duitsland) werden door de vorige eigenaar, Punch Robotix GmbH in vereffening, subsidies ontvangen. Aan deze subsidies waren een aantal voorwaarden verbonden zoals minimale werkgelegenheid. Er bestaat een risico dat bij een eventuele terugvordering van zulke subsidies (285k EUR) en in het geval Punch Robotix GmbH in vereffening ze niet kan betalen, de Duitse autoriteiten zich richten tot BBS Verwaltungs GmbH, de huidige eigenaar van de site. Ondertussen heeft Accentis voor deze mogelijke verplichting van Creacorp nv een garantie tot volledige terugbetaling verkregen. Creacorp nv is een met Punch Robotix GmbH (in vereffening) verbonden vennootschap.

### Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

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

### Risico verbonden aan managementvergoedingen

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

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

De effectieve waarde van deferred tax assets zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de deferred tax assets slechts worden geraamd. De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben op 31 december 2012 22,9 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 1,8 mio EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vijf jaar. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

### Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

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

### Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

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



## Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap

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

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

### **Risico's verbonden aan de huurinkomsten**

Accentis is blootgesteld aan het risico van huurder-ving verbonden aan het vertrek van huurders op de vervaldag, bij de afloop van het huurcontract of ten gevolge van herlocalisering van de activiteiten van de huurder. Gelet op de huidige conjunctuur is het mogelijk dat – als er nieuwe huurders worden gevonden – de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten genereren dan de lopende huurcontracten. Verder heeft de vennootschap bepaalde activa geïdentificeerd die als niet-strategisch worden beschouwd en aangehouden worden voor verkoop. Een aantal van deze activa genereren geen of slechts ten dele huurinkomsten.

### **Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen**

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van bestaande huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus ook het risico op verlies bij een eventuele verkoop. Een vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 1,7 mio EUR.

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

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

### Risico van huurleegstand

De vennootschap kampt, om diverse redenen, met een leegstand ten belope van 14%. Om de huurleegstand te beperken past de vennootschap sinds de aanstelling van het nieuwe managementteam een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een toekomstige groei in de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

### Risico inzake btw

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

### Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typerend voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2012 vertegenwoordigen de drie belangrijkste huurders 48,4% van de jaarlijkse huurinkomsten.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille uit zogenoemde single-tenant-gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één huurder.

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

Op verslagdatum is de vennootschap betrokken bij verscheidene materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures. Op basis van de informatie die op verslagdatum beschikbaar is, loopt de vennootschap in deze geschillen, rechtszaken en/of andere procedures in totaal een theoretisch en conservatief geschat risico van ongeveer 3 mio EUR. Hiervoor werden slechts ten dele, ten belope van 0,6 mio EUR, provisies aangelegd. Het valt niet uit te sluiten dat geschillen in het nadeel van Accentis zullen worden beslist. Eventuele uitspraken in het nadeel van Accentis kunnen een wezenlijke impact hebben op de resultaten van de vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

### Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 200 mio EUR op 31 december 2012. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

### Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

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

### Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

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

### Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

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

### Inflatierisico

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

### Deflatierisico

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

### Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

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

### Risico verbonden aan de onteigening

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

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

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

### Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

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

### Reglementaire risico's en milieurisico's

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

### Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

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

### Risico verbonden aan het personeelsverloop

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



09

# Geconsolideerde jaarrekening

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	Toelichting	31-12-2012	31-12-2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>NETTORESULTAAT</b>			
Huuropbrengsten	1, 2	13.788	13.813
Doorberekende kosten	3	6.939	7.064
Overige opbrengsten	4	12	329
Meerwaarde op verkoop vaste activa	9, 15	36	595
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>20.775</b>	<b>21.802</b>
Doorberekende kosten	5	-6.729	-6.765
Kosten verbonden aan vastgoed	6	-1.504	-1.421
Overige operationele kosten	7	-1.767	-1.469
• Recurrente operationele kosten		-1.767	-1.469
• Niet-recurrente operationele kosten		-	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	9, 15	-277	-3.913
<b>Totaal operationele kosten</b>		<b>-10.276</b>	<b>-13.568</b>
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>		<b>10.499</b>	<b>8.234</b>
Afschrijvingen		-	-5
Voorzieningen	24	280	342
Waardeverminderingen	10	-147	-47
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	15	-2	-48.724
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>		<b>131</b>	<b>-48.434</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>		<b>10.629</b>	<b>-40.201</b>
Financieringskosten	11	-7.729	-8.728
Overig financieel resultaat	11	-	-
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-7.729</b>	<b>-8.728</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>2.900</b>	<b>-48.930</b>
Belastingen	12	-2.268	10.477
<b>Nettoresultaat</b>		<b>632</b>	<b>-38.453</b>
• Aandeel van de groep		632	-38.453
• Aandeel van derden		-	-
Aantal aandelen		1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	13	0,0005	-0,030

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

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening (vervolg)

	Toelichting	31-12-2012	31-12-2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAAL RESULTAAT</b>			
Kosten van de kapitaalverhoging		-	-80
<b>Andere elementen van het totaal resultaat</b>		<b>-</b>	<b>-80</b>



## Geconsolideerde balans

	Toelichting	31-12-2012	31-12-2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Vaste activa</b>		<b>169.527</b>	<b>172.434</b>
Immateriële vaste activa	-	-	3
Vastgoedbeleggingen	1, 14	167.676	170.918
Materiële vaste activa		1	3
Langetermijnvorderingen	16	589	45
Actieve belastinglatenties	12	1.260	1.465
<b>Vlottende activa</b>		<b>4.989</b>	<b>7.496</b>
Handelsvorderingen	17	2.115	2.900
Overige vorderingen	18	1.427	3.139
Liquide middelen	19	1.447	1.457
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>1, 20</b>	<b>11.438</b>	<b>9.792</b>
<b>Activa</b>		<b>185.953</b>	<b>189.722</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>		<b>42.851</b>	<b>42.218</b>
Kapitaal	21	24.345	24.345
Reserves		18.505	17.873
Omrekeningsverschillen		-	-
<b>Langetermijnverplichtingen</b>		<b>127.881</b>	<b>132.832</b>
Financiële schulden op lange termijn	22	84.074	89.786
Latente belastingverplichtingen	12	12.111	10.040
Overige schulden op lange termijn	23	29.696	30.727
Voorzieningen	24	2.000	2.280
<b>Kortetermijnverplichtingen</b>		<b>12.532</b>	<b>11.621</b>
Handelsschulden		1.841	2.154
Overige schulden op korte termijn	23	4.928	2.350
Belastingenschulden		28	85
Financiële schulden op korte termijn	22	5.735	7.033
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop</b>	<b>22</b>	<b>2.691</b>	<b>3.050</b>
<b>Passiva</b>		<b>185.953</b>	<b>189.722</b>

## Geconsolideerde kasstroomtabel

	Toelichting	31-12-2012	31-12-2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>			
Resultaat voor belastingen		2.900	-48.930
Niet-kaselementen		-	-
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen		2.900	-48.930
Intresten in resultatenrekening	11	7.729	8.728
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-133	-289
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	15	2	48.724
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen		241	3.318
Betaalde belastingen		7	-
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal</b>		<b>10.746</b>	<b>11.551</b>
Wijzigingen in werkkapitaal		3.098	451
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>13.844</b>	<b>12.002</b>
<b>Investeringskasstroom</b>			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-	-
Kasstroom uit desinvesteringen	15	1.353	15.153
<b>Investeringskasstroom</b>		<b>1.353</b>	<b>15.153</b>
<b>Financieringskasstroom</b>			
Bruto-inkomsten uit kapitaalverhoging		-	-
Kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging van 2010		-	-80
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	22	-7.368	-22.973
Terugbetalingen van leningen – overige	23	-2.031	-1.401
Uitgegeven leningen		1.000	-1.135
Opname van leningen – kredietinstellingen		921	913
Betaalde intresten	11	-7.729	-8.728
<b>Financieringskasstroom</b>		<b>-15.207</b>	<b>-33.404</b>
<b>Nettokasstroom</b>		<b>-10</b>	<b>-6.249</b>
Liquide middelen aan het begin van de periode		1.457	7.707
Liquide middelen aan het einde van de periode		1.447	1.457
<b>Nettokasstroom</b>		<b>-10</b>	<b>-6.249</b>

## Tabel van mutaties van het eigen vermogen

	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<i>in duizenden euro's</i>						
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>24.425</b>	<b>55.884</b>	<b>852</b>	<b>81.161</b>	<b>-</b>	<b>81.161</b>
Kosten van de kapitaalverhoging	-80	-	-	-80	-	-80
Transfer	-	852	-852	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-38.453	-	-38.453	-	-38.453
Deconsolidatie Zenca nv + consolidatie PTEM sro	-	-410	-	-410	-	-410
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>24.345</b>	<b>17.873</b>	<b>-</b>	<b>42.218</b>	<b>-</b>	<b>42.218</b>
Resultaat van het boekjaar	-	632	-	632	-	632
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>24.345</b>	<b>18.505</b>	<b>-</b>	<b>42.850</b>	<b>-</b>	<b>42.850</b>

## Consolidatieprincipes en waarderingsregels

### Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Punch International

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

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

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

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

## Grondslagen voor de opstelling

### 1. Grondslag voor de opstelling

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

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

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

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

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

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

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor zijn activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2012, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht zijn in 2012.

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

1. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards (wijzigingen december 2010) – Bijkomende vrijstelling voor entiteiten die onderhevig zijn aan ernstige hyperinflatie

2. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards (wijzigingen december 2010) – Vervanging van 'vaste datum' voor bepaalde uitzonderingen in 'de datum van overgang naar IFRS'
3. IAS 12 Winstbelastingen (wijzigingen december 2010) – Beperkte herziening (realisatie van onderliggende activa)

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

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2012, niet vroegtijdig toe te passen:

1. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards (wijzigingen maart 2012) – Overheidsleningen
2. IFRS 1 Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards (wijzigingen mei 2012) – jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011
3. IFRS 7 Financiële instrumenten: informatiever-schaffing (wijzigingen december 2011) – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
4. IFRS 7 Financiële instrumenten: informatiever-schaffing (wijzigingen december 2011) – Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatiever-schaffing
5. IFRS 9 Financiële instrumenten (uitgevaardigd in november 2009) en latere aanpassingen (wijzigingen van oktober 2010 en december 2011): nieuwe waarderingsgrondslagen en informatiever-eisten voor financiële instrumenten
6. IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012): bepalingen voor geconsolideerde financiële staten
7. IFRS 11 Joint Arrangements (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni 2012)– Niet-monetaire bijdragen door deelnemers in een joint venture

8. IFRS 12 Entiteiten die niet worden opgenomen in geconsolideerde financiële staten (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012): presentatie en informatieverschaffing over joint arrangements, associates, special purpose vehicles en andere off-balance-sheet vehicles
9. IFRS 13 Waarderingen tegen reële waarde (uitgevaardigd in mei 2011): het begrip reële waarde en het bepalen van de reële waarde
10. IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (wijzigingen juni 2011) – Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten
11. IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (wijzigingen mei 2012) – jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011
12. IAS 16 Materiële vaste activa (wijzigingen mei 2012) – jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011
13. IAS 19 Personeelsbeloningen (wijzigingen juni 2011) – administratieve verwerking van personeelsbeloningen (pensioenen en andere beloningen na uitdiensttreding) + informatieverschaffing
14. IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in oktober 2012): opsplitsing van de bepalingen voor geconsolideerde (IFRS 10) en enkelvoudige staten
15. IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen (uitgevaardigd in mei 2011): administratieve verwerking van investeringen in geassocieerde ondernemingen
16. IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie (wijzigingen december 2011): Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
17. IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie (wijzigingen mei 2012) – jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011
18. IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving (wijzigingen mei 2012) – jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011
19. IFRIC 20 Verwerking van de afschrapingskosten in de mijnsector

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

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

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

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

het verleden aangevuld met actuele informatie over, onder meer, productportfolio en –prestaties en blootstelling aan kredietrisico.

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

Het jaarverslag werd opgesteld door de Raad van Bestuur op 16 april 2013 en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering die gepland is op 28 mei 2013.

## 2. Dochterondernemingen

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Omrekening van vreemde valuta

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

#### 3.1 Transacties in vreemde valuta

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

#### 3.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

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

### 4. Immateriële vaste activa

#### 4.1 Octrooien en licenties

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

#### 4.2 Overige immateriële vaste activa

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

### 5. Goodwill

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

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



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

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

## 6. Vastgoedbeleggingen

### 6.1 Waarderingsmethode

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

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. Eind 2012 werkt Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met twee onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Ing. Marian Pilka waardeert het vastgoed aangehouden in Slowakije en CB Richard Ellis waardeert alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland (exclusief de sites aangehouden in Schiltach en Herbolzheim).

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

van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

### 6.2 Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

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

### 6.3 Schattingsonzekerheden

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

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

### 7. Materiële vaste activa

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

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

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Voertuigen	5 jaar

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

## 8. Leasing

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

### 8.1 Accentis als lessee in financiële leasings

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

### 8.2 Accentis als lessee in operationele leasings

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

### 8.3 Accentis als lessor in operationele leasings

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

## 9. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

## 10. Financiële instrumenten

### 10.1 Handelsvorderingen

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

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

### 10.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

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

### 10.3 Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

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

### 10.4 Leningen

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

### 10.5 Handelsschulden

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

### 10.6 Eigenvermogensinstrumenten

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

### 10.7 Derivaten

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

### 11. Voorzieningen

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

### 12. Huuropbrengsten

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

### 13. Doorberekende kosten

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

### 14. Financieringskosten

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

### 15. Winstbelastingen

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

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

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

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

#### **16. Financieel resultaat**

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

#### **17. Gesegmenteerde informatie**

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

**Consolidatiekring**

Vennootschap	Land	2012	2011
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Zenca nv (1)	BE	0%	100%
Overpelt Plascobel nv	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringe sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
BBS Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Punch Campus Námestovo sro	SK	100%	100%
Punch Products Trnava sro	SK	100%	100%
Punch Technix Equipment Manufacturing sro (2)	SK	100%	100%

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

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

## Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

### 1. Segmentinformatie conform IFRS 8 §1

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	Huurinkomsten 2012	%	ERV(*)	%
<i>in duizenden euro's</i>				
België	7.925	57,5	8.751	57,2
Slowakije	3.680	26,7	4.160	27,2
Duitsland	2.058	14,9	2.094	13,7
Nederland	62	0,4	87	0,6
Frankrijk	64	0,5	202	1,3
<b>Totaal</b>	<b>13.788</b>	<b>100,0</b>	<b>15.294</b>	<b>100,0</b>

(\*) Dit betreft de schatting per 31 december 2012, rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten.



Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle lopende huurcontracten (86) op de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop van Accentis per 31 december 2012.

Huurcontracten	Huur per jaar (in k EUR)	Cum%	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Cum%	Gemiddeld contracteinde	Gemiddelde volgende break
Top 5 contracten	7.205	53,3%	118.065	44,9%	11/06/2017	29/10/2016
Top 10 contracten	10.140	75,0%	176.623	67,2%	12/04/2017	26/10/2016
Top 25 contracten	12.378	91,5%	241.085	91,7%	12/12/2017	21/10/2016
Top 86 contracten	13.525	100,0%	262.885	100,0%	26/08/2017	31/12/2013

## 2. Huuropbrengsten

### 2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Huurders verbonden met de groep Punch International	4.035	3.885
Huurders verbonden met de Creacorp-groep(*)	805	1.157
Derden	8.948	8.771
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>13.788</b>	<b>13.813</b>

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

#### Evolutie huuropbrengsten – variatieanalyse

*in duizenden euro's*

<b>Huuropbrengsten 31 december 2011</b>	<b>13.813</b>
Daling door desinvesteringen	-763
Daling door huurkortingen	-96
Daling door einde huurcontracten	-428
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	984
Stijging door indexeringen	278
<b>Huuropbrengsten 31 december 2012</b>	<b>13.788</b>

## 2.2 Huurcontracten

	< 1 jaar	2 – 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
Vastgoedbeleggingen + activa aangehouden voor verkoop	1.418	24.852	35.059	61.329

De totale verwachte huurinkomsten op basis van de getekende huurcontracten op verslagdatum bedragen 61,3 mio EUR.

## 3. Doorberekende kosten

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Inkomsten uit Service Level Agreements	5.622	5.723
Overige doorberekende kosten	1.317	1.341
<b>Totaal</b>	<b>6.939</b>	<b>7.064</b>

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

## 4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2012 betreffen het eenmalige effect van een vergoeding betaald door de verzekeringsmaatschappij.

## 5. Doorberekende kosten

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

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Onderhoud	-985	-1.025
Energie	-4.488	-4.558
Communicatie	-60	-57
Verzekeringen	-30	-28
Erelonen	-12	-11
Onderaanneming	-45	-46
Beveiliging	-50	-47
Personeelskosten	-59	-53
Onroerende voorheffingen	-944	-919
Overige	-56	-22
<b>Totaal</b>	<b>-6.729</b>	<b>-6.765</b>

## 6. Kosten verbonden aan vastgoed

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

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Onderhoud	-406	-433
Energie	-354	-310
Communicatie	-4	-6
Verzekeringen	-80	-72
Erelonen	-146	-97
Personeelskosten	-142	-131
Beveiliging	-40	-35
Onroerende voorheffingen en andere vastgoedgerelateerde belastingen	-236	-247
Overige	-96	-89
<b>Totaal</b>	<b>-1.504</b>	<b>-1.421</b>

## 7. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Kantoor- en administratiekosten	-287	-255
Diverse erelonen	-490	-236
Personeels- en managementkosten	-701	-739
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	-7	-38
Overige kosten	-282	-201
<b>Totaal</b>	<b>-1.767</b>	<b>-1.469</b>

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

## 8. Personeelskosten (inclusief Management)

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Aantal personeelsleden (in aantal)	33	33
Aantal personeelsleden (in FTE's)	20,25	20,25
Wedden en lonen	325	308
Sociale zekerheidsbijdragen	88	79
Overige personeelskosten	489	536
<b>Totaal</b>	<b>902</b>	<b>923</b>
Begrepen in:		
• Doorberekende kosten	59	53
• Kosten verbonden aan vastgoed	142	131
• Overige operationele kosten	701	739

## 9. Meer- en minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

In 2012 werd overgegaan tot de volledige verkoop van de site Le Castellet (FR), de volledige verkoop van het Hotel op de site Pan (SK), de laatste deelverkoop van

de site Munster (FR) en deelverkopen van de site Pan (SK, grond). Op deze transacties werd in totaal een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,24 mio EUR.

## 10. Waardeverminderingen

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Klantenvorderingen	-147	-47
<b>Totaal</b>	<b>-147</b>	<b>-47</b>

## 11. Financieel resultaat

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>253</b>	<b>358</b>
Ontvangen bankinteressen	133	128
Overige financiële opbrengsten	120	231
<b>Financiële kosten</b>	<b>-7.982</b>	<b>-9.087</b>
Betaalde interesten leningen en leasings	-7.047	-8.163
Borgstellingsvergoeding Punch International	-926	-913
Bankkosten	-9	-9
Overige financiële kosten	-	-1
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-7.729</b>	<b>-8.728</b>

## 12. Belastingen

### 12.1 Berekening van de belastingen

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
<b>Belastingen</b>	<b>-2.268</b>	<b>10.477</b>
Winstbelastingen	7	-112
Latente belastingen	-2.275	10.589
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>2.900</b>	<b>-48.930</b>
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>33,99%</i>	<i>33,99%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-986	16.631
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de temporele verschillen	-1.613	-3.965
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	331	-2.189
<b>Winstbelasting volgens resultatenrekening</b>	<b>-2.268</b>	<b>10.477</b>
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>78,21%</i>	<i>21,41%</i>

De latente belastingen worden gevormd door het netto tijdelijke verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de eventuele erkenning van fiscaal compenseerbaar verlies afzetbaar met toekomstige winst anderzijds. De verliezen in Slowakije kunnen slechts voor

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

## 12.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	124.383	116.253
Op financiële leases	-47.277	-49.386
<b>Netto tijdelijke verschillen</b>	<b>77.106</b>	<b>66.867</b>
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-21.369	-18.763
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.519	10.188
<b>Netto latente belastingverplichtingen</b>	<b>-10.850</b>	<b>-8.575</b>
<b>Actieve belastinglatenties</b>	<b>1.260</b>	<b>1.465</b>
<b>Passieve belastinglatenties</b>	<b>-12.111</b>	<b>-10.040</b>
<b>Wijziging netto latente belastingverplichtingen</b>	<b>-2.275</b>	<b>10.589</b>
Geboekt via resultatenrekening	2.275	10.589
<b>Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen</b>	<b>53.505</b>	<b>52.574</b>
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.609	14.302
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.519	10.188
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.090	4.114

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2012 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestricties:

	Totaal	2013	2014	2015	2016	2017	onbeperkt
<i>in duizenden euro's</i>							
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	53.505	2.413	7.989	5.342	4.238	2.923	30.600
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.609	458	1.518	1.015	805	555	10.258
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.519	85	498	507	403	278	8.748
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.090	373	1.020	508	402	277	1.510

### 13. Resultaat per aandeel

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

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

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat – aandeel van de groep	632	-38.453
Resultaat per aandeel (in euro)	0,0005	-0,030
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in euro)	0,0005	-0,030

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

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

## 14. Vastgoedbeleggingen

	Land	2012	2011	2010
<i>in duizenden euro's</i>				
<b>Openingsbalans</b>		<b>170.918</b>	<b>216.805</b>	<b>278.457</b>
Investerings		-	-	-
Investerings door bedrijfsovernames		-	-	-
Herbolzheim Hal 1&2: on-balance brengen		-	-	8.000
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		-2.221	12.383	-58.355
Desinvesteringen		-742	-6.289	-4.016
Resultaat uit realisatie		-277	-3.258	-5.354
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening		-2	-48.724	-1.927
<b>Slotbalans</b>		<b>167.676</b>	<b>170.918</b>	<b>216.805</b>
<b>Reële waarde per pand op jaareinde</b>				
Brugge	BE	2.850	3.255	-
Dinant	BE	523	528	-
Evergem grond	BE	-	-	-
Evergem	BE	4.000	4.000	16.100
Hamont-Achel	BE	10.137	10.063	15.000
Heultje	BE	-	-	-
Ieper Ter Waarde	BE	4.814	4.876	5.760
Ieper Oostkaai	BE	-	-	11.390
Lier	BE	35.758	34.507	35.420
Mariakerke	BE	1.255	400	-
Overpelt	BE	11.306	12.096	-
Roeselare	BE	-	-	-
Sint-Truiden	BE	10.886	10.064	11.690
Wervik	BE	-	-	-
Boizenburg	DE	384	3.554	6.250
Herbolzheim	DE	13.690	15.540	18.605
Schiltach	DE	8.350	6.500	15.470
Dreux	FR	1.904	2.400	-
Duinkerke	FR	-	-	-
Munster	FR	-	-	-
Le Castellet	FR	-	-	-
Eede	NL	965	961	1.200
Campus	SK	47.227	46.404	56.550
Palenicky	SK	3.507	3.507	3.510
Pan	SK	7.125	7.623	12.310
Punchotel	SK	-	665	1.500
Trnava	SK	2.995	3.976	6.050
		<b>167.676</b>	<b>170.918</b>	<b>216.805</b>



#### 14.1 Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2012 gedaald met 3,2 mio EUR, voornamelijk ten gevolge van de verkoop van de sites met een reële waarde van 1 mio EUR in 2012 en de netto-overboeking naar de post 'Activa bestemd voor verkoop' van het pand Boizenburg (DE) met een reële waarde van 2,2 mio EUR. Deze acties op de vastgoedportefeuille kaderen volledig in de strategiewijziging die de Raad van Bestuur doorgevoerd heeft ten gevolge van de gewijzigde marktomstandigheden en de financiële situatie waarin Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, naar analogie met IAS 36.27, gereduceerd tot de reële waarde ('fair value') van deze groep activa bij gedwongen verkoop, met name de geschatte realisatiewaarde bij gedwongen verkoop op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de vastgoed-expert.

#### 14.2 Schattingonzekerheden

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

### 15. Variatie in reële waarde vastgoedportefolio

Een belangrijke factor in de bepaling van de 'fair value', namelijk het rendement, werd aangepast aan de huidige marktsituatie. Deze aanpassing aan actuele marktconforme rendementen (gemiddeld 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'economic rental value') resulteert op jaarbasis in een nagenoeg constante 'fair value' door een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) van -2k EUR.

Site	Fair Value 2011	Fair Value 2012	Bruto-variatie 2012	Verkoop-prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variatie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
<i>in duizenden euro's</i>									
Mariakerke	400	1.255	0	0	0	0	855	0	1.255
Le Castellet	300	0	-300	336	36	0	0	0	0
Boizenburg	3.554	2.605	-949	0	0	0	-949	2.221	384
Herbolzheim	15.540	13.690	-1.850	0	0	0	-1.850	0	13.690
Schiltach	6.500	8.350	1.850	0	0	0	1.850	0	8.350
Overpelt	12.096	11.306	-790	0	0	0	-790	0	11.306
Munster	275	0	-275	275	0	0	0	0	0
Brugge	3.255	2.850	-405	0	0	0	-405	0	2.850
Eede	961	965	4	0	0	0	4	0	965
Evergem Hal 3&4	4.000	4.000	0	0	0	0	0	0	4.000
Ieper Ter Waarde	4.876	4.814	-62	0	0	0	-62	0	4.814
Hamont-Achel	10.063	10.137	74	0	0	0	74	0	10.137
Dreux	2.400	1.904	-496	0	0	0	-496	0	1.904
Lier	34.507	35.758	1.251	0	0	0	1.251	0	35.758
Ieper Oostkaai	9.217	9.217	0	0	0	0	0	9.217	0
Campus	46.404	47.227	823	0	0	0	823	0	47.227
Hotel	665	0	-665	300	0	-277	-88	0	0
Pan	7.623	7.125	-498	442	0	0	-55	0	7.125
Palenicki	3.507	3.507	0	0	0	0	0	0	3.507
Trnava	3.976	2.995	-981	0	0	0	-981	0	2.995
Dinant	528	523	-5	0	0	0	-5	0	523
Sint-Truiden	10.064	10.886	822	0	0	0	822	0	10.886
<b>Totaal</b>	<b>180.710</b>	<b>179.114</b>	<b>-1.595</b>	<b>1.353</b>	<b>36</b>	<b>-277</b>	<b>-2</b>	<b>11.438</b>	<b>167.676</b>

### 16. Langetermijnvorderingen

De langetermijnvorderingen betreffen een vordering van 39k EUR met betrekking tot betalingsuitstel verleend aan een van de gebruikers van de site in Brugge en een vordering op BBS International GmbH in insolventie. Sinds 1 maart 2011 verkeert BBS International GmbH in staat van insolventie naar Duits recht en sindsdien is de vordering 'bevroren' in de samenloop van schuldeisers. De vordering is aan Accentis door Creacorp nv (aandeelhouder van BBS International GmbH) verzekerd tot volledige betaling na afwikkeling van de insolventie.

## 17. Handelsvorderingen

	Niet-ervallen	Vervallen	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>			
Punch Property International nv	933	2	935
Punch Products Trnava sro	258	-	258
Punch Campus Námestovo sro	609	7	616
Overpelt Plascobel nv	128	-	128
Q-Utility Belgium nv	74	-	74
Overige	30	74	104
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>2.032</b>	<b>83</b>	<b>2.115</b>

De 'overige' vervallen vorderingen betreffen hoofdzakelijk de door de curator voor betaling toegezegde vordering op de vroegere huurder van de site Munster (FR).

## 18. Overige vorderingen

De overige vorderingen ten belope van 1,4 mio EUR omvatten eind 2012: de toegestane lening aan Summa nv (1 mio EUR), over te dragen kosten (0,3 mio EUR) en een aantal andere vorderingen ten belope van in totaal 0,1 mio EUR. De toegestane lening aan Summa nv is rentedragend tegen 6% per jaar en is te allen tijde volledig of gedeeltelijk opvraagbaar, mits schriftelijke bevestiging één maand op voorhand.

## 19. Liquide middelen

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

## 20. Activa bestemd voor verkoop

	Land	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Openingsbalans</b>		<b>9.792</b>	<b>31.100</b>
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		2.221	-12.383
Desinvesteringen		-575	-8.925
<b>Slotbalans</b>		<b>11.438</b>	<b>9.792</b>
<b>Reële waarde per pand op jaareinde</b>			
Munster	FR	-	275
Le Castellet	FR	-	300
Ieper Oostkaai	BE	9.217	9.217
Boizenburg (Pand)	DE	2.221	-
<b>Totaal</b>		<b>11.438</b>	<b>9.792</b>

De aangehouden activa bestemd voor verkoop eind 2012 betreffen de sites waarvoor verkoopcompromissen bestaan. De schulden gerelateerd aan deze activa bedragen 2,7 mio EUR.

## 21. Kapitaal

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

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

	Aantal aandelen
<i>in duizenden euro's</i>	
<b>Op 31-12-2010</b>	<b>1.267.745.224</b>
<b>Op 31-12-2011</b>	<b>1.267.745.224</b>
<b>Op 31-12-2012</b>	<b>1.267.745.224</b>

## 22. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasingen en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2012 bedraagt circa 5,5% (2011: 5,5%). Tijdens het voorbije boekjaar waren geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangepane leningen.

	Financiële schulden op lange termijn (> 1 jaar)			Financiële schulden op korte termijn (< 1 jaar)		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
<b>Op 31-12-2010</b>	<b>94.814</b>	<b>18.610</b>	<b>113.424</b>	<b>5.993</b>	<b>3.423</b>	<b>9.416</b>
Terugbetalingen	-11.920	-1.635	-13.555	-5.993	-3.423	-9.416
Overboeking	-5.990	-1.385	-7.375	5.990	1.385	7.375
<b>Op 31-12-2011</b>	<b>76.904</b>	<b>15.590</b>	<b>92.494</b>	<b>5.990</b>	<b>1.385</b>	<b>7.375</b>
Terugbetalingen	-	-	-	-5.990	-1.385	-7.375
Overboeking	-5.253	-868	-6.121	5.253	868	6.121
<b>Op 31-12-2012</b>	<b>71.651</b>	<b>14.722</b>	<b>86.373</b>	<b>5.253</b>	<b>868</b>	<b>6.121</b>
<i>Waarvan:</i>						
<b>Voor vastgoedbeleggingen</b>	<b>69.347</b>	<b>14.722</b>	<b>84.069</b>	<b>4.867</b>	<b>868</b>	<b>5.735</b>
<b>Voor activa bestemd voor verkoop</b>	<b>2.304</b>	<b>-</b>	<b>2.304</b>	<b>386</b>	<b>-</b>	<b>386</b>

In totaal werd voor 7,4 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald gedurende 2012. Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2012.

	Financiële schulden Vastgoedbeleggingen			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
Op minder dan 1 jaar	4.867	868	5.735	4.407	931	5.338
Tussen 2 en 5 jaar	15.762	3.027	18.789	11.322	2.433	13.755
Op meer dan 5 jaar	53.585	11.695	65.280	16.451	3.590	20.041
<b>Totaal</b>	<b>74.214</b>	<b>15.590</b>	<b>89.804</b>	<b>32.180</b>	<b>6.954</b>	<b>39.134</b>

	Financiële schulden Activa bestemd voor verkoop			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>						
Op minder dan 1 jaar	386	-	386	57	-	57
Tussen 2 en 5 jaar	1.212	-	1.212	118	-	118
Op meer dan 5 jaar	1.092	-	1.092	12	-	12
<b>Totaal</b>	<b>2.690</b>	<b>-</b>	<b>2.690</b>	<b>187</b>	<b>-</b>	<b>187</b>

	Overige schulden aan Xeikon nv		Resterende intresten	
<i>in duizenden euro's</i>				
Op minder dan 1 jaar		2.515		1.573
Tussen 2 en 5 jaar		5.332		4.159
Op meer dan 5 jaar		20.439		7.065
<b>Totaal</b>		<b>28.286</b>		<b>12.797</b>

	Overige schulden aan Punch International nv		Resterende intresten	
<i>in duizenden euro's</i>				
Op minder dan 1 jaar		-		-
Tussen 2 en 5 jaar		1.771		219
Op meer dan 5 jaar		0		-
<b>Totaal</b>		<b>1.771</b>		<b>219</b>

	Overige schulden aan Summa nv	Resterende intresten
<i>in duizenden euro's</i>		
Op minder dan 1 jaar	1.000	159
Tussen 2 en 5 jaar	2.145	141
Op meer dan 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.145</b>	<b>300</b>

	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende intresten Accentis
<i>in duizenden euro's</i>		
Op minder dan 1 jaar	9.636	7.127
Tussen 2 en 5 jaar	29.249	18.392
Op meer dan 5 jaar	86.811	27.118
<b>Totaal</b>	<b>125.696</b>	<b>52.637</b>

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2012 bedraagt circa 6,1% (2011: 6,1%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans per 31 december 2012 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn', 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. De overige schulden aan Punch International nv, Xeikon nv en Summa nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange en korte termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn. Zoals uiteengezet in de financieringsstrategie van Accentis is het van cruciaal belang om steeds voldoende middelen te voorzien om de financiële verplichtingen te respecteren. Volgende kanttekeningen zijn noodzakelijk voor een juist beeld van de financiële verplichtingen binnen de context van de financiële positie:

- In totaal werd in 2012 1 mio EUR schuld afgelost aan Summa nv. De aflossing in 2013 van 1 mio EUR is voorzien via schuldvergelijking met de uitstaande vordering op Summa nv ten bedrage van 1 mio EUR.
- Accentis dient vanaf maart 2011 1% per jaar te betalen aan Punch International nv als compensatie voor de door Punch International verleende borgstellingen op de openstaande schulden betreffende de 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa bestemd voor verkoop'. Voor 2012 bedraagt deze kost 858k EUR (inclusief interest balans 2011). Deze schuld heeft als vervaldatum 31 december 2014 en is interestdragend aan 6% per jaar. Op basis van de huidige openstaande schulden wordt de kost van deze garantiestellingen voor 2013 geraamd op 0,8 mio EUR.
- Eind 2012 zijn Accentis nv en Xeikon nv overeengekomen de verschuldigde interesten voor 2012 ten bedrage van 1,6 mio EUR, tot aan de overdracht van de site Oostkaai (gepland voor 30 juni 2013), te kapitaliseren mits toepassing van een jaarlijkse rentevoet van 6%. Met de overnameprijs van 9,2 mio EUR voor de site Oostkaai zal Accentis volgende betalingsverplichtingen voldoen: de uitstaande financiële schuld (2,7 mio EUR), de achterstallige interesten (1,6 mio EUR) en een samenstelling van toekomstige (minstens voor de jaren 2013 en 2014) interest- en aflossingsverplichtingen (4,9 mio).

De intrestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 7,1 mio EUR. Dit staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2013 van 12,8 mio EUR (in de veronderstelling dat de site Oostkaai op 30 juni 2013 wordt verkocht).

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met financiële leases. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2012 ten belope van 165 mio EUR (uitstaande schuld van 92 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 14 mio EUR dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet. In de regel moet bij realisatie van de vastgoedbelegging de betreffende lening worden terugbetaald of mee overgedragen.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van Xeikon nv zijn:

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

De belangrijkste modaliteiten van de lening van Summa nv zijn:

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

### 23. Overige schulden op korte en lange termijn

	Punch International nv	Xeikon nv	Summa nv	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>913</b>	<b>26.660</b>	<b>4.145</b>	<b>31.718</b>
Terugbetaling	-	-	-1.000	-1.000
Ontvangen lening	805	-	-	805
Interesten	53	1.626	-	1.679
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>1.771</b>	<b>28.286</b>	<b>3.145</b>	<b>33.202</b>

De bovenstaande schulden zijn opgenomen onder 'overige schulden op lange termijn' ten bedrage van 29,7 mio EUR en 'overige schulden' ten bedrage van 3,5 mio EUR.



## 24. Voorzieningen

	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>				
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>761</b>	<b>632</b>	<b>887</b>	<b>2.280</b>
Aanleg/terugname via balans	-	-	-	-
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-152	-34	-95	-280
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>609</b>	<b>598</b>	<b>792</b>	<b>2.000</b>

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen, hoofdzakelijk in Overpelt Plascobel nv die over de volgende 8 jaar gespreid dienen te worden betaald.

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

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

## 25. Financiële instrumenten

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

## 26. Transacties met verbonden partijen

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

### 26.1 Transacties met de groep Creacorp

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

hen verbonden vennootschap Creacorp nv belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Dumimmo nv, Punch Metals nv en BBS International GmbH in insolventie aan Creacorp gelieerd.

- Op 30 juni 2009 hebben Dumimmo nv en SCI Schwarzenbourg een overeenkomst gesloten in verband met de aankoop van een terrein van circa 8 hectare in Le Castellet (Frankrijk) voor de prijs van 2,6 mio EUR. De partijen hebben deze koop in maart 2010 in onderling overleg ontbonden en zijn daarbij in een groter kader overeengekomen dat de schuld van Dumimmo nv tot terugbetaling van de koopprijs wordt beperkt tot de bruto-opbrengst van de grond. Deze opbrengst komt toe aan Accentis nv. Begin maart 2012 heeft Accentis nv het bedrag van 336k EUR ontvangen.
- Accentis nv (verhuurder) had tot begin 2011 huurovereenkomsten lopen met BBS International GmbH in insolventie met betrekking tot onroerende goederen in Herbolzheim, Breisgauallee 14 (Duitsland) en Schiltach, Welschdorf 220 (Duitsland). De uitstaande achterstallige huren van BBS International GmbH in insolventie bedragen op datum van dit verslag 665k EUR, exclusief Duitse btw à rato van 19%. De vordering is aan Accentis nv door Creacorp nv verzekerd tot volledige betaling na afwikkeling van de insolventie. Wanneer deze afwikkeling zal plaatsvinden is onbekend.
- Accentis nv (verhuurder) heeft huurovereenkomsten gesloten met Punch Metals nv met betrekking tot onroerende goederen gelegen in Hamont-Achel, Nobelstraat 2 (België) en Overpelt, Fabrieksstraat 145 (België). In 2012 bedroegen de huuropbrengsten die Accentis nv van Creacorp nv verworven heeft 0,8 mio EUR.

- In januari 2012 hebben Accentis nv en Creacorp nv nadere afspraken gemaakt in verband met volgende geschillen:
  - Het geschil tussen Hayes Lemmerz International en Punch Property International nv inzake de vermeende aankoopverplichting ten bedrage van 4,15 mio USD van een onroerend goed in Gainesville, in de staat Georgia (USA) in hoofde van Punch Property International nv. Indien deze verplichting tot uitvoering zou komen garandeert Creacorp nv volledige schadeloosstelling van Punch Property International nv.
  - Het geschil tussen de Duitse overheid en BBS Verwaltungs GmbH inzake de vermeende terugbetalingsverplichting ten bedrage van 300k EUR van verkregen overheidssubsidies met betrekking tot een onroerend goed in Boizenburg, Gülzer Straße 50 (Duitsland). Indien deze verplichting tot uitvoering zou komen garandeert Creacorp nv volledige schadeloosstelling van BBS Verwaltungs GmbH.

## 26.2 Transacties met de Punch-groep

Voor zover het de vennootschap bekend is, zijn Punch International nv en Xeikon nv belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Xeikon Prepress nv, Xeikon International bv, Xeikon Manufacturing nv, Point-IT nv met Punch International nv en Xeikon nv gelieerd.

- Punch International nv heeft zich vóór 30 juni 2008 ten opzichte van diverse financiële instellingen (o.m. BNP Paribas Fortis Lease, KBC Lease, Dexia Lease en Immorent) solidair borg gesteld voor de nakoming, door zijn toenmalige dochtervennootschappen Punch Property International nv, Overpelt Plascobel nv, BBS Verwaltungs GmbH, Punch Campus Námestovo sro, Punch Products Trnava sro en Punch Powertrain nv, van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen at-

arm's-Length-voorwaarden. De controleverhouding die destijds bestond tussen Punch International nv en zijn dochtervennootschappen was daarbij bepalend. Ten tijde van de verkoop door Punch International nv van Punch Property International nv en andere dochtervennootschappen aan Accentis nv hebben de financiële instellingen in eerste instantie de voortzetting van deze borgstellingen gevraagd. Later, na het doorbreken van de band van controle tussen Punch International nv en Accentis nv/Punch Property International nv, werd deze voortzetting door de nieuwe Raad van Bestuur van Punch International nv in vraag gesteld. Er rezen o.m. vragen over de mate waarin deze borgstellingen nog konden worden verantwoord in het vennootschapsbelang van Punch International nv. Bovendien wilde Punch International nv deze borgstellingen op termijn opzeggen of anderszins beëindigen. In deze context hebben Accentis nv en Punch International nv een akkoord gesloten. Punch International nv kon enkel een voortzetting van de borgstelling overwegen in de mate dat het daar voldoende belang bij zou hebben. Daarom werd een marktconforme vergoeding van 1% overeengekomen voor de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven borgstellingen. Deze vergoeding wordt berekend op het bedrag van de uitstaande hoofdsom. Op 31 december 2012 bedroeg de uitstaande hoofdsom 89,3 mio EUR. Hierdoor heeft Accentis nv ondertussen een schuld opgebouwd van 1,8 mio EUR aan Punch International nv, betaalbaar op 31 december 2014, mits toepassing van een jaarlijkse rentevoet van 6%. Het is contractueel de bedoeling dat uiterlijk 1 maart 2014 alle borgstellingen zullen zijn vrijgegeven.

- Eind 2011 heeft Accentis nv een historische schuld aan Xeikon nv van 26,7 mio EUR. De kenmerken van deze schuld zijn beschreven in toelichting 22 inzake de financiële schulden. Eind 2012 zijn Accentis nv en Xeikon nv overeengekomen de verschuldigde interesten voor 2012 ten bedrage van 1,6 mio EUR, minstens tot aan de overdracht van de site Oostkaai (gepland voor 30 juni 2013), te kapitaliseren mits toepassing van een jaarlijkse rentevoet van 6%.

- Accentis nv verhuurt aan diverse Xeikon-maatschappijen een deel van een gebouw in Lier, Duwijckstraat 17 (België), een gebouw in Ieper, Oostkaai 50 (België) en een deel van een gebouw in Eede, Brieversstraat 70 (Nederland) en aan Point-IT nv een deel van een gebouw in Lier, Duwijckstraat 17 (België). De huur-opbrengsten die Accentis nv in 2012 van de Punch-groep verworven heeft bedroegen 4 mio EUR.

Voor zover het de vennootschap bekend is, is Summa nv een belangrijke aandeelhouder van Punch International nv. Eind 2012 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Summa 3,1 mio EUR en de vorderingspositie 1 mio EUR.

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

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
<b>Handelsvorderingen (KT + LT)</b>	<b>1.400</b>	<b>1.141</b>
- Punch Metals nv	132	67
- BBS International GmbH in insolventie	665	616
- Punch Robotix GmbH in vereffening	-	4
- Xeikon nv	3	2
- Xeikon International bv	3	3
- Xeikon Manufacturing nv	449	301
- Xeikon Prepress nv	128	126
- Summa nv	20	22
<b>Overige vorderingen</b>	<b>995</b>	<b>1.136</b>
- Summa nv	995	1.136
<b>Langetermijnschuld</b>	<b>-29.687</b>	<b>-30.718</b>
- Punch International nv	-1.771	-913
- Summa nv	-2.145	-3.145
- Xeikon nv	-25.771	-26.660
<b>Handelsschulden</b>	<b>-58</b>	<b>-78</b>
- Xeikon Manufacturing nv	-	-5
- BBS International GmbH in insolventie	-7	-7
- Summa nv	-51	-66
<b>Overige schulden</b>	<b>-3.515</b>	<b>-1.000</b>
- Xeikon nv	-2.515	-
- Summa nv	-1.000	-1.000
<b>Nettosaldo</b>	<b>-30.865</b>	<b>-29.519</b>

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

Hiervoor wordt verwezen naar de gedetailleerde bespreking onder 'Remuneratieverslag' in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag op pagina 87 en volgende.

## 28. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2011 en 2012 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Opdracht als commissaris	40	45
Overige opdrachten	-	1
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>46</b>

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

## 29. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

### 29.1 Punch Property International nv tegen De Coene Construct nv

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

delijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige heeft de schade begroot op 159.142,80 EUR. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstellwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur.

### 29.2 Otreco nv tegen Accentis nv

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

### 29.3 Punch International nv en Punch Property International nv tegen Hayes Lemmerz

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

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

Hayes Lemmerz International Inc heeft Punch Property International nv gedagvaard voor het uitvoeren van de overeenkomst van 13 juni 2008 tot aankoop van de site van Hayes Lemmerz Georgia door Punch Property International nv voor een totaal bedrag van 5,15 mio

USD en waarvoor in 2008 een voorschot van 1 mio USD werd betaald door Punch Property International nv. Punch Property International nv en Accentis nv hebben onder dezelfde overeenkomst Hayes Lemmerz International Inc, Hayes Lemmerz International Georgia Inc en Hayes Lemmerz Italië srl gedagvaard wegens vermeende frauduleuze handelingen van Hayes Lemmerz International Inc in het kader van vernoemde overeenkomst. Door middel van de overeenkomst van 30 juni 2009 nam Creacorp nv alle rechten en verplichtingen van Punch International nv inzake deze rechtsgeschillen over, maar het risico bestaat dat deze overdracht niet tegenwerpelijk is aan de tegenpartij van Punch International nv in deze rechtszaken. Op 4 januari 2012 werd een overkoppelende dading afgesloten met Creacorp nv waarbij Creacorp nv verdere zekerheden heeft verstrekt voor de goede uitvoering van zijn verbintenissen onder de overeenkomst d.d. 30 juni 2009.

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

#### **29.4 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv**

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

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

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

#### **29.5 Cosimco tegen Accentis nv**

Accentis nv werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 door Cosimco nv gedagvaard voor de rechtbank van koophandel in Gent. De vordering van de eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis nv als (gevozen) bestuurder van Eurobuild nv (thans in vereffening). De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis nv, 'in solidum' met zijn medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco nv van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92,843.26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis nv meent dat de vordering niet gegrond is. In de behandeling van de zaak op de zitting van 30 april 2012 werd de vereffenaar van Eurobuild nv gehoord en in dat kader werd beslist verder debat te voeren. Een nieuwe beschikking met conclusietermijnen en pleitdatum wordt tot op heden afgewacht.

### 29.6 Overpelt Plascobel nv tegen Limbucolor nv

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

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

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

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

### 29.7 Accentis nv tegen JAUD sa

De zaak betreft een vordering van JAUD sa van 222k EUR, zijnde het saldo van bestellingen uit 1999. De vordering van JAUD sa werd in beroep afgewezen op 31 mei 2010. JAUD sa werd veroordeeld tot betaling van de kosten van de procedure en een rechtsplegingsvergoeding aan Accentis nv van 15k EUR. JAUD sa heeft besloten hoger beroep aan te tekenen. Ondertussen proberen partijen in 2013 tot een dading te komen waarbij de wederzijdse vorderingen ophouden en partijen elk instaan voor hun eigen kosten.

### 29.8 Kleinere dossiers

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

### 30. Gebeurtenissen na balansdatum

In de tweede helft van februari 2013 lichte de huurder de aankoopoptie ten bedrage van 2,2 mio EUR op het pand in Boizenburg (Duitsland). Op de balans per 31 december 2012 staat het pand daarom geboekt als activa bestemd voor verkoop (voor een bedrag van 2,2 mio EUR); de ontwikkelingsgrond (15.500 m<sup>2</sup>) die niet werd verkocht werd geboekt als vastgoedbelegging ten bedrage van 0,4 mio EUR. Een en ander resulteert in een negatieve evolutie in de reële waarde van het pand van 0,95 mio EUR (2012). De verkregen financiële middelen worden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen. Op die manier wordt een positieve liquiditeitspositie verzekerd en de rentelasten verlaagd.

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal het pand Oostkaai in leper in de loop van het tweede kwartaal van 2013 worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met achterstallige interesten en toekomstige interesten en kapitaalaflossingen op de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon nv – een en ander onder de opschortende voorwaarde van volledige en gunstige medewerking van de betrokken financiële instelling. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de betrokken financiële instelling.

## Verlag van de commissaris

### **“Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2012, over de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende vermelding.

#### **Verlag over de geconsolideerde jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een balanstotaal van 185.953 kEUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een geconsolideerde winst van het boekjaar van 632 kEUR.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening*

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

#### *Verantwoordelijkheid van de commissaris*

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

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



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

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

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

#### *Oordeel zonder voorbehoud*

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2012 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel, alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

#### **Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen**

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

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

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

Roeselare, 19 april 2013

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

# 10

## Enkelvoudige jaarrekening

# Bespreking van de enkelvoudige jaarrekening

Het eigen vermogen van Accentis nv bedroeg op 31 december 2012 54,2 mio EUR tegenover 53,7 mio EUR op het einde van 2011. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,6 mio EUR. Het balanstotaal van de vennootschap bedroeg 88,4 mio EUR tegenover 86,4 mio EUR in 2011.

## Enkelvoudige balans: bespreking van de belangrijkste activa- en passivaposten

### Oprichtingskosten

De afschrijvingen van de kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 bedroegen 253.325 EUR.

### Materiële vaste activa

In de loop van 2012 werden er geen investeringen in materiële vaste activa gedaan. Er werden afschrijvingen geboekt ten bedrage van 55.188 EUR. De in 2011 geboekte uitzonderlijke afschrijving van 390.000 EUR voor het gebouw in Mariakerke werd teruggenomen.

### Financiële vaste activa

De financiële vaste activa, verbonden ondernemingen, deelnemingen, 30.218.900 EUR, bleven ongewijzigd. De financiële vaste activa, verbonden ondernemingen, vorderingen, stegen met 55.000.000 EUR (in 2011 0 EUR) omwille van de overboeking per jaareinde van de rekening-courant met Punch Property International nv.

### Vorderingen op ten hoogste één jaar

De toename van de vlottende activa betreft de toename van de rekeningen-courant van Accentis nv met zijn dochtervennootschappen. Van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv, volledig afgewaardeerd in 2010, werd er, na intrestaanrekening, 0,1 mio EUR terugbetaald. Door de verkoop van Le Castellet werd het saldo van de rekening-courant Creacorp (0,3 mio EUR) afgeboekt. Daarnaast was er de toename van de rekening-courant met Punch Property International nv ten belope van 3,3 mio EUR. Het uitstaande klantensaldo, hoofdzakelijk intercompany, daalde met 0,7 mio EUR. Tot slot werd de rekening-courant met Punch Property International nv voor een bedrag van 55 mio EUR per jaareinde overgeboekt naar de post financiële vaste activa, verbonden ondernemingen, vorderingen omwille van het illiquide karakter van deze vordering.

### Liquide middelen

De liquide middelen en geldbeleggingen bedroegen nog 0,1 mio EUR tegenover 0,4 mio EUR eind 2011.

### Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen winst

Na de kapitaalvermindering in 2011 van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR bleef het kapitaal ongewijzigd. Het overgedragen verlies bedroeg op 31 december 2012 15,751 mio EUR.

### Voorzieningen

Door betaling van facturen ten belope van 6.967 EUR werd de nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken afgebouwd tot 0,083 mio EUR.

### Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn afgenomen van 30,7 mio EUR tot 29,7 mio EUR. Die afname is het gevolg van enerzijds het uitstellen tot 31 december 2014 van de vergoeding voor financiële zekerheden tegenover Punch International nv (toename met 0,9 mio EUR) en anderzijds de overboeking van de lening van Summa nv (1 mio EUR) en van Xeikon nv (0,9 mio EUR) naar schulden op lange termijn vervallend tijdens het boekjaar (1 mio EUR).

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gestegen van 1,9 mio EUR naar 4,3 mio EUR. Deze verhoging is in hoofdzaak te verklaren door de toename van de schulden op lange termijn vervallend tijdens het boekjaar (0,9 mio EUR) en de niet-betaling van de intresten aan Xeikon nv (1,6 mio EUR). Op het einde van het boekjaar 2012 had Accentis nog vaste voorschotten bij KBC Bank en bij Fortis Bank, telkens voor een bedrag van 0,25 mio EUR.

### Bespreking enkelvoudige resultatenrekening en resultaatverwerking op 31 december 2012

De winst van het boekjaar bedraagt 0,6 mio EUR tegenover -25,7 mio EUR op 31 december 2011.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening nam af met 0,8 mio EUR. Tegenover 2011 namen de bedrijfskosten toe met 0,4 mio EUR. Dit is te verklaren door de gemaakte kosten voor de heropbouw van het gebouw in Mariakerke. De financiële opbrengsten namen toe met 0,360 mio EUR, wat onder meer het gevolg is van de aanrekening van een borgstellingsfee aan Punch International nv. De financiële kosten stegen van 2,587 mio EUR tot 3,097 mio EUR in 2012. Deze toename is te verklaren door de afboeking van de rekening-courant Creacorp nv (0,3 mio EUR) na de verkoop van Le Castellet (Frankrijk).

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 0,6 mio EUR. Deze winst zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 15,8 mio EUR.

## Enkelvoudige balans Accentis nv

### Activa

	Toelichting	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Vaste activa</b>		<b>86.324</b>	<b>31.244</b>
Oprichtingskosten	1.1	235	488
Immateriële vaste activa		-	-
Materiële vaste activa		870	537
Terreinen en gebouwen	2.1	869	534
Installaties, machines en uitrusting	2.2	-	-
Meubilair en rollend materieel	2.3	1	3
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Financiële vaste activa		85.219	30.219
Verbonden ondernemingen		30.219	30.219
Deelnemingen	3.1	30.219	30.219
Vorderingen	3.2	55.000	-
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
<b>Vlottende activa</b>		<b>2.028</b>	<b>55.145</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering		-	-
Voorraden		-	-
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		-	-
Overige voorraden		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		1.787	54.710
Handelsvorderingen		28	757
Overige vorderingen		1.759	53.953
Geldbeleggingen		98	385
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	4.1	98	385
Liquide middelen		136	42
Overlopende rekeningen	4.2	8	8
<b>Totaal activa</b>		<b>88.353</b>	<b>86.389</b>

**Passiva**

	Toelichting	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Eigen vermogen</b>		<b>54.249</b>	<b>53.659</b>
Kapitaal		70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	5.1	70.000	70.000
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		-	-
Wettelijke reserves		-	-
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst		-15.751	-16.341
<b>Vorzieningen en uitgestelde belastingen</b>		<b>83</b>	<b>90</b>
Vorzieningen voor risico's en kosten		83	90
Overige risico's en kosten	6	83	90
<b>Schulden</b>		<b>34.020</b>	<b>32.640</b>
Schulden op meer dan één jaar		29.688	30.719
Financiële schulden		29.688	30.719
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Overige schulden	7.1	29.688	30.719
Schulden op ten hoogste één jaar		4.331	1.915
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		1.889	1.000
Financiële schulden		500	500
Kredietinstellingen		500	500
Handelsschulden		288	318
Leveranciers		288	318
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	7.2	28	97
Belastingen		3	79
Bezoldigingen en sociale lasten		25	18
Overige schulden		1.626	-
Overlopende rekeningen		1	7
<b>Totaal passiva</b>		<b>88.353</b>	<b>86.389</b>

## Resultatenrekening Accentis nv

	Toelichting	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>			
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.657</b>	<b>1.890</b>
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		1.657	1.890
<b>Bedrijfskosten</b>		<b>2.016</b>	<b>1.613</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		-	-
Inkopen		-	-
Afname/toename voorraad		-	-
Diensten en diverse goederen		1.470	1.138
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		210	171
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		310	309
Voorzieningen voor risico's en kosten		-7	-16
Andere bedrijfskosten		33	10
<b>Bedrijfswinst</b>	8	<b>-359</b>	<b>277</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		<b>3.657</b>	<b>3.297</b>
Opbrengsten uit financiële vaste activa		-	-
Opbrengsten uit vlottende activa		3.537	3.297
Andere financiële opbrengsten		120	-
<b>Financiële kosten</b>		<b>3.098</b>	<b>2.587</b>
Kosten van schulden		1.923	1.834
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		247	-162
Andere financiële kosten		927	915
<b>Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	9	<b>200</b>	<b>986</b>
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>		<b>390</b>	<b>1.006</b>
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		390	-
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op financiële vaste activa		-	1.000
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke opbrengsten		-	6
<b>Uitzonderlijke kosten</b>		<b>-</b>	<b>27.667</b>
Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa		-	390
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		-	26.277
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		-	-
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	1.000
Andere uitzonderlijke kosten		-	-
<b>Winst van het boekjaar vóór belasting</b>	10	<b>590</b>	<b>-25.674</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Belastingen	11.1	-	-
<b>Winst van het boekjaar</b>		<b>590</b>	<b>-25.674</b>
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>		<b>590</b>	<b>-25.674</b>

## Resultaatverwerking Accentis nv

	2012	2011
<i>in duizenden euro's</i>		
<b>Te bestemmen winst/verliessaldo</b>	<b>-15.751</b>	<b>-101.697</b>
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	590	-25.674
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-16.341	-76.023
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	85.356
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
<b>Over te dragen winst/verlies</b>	<b>-15.751</b>	<b>-16.341</b>



## Toelichting

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

### 1. Staat van de oprichtingskosten

	2012
<b>Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>488</b>
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	253
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>235</b>

### 2. Staat van de materiële vaste activa

#### 2.1. Terreinen en gebouwen

	2012
<b>Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.103</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1.103</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar</b>	<b>569</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Teruggenomen	390
Geboekt	55
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>234</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>869</b>

#### 2.2. Installaties, machines en uitrusting

	2012
<b>Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>

### 2.3. Meubilair en rollend materieel

	2012
<b>Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>5</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>5</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar</b>	<b>2</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	2
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>4</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1</b>

## 3. Staat van de financiële vaste activa

### 3.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

	2012
<b>Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>89.858</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>89.858</b>
<b>Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar</b>	<b>59.639</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
<b>Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>59.639</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>30.218</b>

### 3.2. Verbonden ondernemingen – vorderingen

	2012
<b>Nettoboekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	-
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Toevoegingen	55.000
Terugbetalingen	-
Overige mutaties	-
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>55.000</b>

### 3.3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Munt-code	Eigen vermogen (in euro)	Netto-resultaat (in euro)
	Aantal	%					
Punch Property International nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0478.583.152 Aandelen op naam	4.812.000	100	-	31-12-2010	EUR	731.490	473.001
Q-Utility Belgium nv Oostkaai 50 8900 Ieper, België BE 0440.692.081 Aandelen op naam	1.250	100	-	31-12-2011	EUR	-2.004.951	-1.324.824

## 4. Overige geldbeleggingen en overlopende rekeningen

### 4.1. Overige geldbeleggingen

	2012	2011
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b>	<b>98</b>	<b>385</b>
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	98	385
<b>Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 4.2. Staat van het kapitaal

	2012	2011
Vooruitbetaalde verzekeringen en huur	8	8

## 5. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

### 5.1. Staat van het kapitaal

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

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

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Punch International nv	48.860.216	3,85
Creacorp nv	60.340.854	4,76
Guido Dumarey – Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11
B IMMO R bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof (CEO)	2.500.000	0,20
3S+ bvba, vast vertegenwoordigd door Frederik Strubbe (CFO)	625.000	0,05
Xeikon nv	554.484.942	43,74
Publiek	599.566.122	47,29
<b>Totaal</b>	<b>1.267.745.224</b>	<b>100,00</b>

## 6. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

	2012
Grondsanering Kolverstraat Brugge (Brugse Metaalwerken, België)	83

## 7. Staat van de schulden

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

	2012
<b>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</b>	<b>1.889</b>
Financiële schulden overige leningen	1.889
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar</b>	<b>18.663</b>
Financiële schulden overige leningen	18.663
Financiële schulden – kredietinstellingen	-
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar</b>	<b>11.025</b>
Financiële schulden overige leningen	11.025
Financiële schulden – kredietinstellingen	-

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

	2012
<b>Belastingen</b>	
Niet-vervallen belastingschulden	4
<b>Bezoldigingen en sociale lasten</b>	
Niet-vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	25

## 8. Bedrijfsresultaten

	2012	2011
<b>Werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	6	3
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	2,9	2,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	5.034	4.335
<b>Personeelskosten</b>		
Bezoldigingen en directe sociale voordelen	155	128
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	40	29
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	7	6
Andere personeelskosten	7	7
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	7	16
<b>Andere bedrijfskosten</b>		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	33	10
Andere	-	-
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	0,2	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	251	101
Kosten voor de onderneming	7	3

## 9. Financiële resultaten

	2012	2011
<b>Waardeverminderingen op vlottende activa</b>		
Geboekt	2.640	-
Teruggenomen	2.393	162
<b>Overige financiële opbrengsten</b>	<b>120</b>	-
<b>Overige financiële kosten</b>	<b>927</b>	<b>914</b>
Kost voor financiële waarborgen	926	913
Diverse bankkosten	1	1

## 10. Uitzonderlijke resultaten

	2012	2011
<b>Andere uitzonderlijke opbrengsten</b>		
Overige	-	6

## 11. Belastingen en taksen

### 11.1. Belastingen op het resultaat

	2012	2011
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b>		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
<b>Bronnen van belastinglatenties</b>		
Actieve latenties	9.623	9.011
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9.623	9.011

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

	2012	2011
<b>In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde</b>		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	237	184
Door de onderneming	178	177
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van</b>		
Bedrijfsvoorheffing	37	32
Roerende voorheffing	-	-

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

### 12.1. Verbonden ondernemingen

	2012	2011
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>85.219</b>	<b>30.219</b>
Deelnemingen	30.219	30.219
Vorderingen: achtergestelde	-	-
andere	55.000	-
<b>Vorderingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Op hoogstens één jaar	760	52.509
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vorderingen	-	-
<b>Schulden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	-	-
<b>Financiële resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opbrengsten uit financiële vaste activa	-	-
Opbrengsten uit vlottende activa	3.440	3.169
Kosten van schulden	-	-

## 13. Financiële betrekkingen

	2012
<b>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:</b>	
Aan bestuurders en zaakvoerders	173
<b>De commissaris en de personen met wie hij verbonden is</b>	
Bezoldiging van de commissaris	27
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-



## Sociale balans

Alle bedragen zijn in duizenden euro's tenzij anders vermeld

### 1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	
	2012	2012	2012	2011
<b>Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar</b>				
Gemiddeld aantal werknemers	1,0	3,5	2,9	2,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.858	3.176	5.034	4.335
Personeelskosten	77	133	210	171
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	-	-	11	10
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens de aard van de arbeidsovereenkomst	1	5	3,9	2,3
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	5	3,9	2,3
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens geslacht				
Mannen	1	1	1,8	1
Vrouwen	-	4	2,1	1,3
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens beroepscategorie				
Directiepersoneel	-	-	-	-
Bedienden	1	3	2,6	2,3
Arbeiders	-	2	1,3	2,3

### 2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
<b>2.1. Ingetreden</b>			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	-	4	2,3
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	4	2,3
<b>2.2. Uitgetreden</b>			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	-	1	0,5
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	1	0,5

### 3. Uitzendkrachten

	2012
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	251
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	0,2
Kosten voor de onderneming	7

## Waarderingsregels

### Oprichtingskosten

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

### Materiële vaste activa

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

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

### Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

	Methode L (Lineair)	Basis NG (Niet- Geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentage	
			Hoofdsom min-max	Bijkomende kosten
<b>Terreinen en gebouwen</b>				
Gebouwen	L	NG	5% - 5%	5%
Meubilair en rollend materieel	L	NG	5%	-
Informaticamaterieel	L	NG	33,3%	-

### Financiële vaste activa

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

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

### Voorzieningen voor risico's en kosten

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

## Verslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS  
Naamloze vennootschap  
Oostkaai 50  
8900 Ieper

RPR Ieper  
Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1-01-2012 tot 31-12-2012, opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 28-05-2013.

### I. Balans na winstverdeling

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

Activa	31-12-2012	%	31-12-2011	%
Vaste activa	86.324.299	97,70	31.244.361	36,17
Vlottende activa	2.028.201	2,30	55.144.922	63,83
<b>Totaal der activa</b>	<b>88.352.500</b>	<b>100,00</b>	<b>86.389.283</b>	<b>100,00</b>
Passiva	31-12-2012	%	31-12-2011	%
Eigen vermogen	54.248.679	61,40	53.658.729	62,11
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	83.459	0,09	90.426	0,11
Schulden	34.020.362	38,51	32.640.128	37,78
<b>Totaal der passiva</b>	<b>88.352.500</b>	<b>100,00</b>	<b>86.389.283</b>	<b>100,00</b>

Het eigen vermogen van Accentis nv bedroeg op 31 december 2012 in totaal 54,2 mio EUR tegenover 53,7 mio EUR op het einde van 2011. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,6 mio EUR. Het balanstotaal van Accentis nv bedroeg 88,4 mio EUR tegenover 86,4 mio EUR in 2011.

De toename van de schulden met 1,4 mio EUR is te verklaren door de vergoeding voor de gestelde financiële zekerheden door Punch International nv (toename met

Geachte aandeelhouders,

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

0,9 mio EUR tot 1,8 mio EUR, met betalingsuitstel tot en met 31 december 2014, mits jaarlijkse rentevoet van 6%), de overeengekomen niet-betaling van de interesten aan Xeikon nv (1,6 mio EUR) en de terugbetaling met 1 mio EUR van de schulden aan Summa nv. De afschrijvingen van de kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 bedroegen 253.325 EUR.

In de loop van 2012 werden er geen investeringen in materiële vaste activa gedaan. Er werden afschrijvin-

gen geboekt ten bedrage van 55.188 EUR. De in 2011 geboekte uitzonderlijke afschrijving van 390.000 EUR voor het gebouw in Mariakerke werd teruggenomen.

De financiële vaste activa, verbonden ondernemingen, deelnemingen, 30.218.900 EUR, bleven ongewijzigd. De financiële vaste activa, verbonden ondernemingen, vorderingen, stegen met 55.000.000 EUR (in 2011 0 EUR) omwille van de overboeking per jaareinde van de rekening-courant met Punch Property International nv.

De toename van de vlottende activa betreft de toename van de rekeningen-courant van Accentis nv met zijn dochtervennootschappen. Van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv, volledig afgewaardeerd in

2010, werd er, na interestaanrekening, 0,1 mio EUR terugbetaald. Door de verkoop van Le Castellet werd het saldo van de rekening-courant Creacorp nv (0,3 mio EUR) teruggenomen. Daarnaast was er een toename van de rekening-courant met Punch Property International nv ten belope van 3,3 mio EUR. Het uitstaande klantensaldo, hoofdzakelijk intercompany, daalde met 0,7 mio EUR. Tot slot werd de rekening-courant met Punch Property International nv voor een bedrag van 55 mio EUR per jaareinde overgeboekt naar de post financiële vaste activa, verbonden ondernemingen, vorderingen omwille van het illiquide karakter van deze vordering.

De liquide middelen en geldbeleggingen bedroegen nog 0,1 mio EUR tegenover 0,4 mio EUR eind 2011.

## II. Resultatenrekening

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

	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfsopbrengsten	1.657.085	1.890.118
Bedrijfskosten	-2.016.188	-1.613.302
Bedrijfsresultaat	-359.103	276.816
Financieel resultaat	559.053	709.562
Uitzonderlijk resultaat	390.000	-26.660.673
Belastingen op het resultaat	-	-
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>589.950</b>	<b>-25.674.295</b>

De winst van het boekjaar 2012 bedraagt 0,6 mio EUR tegenover een verlies van 25,7 mio EUR voor het boekjaar 2011.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is 0,2 mio EUR tegenover 1,0 mio EUR vorig jaar. De toename van de bedrijfskosten is te verklaren door de gemaakte kosten voor de heropbouw van het gebouw in Maria-

kerke (0,6 mio EUR). De daling van het financiële resultaat is in hoofdzaak het gevolg van het afboeken van de rekening-courant Creacorp nv na de verkoop van Le Castellet (0,3 mio EUR). Aan Punch International nv werd een borgstellingsfee aangerekend van 0,1 mio EUR.

### III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar en na balansdatum 31 december 2012

#### *Site Mariakerke*

Gedurende 2012 zijn in eigen beheer de verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand voortgezet. Op de afwerking van de gemeenschappelijke delen na is het pand verkoopklaar. Een bouwvraag werd ingediend om het gebouw op te delen in vier woonunits.

#### *Sites waarvan de verkoop werd gerealiseerd*

Op 6 april 2011 werd een koopovereenkomst getekend voor 360k EUR m.b.t. het perceel grond in Le Castellet (Frankrijk). De akte werd verleden medio maart 2012 en op de transactie werd een winst gerealiseerd van 36k EUR.

### IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

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

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

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

### VI. Onderzoek en ontwikkeling

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

### VII. Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

### VIII. Waarderingsregels

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de bestaande waarderingsregels in veronderstelling van continuïteit gehandhaafd kunnen blijven.

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 18 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen.

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

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

- Het behouden en verder verhogen van de bezettingsgraad zodat de huuropbrengsten minstens behouden blijven en, indien mogelijk, toenemen.
- Het verder stapsgewijs hervormen van de financieringsstructuur zodat de huuropbrengsten en de benodigde terugbetalingscapaciteit zich op een juiste manier verhouden. Voor een aantal kredietdossiers hebben de kredietinstellingen reeds een uitstel van de aflossingen toegezegd.

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

#### **IX. Verkrijging van eigen aandelen**

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

#### **X. Bestaan van bijkantoren**

Accentis nv beschikt niet over bijkantoren.

#### **XI. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen**

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

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het verslagjaar werd toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het boekjaar 2012 werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 23 augustus 2012: belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) bij agendapunt 4: 'Update Cash situatie 2012 & 2013'. Dit conflict is bij dit punt aanwezig doordat afspraken ter sprake komen tussen de vennootschap en Punch International nv.

- 28 september 2012: belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon nv (vast vertegenwoordigd door Creafim bvba met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) bij agendapunt 2: 'Bespreking 'cash needs' & 'cash solutions' periode 2012 + 2013'. Dit conflict is bij dit punt aanwezig doordat mogelijkerwijze afspraken ter sprake komen tussen de vennootschap en Punch International nv en/of Xeikon nv.

#### **XII. Wijzigingen in de Raad van Bestuur**

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

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

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

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

**XIII. Resultaatverwerking**

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

Winst van het boekjaar 2012	589.950
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	-16.341.271
	<hr/>
Te bestemmen resultaat per 31-12-2012	-15.751.321

Wettelijke reserves

Overige reserves

Preferent dividend

Over te dragen verlies -15.751.321

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1-01-2012 tot en met 31-12-2012;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar;
- kwijting te verlenen aan de commissaris;
- de coöptaties van de bestuurders Creafim bvba en Xeikon nv goed te keuren.

**XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming**

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

**XV. Financiële instrumenten**

Accentis nv maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

**XVI. Coöptaties van nieuwe bestuurders**

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

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

**XVII. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité**

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 7 van het geconsolideerd jaarverslag 2012 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website [www.accentis.com](http://www.accentis.com) onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

De verslaggeving van de twee remuneratiecomités gehouden in 2012, respectievelijk op 22 februari en 28 september, wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

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

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



### **XIX. Conclusies**

Wij hopen u met dit verslag voldoende te hebben voorgelicht. Uiteraard blijven wij te uwer beschikking voor alle gewenste inlichtingen met betrekking tot dit verslag of de jaarrekening.

Wanneer u een beslissing zult genomen hebben over de goedkeuring van de jaarrekening, vragen wij u ons kwijting te verlenen voor het gevoerde beleid.

Opgesteld op 27 maart 2013 te Ieper

De Raad van Bestuur

Voor akkoord

**Jacques de Bliet**

Bestuurder, voorzitter van de Raad van Bestuur

Voor akkoord

**Bimmor bvba**

Vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof,  
Gedelegeerd Bestuurder

Voor akkoord

**Xeikon nv,**

Vast vertegenwoordigd door Gerard Cok,  
Bestuurder

Voor akkoord

**JLD bvba**

Vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet,  
Bestuurder

Voor akkoord

**OVS comm.v.**

Vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe,  
Bestuurder

Voor akkoord

**Creafim bvba**

Vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe,  
Bestuurder

### **XX. Bijlage**

Voor de uittreksels uit de notulen van de remuneratiecomités gehouden in 2012, respectievelijk op 22 februari en 28 september, wordt verwezen naar pagina 168 en volgende. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit verslag.

## Uitreksel uit de notulen van het remuneratiecomité van 22 februari 2012

### Notulen van het remuneratiecomité van 22 feb 2012

- Aanwezig:**
- De heer Jacques de Bliet, bestuurder, voorzitter
  - OVS Comm. V., met als vaste vertegenwoordiger de heer Hubert Ooghe, bestuurder
  - Punch Graphix NV, met als vv Creafim Bvba, met op haar beurt als vaste vertegenwoordiger de heer Wim Deblauwe, bestuurder

De vergadering wordt geopend door de heer Jacques de Bliet. De voorzitter stelt vast dat de vergadering regelmatig is samengesteld en bijgevolg rechtsgeldige beslissingen kan nemen met betrekking tot de vastgelegde agendapunten.



De Voorzitter stelt vast dat het remuneratiecomité is samengekomen met volgende agenda:

1. Organisatie management 2012 & afrekening variabele commissie Q4/2011&01/2012

Na beraadslaging werden volgende beslissingen unaniem genomen:

De organisatie management 2012 & afrekening variabele commissie Q4/2011&01/2012 wordt voorgesteld aan de RVB zoals goedgekeurd door huidig RC.

Bijlage: Organisatie management 2012 & afrekening variabele commissie Q4/2011&01/2012

Jacques de Bliet	
<b>Voorzitter – lid RC</b> Punch Graphix NV, met als vv Creafim Bvba, met op haar beurt v.v. Wim Deblauwe	
<b>Lid RC</b> OVS Comm. V., met vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	
<b>Lid RC</b>	

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

Steve Tourlouze	Wouter Bouckaert	Erik Van de Mosselaer	Martin Parizza	Jos Verlinden	renaat Holthof
(1/5) Commercieel secretariaat opdrachten ofroep/project	(1/5) PI (beheer leper oostkaai) (1/5) Administratieve assist (3/5) Site management	(5/5) Site management	(5/5) Site management	(3/5) Site management	(1/5) Werfbegeleiding
Buitenlandse sites	Ieper FLV Brugge Evergem Dinant Eede Le castelet	Lier	Slovakije (Compu-Treco-Par)	Overpelt Hamont Achel Sint Truiden Bolzenburg Dreux	Mariakerke
ontwerp banners folders & brochures	sturing serviceman facilitaire assistentie	multi tenant site	multi tenant site	milleudossiers	project

Contactgegevens	Tel/foon	Email
Bruno Holthof	0475/768894	bruno.holthof@accentis.com
Frederik Strubbe	0494/500295	frederik.strubbe@accentis.com
Dirk Moens	0031/11737 7190	dirk.moens@accentis.com
Steve Tourlouze	0478/246566	steve.tourlouze@accentis.com
Wouter Bouckaert	0477/412518	wouter.bouckaert@accentis.com
Erik Van de Mosselaer	0494/500072	erik.vandemosselaer@accentis.com
Jos Verlinden	0494/500048	jos.verlinden@accentis.com
Renaat Holthof	0497/876530	renaat.holthof@accentis.com

communicatie & teamwork  
commercial spirit  
cost cutting alert  
debiteurenopvolging

30/08/2012 12:45

**Management Costs 2012**

	dagV	prestaties	weekV	jaarV (*50)
Bruno H	550	4/5	2200	110000
Frederik Strubbe	525	2/5	1050	63000
Wouter B	350	5/5	1750	87500
Steve T	350	1/5	350	17500
Jos V	350	3/5	1050	52500
Erik VDM	275	5/5	1375	68750
Dirk M	275	5/5	1375	68750
Martin P	195	5/5	975	48750
Renaat H	(projectgebonden)			0
			sub	468000
			kosten/vergoeding à 15,00%	70200
			sub	538200
			recup Tenants "beheer" (Erik VDM 100% & Martin P 100%)	117500
			total	420700

CEO/COO	4/5	
CFO	2/5	
SITE M	5/5	beheer Oostkaai à 1/5
SITE M	2/5	
SITE M	4/5	
SITE M	5/5	recup tenants 100%
ADMIN/BOEK	5/5	
SITE M	5/5	recup tenants 100%

letting info - actueel			
occupied	12792936	3,5%	447752,8
vacant	1489675	1%	14896,75
ERV	14282611		462649,5
letting info - na verkoop EVERGEM 1/2 & IEPER Oostkaai			

*commercial Q4/2011 + januari 2012*

LIER	Vendere	13,8	K	(+)	nieuwe huurder	okt	2011
	Rebus	3,4	K	(+)	nieuwe huurder	jan	2012
	Ombrelo (mag)	1,1	K	(+)	uitbreiding	jan	2012
	Bizzoom	10,1	K	(+)	nieuwe huurder	jan	2012

SLOV/Campus	Behr	116,5	K	(+)	uitbreiding	feb	2012
SLOV/Campus	Team Prevent	2,1	K	(+)	nieuwe huurder	jan	2012
SLOV/Pan	JCE/JCI	30	K	(+)	nieuwe verhuring	okt	2011
SLOV/pan	Pneutop	3	K	(+)	nieuwe huurder	jan	2012
SLOV/Pan	Kovot	3,6	K	(+)	nieuwe huurder	dec	2011

**183,6 K (+)**

Dreux	van 72K naar 135K	0	K	FF
Roeselaere	verkoop site	5	K	FF
Evergem	verkoop hall 2	5	K	FF
Evergem	verkoop hall 1	5	K	FF
leper Oostkaai	verkoop site	0	K	FF
SLOV/Pan	verkoop perceel	2,5	K	FF

**17,5 K FF**

*tijdelijke huur*  
done  
done  
done  
done  
*acte gepland in de loop van 2012*  
done

variabel commissieloon 10%	18.360,00 €
variabel forfait (verkopen) FF	17.500,00 €
<b>totaal</b>	<b>35.860,00 €</b>
management CEO/COO/CFO	10.758,00 €
commercieel team	25.102,00 €

(verdeling via CEO/COO)

## Uittreksel uit de notulen van het remuneratiecomité van 28 september 2012

### Notulen van het remuneratiecomité van 28 september 2012, gehouden te Eede

#### Aanwezig:

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

#### Uitgenodigd:

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

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

#### Agenda:



1. Afrekening variabele vergoeding mei/juni + Q3 / 2012

#### Bespreking en beraadslaging

De CEO licht het bijgevoegde overzicht Commercial mei/juni + Q3/2012 (versie 10/09/2012) toe. Aansluitend worden deze cijfers aan de Raad van Bestuur voorgesteld als goedgekeurd.

Bovenstaande beslissingen werden na beraadslaging met unanimititeit genomen.

Volgende RC: 28 februari 2013

Jacques de Blic	
<b>Voorzitter remuneratiecomité</b>	
OVS Comm. V., met vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe	
<b>Lid remuneratiecomité</b>	
Xeikon NV, met als vv Creafim Bvba, met op haar beurt v.v. Wim Deblauwe	
<b>Lid remuneratiecomité</b>	

<i>commercial mei/juni + Q3 2012</i>							
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

BRUGGE	Deschodt	32	K	(+)	nieuwe huurder 1250m2	juni	2012
LIER	Kreafinity	4,8	K	(+)	uitbreiding kantoor 40m2	juli	2012
LIER	Ombrelo	4,8	K	(+)	uitbreiding kantoor 50m2	juli	2012
LIER	SG engineering	20	K	(+)	nieuwe huurder 100m2	juni	2012
LIER	Globus	8,2	K	(+)	uitbreiding kantoor 58m2	sept	2012
LIER	Huysmans BVBA	9,6	K	(+)	nieuwe huurder 50 m2	okt	2012
OVERPELT	Unicom/Van Rooij	1,8	K	(+)	nieuwe huurder 20m2	sep	2012
EVERGEM	VAB rijschool	24	K	(+)	nieuwe huurder buitenterr	okt	2012
BOIZENBURG	Sweet-tec	144	K	(+)	nieuwe huurder vol.site	sept	2012
<i>totaal</i>		<b>249,2</b>	<b>K</b>	<b>(+)</b>			

SLOV/Pan	verkoop	2,5	K	FF	<i>verkoop perceel 4 à 42K</i>	aug	2012
LIER	Buhrmanubbens	7,5	K	FF	<i>nieuw huurder à TBS 117K/Y</i>	dec	2012

FIN	BTW recup BBS	0	K	FF	<i>recuperatie BTW à 126K</i>		
FIN	herfinanciering	0	K	FF	<i>KBC/Immorent in onderhandeling</i>		
<i>totaal</i>		<b>10</b>	<b>K</b>	<b>FF</b>			

variabel commissieloon 10%	24.920,00 €
variabel forfait FF	10.000,00 €
<b>totaal</b>	<b>34.920,00 €</b>

(verdeling via CEO/CFO)

## Verlag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

### **“Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2012, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende vermeldingen.

#### **Verlag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 88.353 kEUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 590 kEUR.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening*

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

#### *Verantwoordelijkheid van de commissaris*

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

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

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

#### *Oordeel zonder voorbehoud*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2012, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### **Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen**

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

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.



- Overeenkomst artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, dienen wij tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden sinds de laatste gewone algemene vergadering:
  - Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot de aanrekening van een borgstellingsfee (vergoeding die Accentis moet betalen op het saldo van de lopende kredieten waarvoor Punch International NV borg staat) van 1% door Punch International aan Accentis. In het kader van de cashplanning van Accentis NV, heeft Punch International toegestaan dat de borgstellingsfee pas betaalbaar is op 31 december 2014, mits een intrestvergoeding van 6% per jaar. De aanrekening van deze fee en intrestvergoeding heeft enerzijds een negatieve impact op het resultaat en verhoogt anderzijds de schuldpositie ten aanzien van deze gerelateerde vennootschap met 857.574 EUR.
  - Belangenconflict in hoofde van bestuurder Xeikon NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot de verkoop van de site Oostkaai te Leper door Punch Property International NV aan Xeikon NV. Er wordt aan Xeikon verzocht de intresten op de uitstaande lening te mogen kapitaliseren ofwel een optierecht, inclusief een overeen te komen prijs/voorschot, te verlenen zodoende de intresten op de uitstaande lening hiermee gedeeltelijk of volledig te kunnen betalen, indien de verkoop van de site niet voor het einde van het boekjaar afgerond wordt.

Roeselare, 19 april 2013

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



## Financiële kalender

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

Trading update eerste kwartaal 2013	17 mei 2013
Jaarlijkse Algemene Vergadering 2013	28 mei 2013
Publicatie van de halfjaarresultaten 2013	23 augustus 2013
Trading update derde kwartaal 2013	9 november 2013
Publicatie van de jaarresultaten 2013	28 februari 2014

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

## Verantwoordelijk uitgever

Jacques de Bliet  
Accentis nv  
Oostkaai 50  
8900 Ieper  
België

## Investor relations

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

Voor financiële informatie over Accentis en andere vragen die direct of indirect verband houden met het aandeel Accentis kan men terecht bij de verantwoordelijke Investor Relations via [investor.relations@accentis.com](mailto:investor.relations@accentis.com). Geregistreerde aandeelhouders worden verzocht eventuele adreswijzigingen schriftelijk mee te delen aan de verantwoordelijke Investor Relations.

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



**Accentis nv**

Oostkaai 50

8900 Ieper

België

T: +32 (0)57 42 43 22

[investor.relations@accentis.com](mailto:investor.relations@accentis.com)

[www.accentis.com](http://www.accentis.com)