



Accentis nv

Jaarverslag 2021

Inhoud

0	Voorwoord	4
1	Profiel van de onderneming	5
2	Strategische en financiële doelstellingen	5
3	Accentis in detail	6
3.1	Organisatiestructuur	6
3.2	Portfolio overzicht	6
3.3	Portfolio detail	8
4	Informatie voor de aandeelhouder	14
4.1	Accentis op de beurs	14
4.2	Kapitaal en aandelen	14
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	15
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	15
4.5	Aandeelhoudersstructuur	15
4.6	Dividend	15
4.7	Financiële kalender	16
4.8	Investor relations	16
5	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	17
5.1	Algemene bepalingen	17
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	18
5.3	Aandeelhoudersstructuur	20
5.4	Beslissingsorganen	20
5.5	Remuneratieverslag	25
5.6	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	27
5.7	Commissaris	27
5.8	Belangenconflicten	27
5.9	Transacties met belangrijke aandeelhouders	28
5.10	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt	28
6	Verslag van de raad van bestuur	29
6.1	Geconsolideerde kerncijfers	29
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2021 en na balansdatum	29
6.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	32
6.4	Bespreking van de resultaten	32
6.5	Onderzoek en ontwikkeling	36
6.6	Milieu- en personeelsaangelegenheden	36
6.7	Risico's en risicobeheer	36
6.8	Gebruik van financiële instrumenten	36
6.9	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	36
6.10	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	37
6.11	Wijzigingen in de raad van bestuur en het management	37
6.12	Inkoop eigen aandelen	38
6.13	Marktontwikkeling en vooruitblik	38
6.14	Dividendvoorstel	38
6.15	Verklaring conform artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt	38
7	Risicobeheer	39
7.1	Financiële risico's	39
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	40

8	Geconsolideerde jaarrekening	44
8.1	Geconsolideerd totaalresultaat.....	44
8.2	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	45
8.3	Geconsolideerde kasstromen	46
8.4	Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen.....	47
8.5	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.....	47
8.6	Verslag van de commissaris	76
9	Enkelvoudige jaarrekening.....	81
9.1	Enkelvoudige balans Accentis nv.....	81
9.2	Resultatenrekening Accentis nv	83
9.3	Resultaatverwerking Accentis nv	84
9.4	Toelichting	84
9.5	Waarderingsregels	93
9.6	Sociale balans.....	95
9.7	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	96
9.8	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	103

Verantwoordelijke uitgever

Jacques De Bliet
Accentis nv
Noorderlaan 139
2030 Antwerpen
België

0 Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

Ondanks de COVID-19-perikelen stegen de huuropbrengsten over 2021 met nagenoeg 4%. Wel werden we geconfronteerd met het 'nieuwe normaal' van thuiswerken waardoor er minder behoefte is aan kantoorruimte.

Intussen laten ook de gevolgen van de oorlog in Oekraïne zich voelen. Met name de forse stijging van de energielasten is nefast voor de rendabiliteit van het Business Center in Lier, waar het aandeel lasten in de vergoeding voor terbeschikkingstelling sterk toeneemt ten koste van het aandeel huurinkomsten. Het lokale management spant zich in om gebruikers te sensibiliseren, het sluimerverbruik terug te dringen en verder waar mogelijk te besparen.

Een en ander heeft Accentis ertoe aangezet om met de nodige behoedzaamheid te werk te gaan. Het beleid is gericht op de consolidatie van de resterende portefeuille en het behalen van een maximaal rendement. Dat laatste vereist flexibiliteit en continue monitoring en bijsturing door het management. Gelet op de resultaten is het daarin geslaagd.

Om een verdere onevenwichtigheid in het vastgoedportfolio te voorkomen, werd voorzichtigheidshalve, en bij wijze van risicobeheersing, het onroerend goed in Slowakije via een aandelentransactie van de hand gedaan. Voor de aandeelhouders is via deze transactie een aanzienlijke meerwaarde verzilverd.

Eveneens vermeldenswaard is de oplevering van het nieuwbouwproject in Lier, een logistieke hall van ca. 1.800 m², aan Xeikon, de hoofdgebruiker van de site.

Accentis heeft verscheidene historische obstakels moeten overwinnen, wat niet gemakkelijk was. Toch kan het terugblikken op succesvolle jaren. Steeds stond de aandeelhouder centraal, wat nu wordt bevestigd door de uitbetaling van een interim-dividend en een reële kapitaalvermindering.

Accentis kan rekenen op een deskundig management en gedreven personeel. Samen zijn zij er de afgelopen jaren in geslaagd om de onderneming uit te bouwen tot een stabiele, financieel krachtige organisatie. Wij zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet.

Aan onze aandeelhouders: een bijzonder woord van dank voor uw vertrouwen en geduld.

Jacques de Bliëk
Voorzitter van de raad van bestuur

1 Profiel van de onderneming

Accentis nv ('Accentis') is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel vastgoed, voornamelijk gelegen in België en Duitsland (tot eind december 2021 eveneens in Slowakije). De vennootschap streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer en risicomanagement.

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

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

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

2 Strategische en financiële doelstellingen

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

Daarnaast is de herstructurering, die in het verleden werd doorgevoerd, vandaag verankerd in de strategie:

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

3 Accentis in detail

3.1 Organisatiestructuur



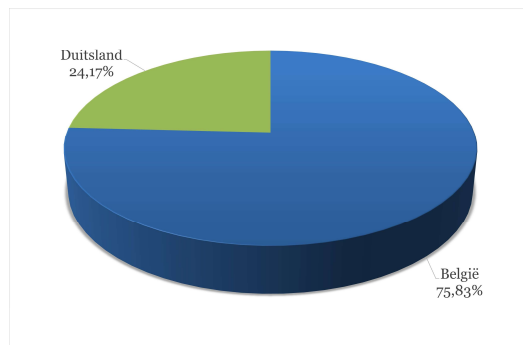
3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale verhuurbare oppervlakte (exclusief ontwikkelbare percelen) bedraagt 95.537 m². Met een leegstand van 2.348 m² op 31 december 2021 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 97,54% (2020: 98,33%).

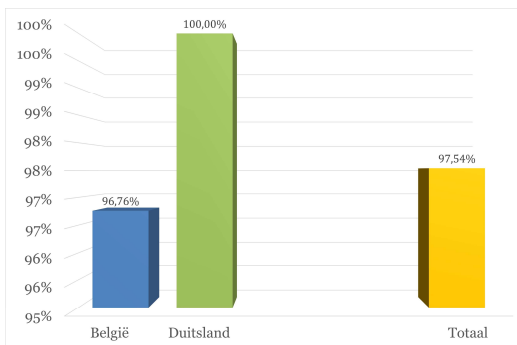
3.2.1 Oppervlakte en bezettingsgraad

	Totaal m ²	Verhuurd m ²	Verhuurd m ² in %	Leegstand m ²	Leegstand m ² in %
Oppervlakte in					
België	72.441	70.093	96,76	2.348	2,46
Duitsland	23.096	23.096	100,00	-	-
Oppervlakte	95.537	93.189	97,54	2.348	2,46
Aangehouden als vastgoedbelegging	74.067	71.719	96,83	2.348	3,17
Aangehouden voor verkoop	21.470	21.470	100,00	-	-

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad



Oppervlakte (m²), aandeel per land (%)



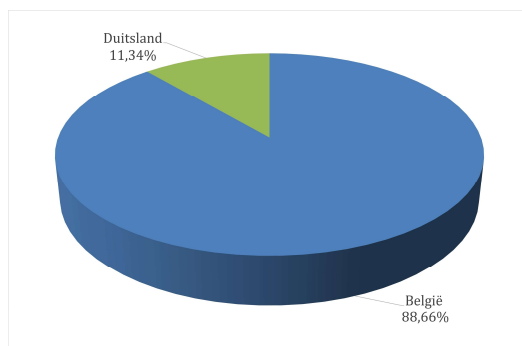
Bezettingsgraad (%) per land

3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021 bedraagt 51,52 mio EUR. De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts. Voor definities, toegepaste normering en methodiek voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar punt 13.1 op pagina 63.

Land	Fair value op 31-12-2021	
	in k EUR	%
België	45.680	88,66
Duitsland	5.840	11,34
Totaal portfolio	51.520	100,00

Tabel 2: Fair value



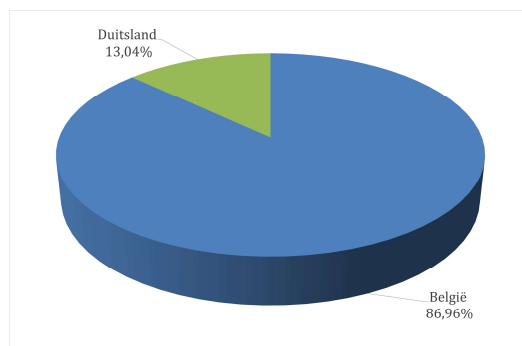
Fair value, aandeel per land (zie Tabel 2)

3.2.3 Huurwaarde

De totale huurwaarde op jaarbasis van de verhuurde panden op 31 december 2021, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2021 inclusief de toegekende investeringstoelages en ontvangen investeringssurplussen, bedraagt 6,86 mio EUR.

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2021	
	in k EUR	%
België	5.968	86,96
Duitsland	895	13,04
Totaal portfolio	6.863	100,00

Tabel 3: Actuele brutohuurinkomsten



Actuele brutohuurinkomsten, aandeel per land (zie Tabel 3)

Op basis hiervan werd de *Estimated Rental Value* (ERV) door het management bepaald op 6,95 mio EUR.

	ERV ⁽¹⁾	Verhuurd ⁽²⁾	Verhuurd ⁽²⁾
	EUR	EUR	in %
Oppervlakte in			
België	6.058.034	5.983.070	98,76
Duitsland	894.979	894.979	100,00
Totaal	6.953.013	6.878.050	98,92
Aangehouden als vastgoedbelegging	6.056.068	5.981.105	98,76
Aangehouden voor verkoop	896.945	896.945	100,00

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

(2) Verhuurd betreft de totale brutowaarde van de huurcontracten op 31 december 2021, exclusief de toegekende investeringstoelages en ontvangen investeringssurplussen.

Tabel 4: Estimated Rental Value

3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2021 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 13,35%. Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele brutohuurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages op jaarbasis en de *fair value*.

3.3 Portfolio detail

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

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

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

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

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

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

Hamont-Achel



Adres

Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)

Economische eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	150.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte	21.470 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Punch Metals
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	17,12%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	13,07%
Verhuurde oppervlakte	21.470 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- *Single tenant site* gelegen in bosrijk gebied, verhuurd aan Punch Metals, met investeringsbudget en koopoptie.
- De koopoptie, geldig tot einde 2021, werd gelicht. Omdat er in het oriënterend bodemonderzoek een verontreiniging werd vastgesteld, is een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. Aan Punch Metals werd bevestigd dat de koopoptie wordt verlengd tot de verontreiniging verholpen is. Dan pas is een overdracht mogelijk.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2021: Een vernieuwd en aangepast beschrijvend bodemonderzoek werd ingediend bij OVAM. Accentis heeft een vrijstelling tot sanering aangevraagd. Pas als die is verleend is een overdracht aan Punch Metals mogelijk.

Ieper Ter Waarde



Adres

Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)

Juridische eigenaar

Accentis Property International nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	4.426 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	o.a. Trimble, Gantner, ...
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,14%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,12%
Verhuurde oppervlakte	2.984 m ²
Beschikbare oppervlakte	1.442 m ²
Bezettingsgraad	67,42%

Diversen

- *Multi-tenant site*
- De gelijkvloerse verdieping is verdeeld in kleinere logistieke units, de eerste verdieping omvat verschillende kantoorunits.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2021: SBB Bedrijfsdiensten heeft de eerste verdieping in februari 2022 verlaten. De kantoorruimte wordt intussen aangeboden aan de bredere markt.

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft ons geïnformeerd dat de activiteiten van enkele kleinere huurders van de gelijkvloerse logistieke units niet zouden stroken met de opgegeven bestemming. Gezien de krapte op de huurmarkt is het management in overleg met de directie van WVI.

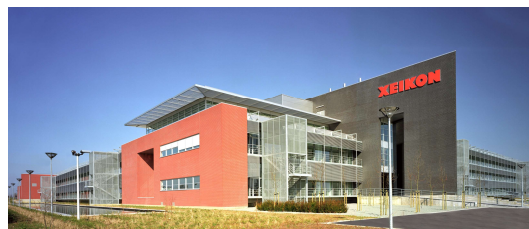
Lier

Adres

Duwijckstraat 17, 2500 Lier (BE)

Economische eigenaar

Accentis nv



Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	2001-2019
Grondoppervlakte	58.418 m ²
Verhuurbare oppervlakte	33.980 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Xeikon (Flint Division), Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Avineon, Kreatix, Mensura, Blickle, Gudrun, Desk Solutions, SD Worx
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	13,49%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	67,20%
Verhuurde oppervlakte	33.917 m ²
Beschikbare oppervlakte	63 m ²
Bezettingsgraad	99,81%

Diversen

- *Multi-tenant site*
- Verschillende gebruikers geven momenteel de voorkeur aan meer flex- en thuiswerk, waardoor de kantoorbehoefte is gedaald. Met hen werden afspraken in de vorm van een tijdelijke korting of een reductie van de oppervlakte vastgelegd.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2021: Eind maart 2022 heeft de hoofdgebruiker Xeikon zijn intrek genomen in het nieuwbouwproject, een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m².

Overpelt



Adres

Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)

Juridische eigenaar

Accentis Property Overpelt nv

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960-1980/1990-2000
Grondoppervlakte	34.949 m ²
Verhuurbare oppervlakte	12.565 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Shark Solutions, Assign, RGS
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,08%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	4,57%
Verhuurde oppervlakte	11.722 m ²
Beschikbare oppervlakte	843 m ²
Bezettingsgraad	93,29%

Diversen

- *Multi-tenant site*
- Industrierrein momenteel volledig gebruikt door Shark Solutions, en afzonderlijk kantoorgebouw op afzonderlijk kadastraal perceel.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2021: Sinds het vertrek van Paco Meubelen begin 2022 huurt Shark Solutions het volledige achterliggende industrierrein. De eigenaars van het aanpalend perceel Plascobel willen percelen aan de straatzijde van de site ontwikkelen. Een van die percelen is eigendom van Accentis. Hierover werden gesprekken aangeknoopt.

Schiltach



Adres

Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)

Juridische eigenaar

Accentis Verwaltungs GmbH

Beschrijving

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

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m ²
Verhuurbare oppervlakte	23.096 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	15,32%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	13,04%
Verhuurde oppervlakte	23.096 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

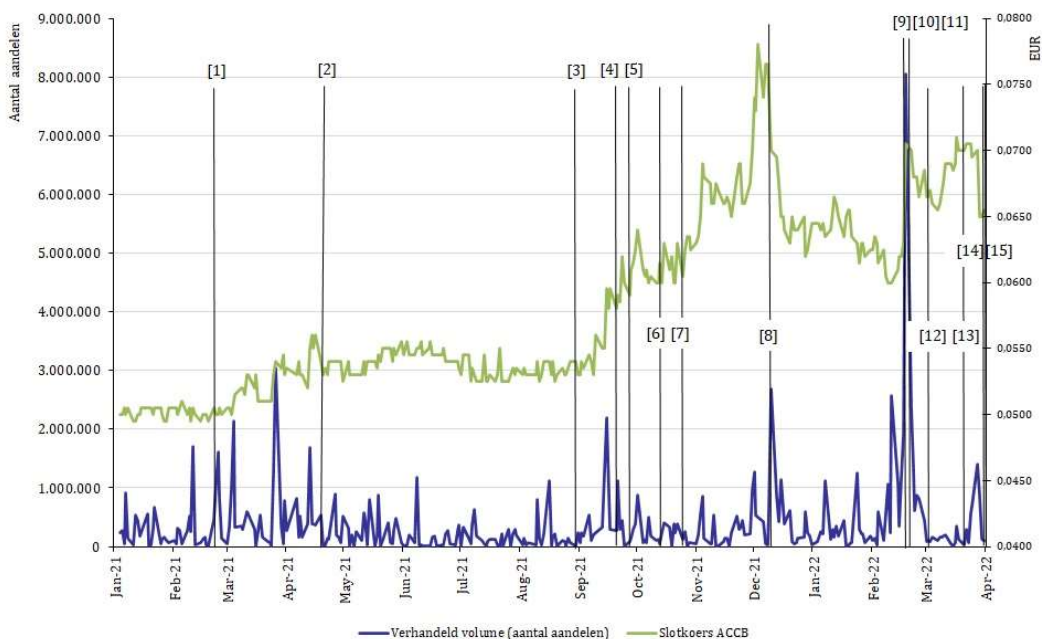
Diversen

- *Single tenant site*
- Sinds juni 2020 is de huurder BBS in insolventie. Tot op heden werden nog geen definitieve beslissingen genomen over een overname of over hoe en op welke locatie de activiteiten zullen worden voortgezet.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2021: geen.

4 Informatie voor de aandeelhouder

4.1 Accentis op de beurs

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



- 1 22-02-2021: Jaarresultaten 2020
- 2 19-04-2021: Jaarverslag 2020
- 3 30-08-2021: Halfjaarresultaten 2021
- 4 20-09-2021: Inkoop eigen aandelen
- 5 27-09-2021: Inkoop eigen aandelen
- 6 14-10-2021: Inkoop eigen aandelen
- 7 25-10-2021: Inkoop eigen aandelen
- 8 09-12-2021: Ondertekening overeenkomst m.b.t. verkoop aandelen Accentis Námestovo s.r.o.
- 9 17-02-2022: Voorstel kapitaalvermindering
- 10 21-02-2022: Jaarresultaten 2021
- 11 22-02-2022: Uitkering interim-dividend en voorstel kapitaalvermindering door Accentis Property International nv
- 12 01-03-2022: Bijeenroeping buitengewone algemene vergadering Accentis nv
- 13 21-03-2022: Uitkering interim-dividend
- 14 30-03-2022: Reële kapitaalvermindering Accentis Property International nv
- 15 31-03-2022: Reële kapitaalvermindering Accentis nv

4.2 Kapitaal en aandelen

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

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR) om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftieng miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR). De kapitaalvermindering ging niet gepaard met een vernietiging van bestaande aandelen van de vennootschap.

Op diezelfde datum heeft de buitengewone algemene vergadering eveneens besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen waardoor het totaal aantal stemrechten van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

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

4.3 Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen

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

4.4 Stemrechten verbonden aan de aandelen

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

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

4.5 Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 1.262.854.001 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennis- en berichtgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap op datum van publicatie er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	849.228.572	67,25
Publiek	413.625.429	32,75
Totaal	1.262.854.001	100,00

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

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

4.6 Dividend

4.6.1 Bestemming van de winstreserve

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

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

4.6.2 Interim-dividenden

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

Op 21 maart 2021 heeft de raad van bestuur besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal beslist worden op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

4.6.3 Betaling van dividenden

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

4.6.4 Dividend over boekjaar 2021

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2021 geen dividend uit te keren.

4.7 Financiële kalender

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

Jaarlijkse algemene vergadering 2022	24 mei 2022
Publicatie van de halfjaarresultaten 2022	29 augustus 2022
Publicatie van de jaarresultaten 2022	20 februari 2023

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

4.8 Investor relations

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

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

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

5 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5.1 Algemene bepalingen

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

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

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voornaamste regels en principes volgens welke het deugdelijk bestuur van de vennootschap is georganiseerd.

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

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

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

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

- Principe 2.16 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar activiteiten wordt in het jaarverslag geen afzonderlijk hoofdstuk geïntegreerd over kwesties van maatschappelijk belang en relevante milieu- en sociale indicatoren. Relevante kwesties en indicatoren worden in het jaarverslag aangehaald waar van toepassing.
- Principe 2.22 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van het uitvoerend management bestaan er geen geschreven procedures aangaande voorstellen, besluitvorming, verslaggeving en evaluatie; andere dan vermeld in het Charter.
- Principe 2.23 van de Code: de raad van bestuur en het uitvoerend management zijn van mening dat de leden van het uitvoerend management lid mogen zijn van raden in andere vennootschappen zolang de professionele werking van de raad van bestuur van de vennootschap niet in het gedrang komt. Verder dienen de leden van het uitvoerend management steeds tijdsbeperkingen en potentiële belangenconflicten in overweging te nemen.
- Principe 3.11 van de Code: telkens wanneer dit noodzakelijk wordt geacht in het licht van het belang van de vennootschap komen de niet-uitvoerende bestuurders samen om hun interactie met het uitvoerend management te evalueren. Zo'n bijeenkomst wordt dus niet per se eenmaal per jaar gehouden.
- Principe 3.19 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur heeft de raad van bestuur geen secretaris aangesteld.
- Principe 3.4 van de Code: op de verslagdatum bestaat de raad van bestuur uit slechts twee onafhankelijke bestuurders. De raad van bestuur heeft de kwestie herhaaldelijk in overweging genomen. Tot dusver had zich geen geschikte bestuurder aangemeld. De raad van bestuur is zich echter blijven inspannen opdat zijn samenstelling voldoet aan de vereisten en zal aan de algemene vergadering de benoeming van mevrouw Axelle Vanthournout verzoeken.
- Principe 4.11 van de Code: het auditcomité komt overeenkomstig artikel 7:99, §5 van het WVV samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste viermaal per jaar. Het Corporate Governance Charter bepaalt dat het auditcomité zo

vaak vergadert als nodig is voor zijn goed functioneren – minstens tweemaal per jaar en minstens eenmaal per jaar in aanwezigheid van de commissaris. De vennootschap is van oordeel dat de door haar gehanteerde frequentie voldoet aan de behoeften.

- Principe 4.14 van de Code: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft de raad van bestuur geen onafhankelijke interne auditfunctie opgericht. De raad van bestuur is van mening dat het auditcomité over voldoende middelen en knowhow beschikt. Verder kan het auditcomité steeds een beroep doen op boekhoudkundige, financiële, juridische en andere adviseurs die het als noodzakelijk en gepast acht voor zijn werking.
- Principe 4.20 van de Code: Gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft de raad van bestuur het benoemingscomité en remuneratiecomité samengevoegd tot een benoemings- en remuneratiecomité.
- Principe 5.6 van de Code: vanwege de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur, bedraagt de duur van het mandaat van de bestuurders conform artikel 7:85, §2 zes jaar.
- Principe 7.6 van de Code: de raad van bestuur is van mening dat de niet-uitvoerende bestuurders geen deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen aangezien zij steeds handelen in het belang van de vennootschap en haar stakeholders.
- Principe 7.9 van de Code: de raad van bestuur is van mening dat de leden van het uitvoerend management geen minimumaantal aandelen moeten aanhouden in de vennootschap aangezien er in voldoende andere mechanismes wordt voorzien om het professioneel engagement van de leden van het uitvoerend management te garanderen. De raad van bestuur verwijst hiervoor naar punt 5.5.4.
- Principe 7.10 van de Code: De raad van bestuur verwijst voor de kortetermijnremuneratie van het uitvoerend management naar punt 5.5.4. Een bonus wordt toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Aangezien semestrieel op basis van duidelijk afgelijnde criteria de variabele vergoeding wordt geëvalueerd ziet de raad van bestuur geen noodzaak om deze remuneratie te begrenzen met een maximum.
- Principe 8.7 van de Code: de raad van bestuur is van mening dat de vennootschap er, gezien de huidige omstandigheden, geen baat bij heeft een zogenaamd *relation agreement* met belangrijke of controlerende aandeelhouders aan te gaan.
- Principe 9.1 van de Code: vanwege de relatief beperkte omvang van de vennootschap, heeft de vennootschap thans geen permanent evaluatiesysteem opgezet voor de omvang, samenstelling en werking van de raad van bestuur en van de comités.

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

5.2 Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering

5.2.1 Beheersstructuur

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

A. Het beheersorgaan:

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

B. De toezichthoudende instanties:

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

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

- de beslissingen genomen door het remuneratiecomité en het auditcomité;
- het inwinnen van advies bij externe juridische, fiscale en milieutechnische adviseurs;
- het inwinnen van advies van de waarderingsexpert;

- interne databeheersystemen, nl. een centrale fysieke en virtuele dataroom waar alle belangrijke documenten van en informatie over Accentis worden bijgehouden, en een gedetailleerde huuradministratie;
- het raadplegen van externe databanken (bv. kredietwaardigheid van klanten);
- essentiële transactionele controles en procedures en dit gecombineerd met een scheiding van functies tussen beslissing, registratie en geldbewegingen.

5.2.2 Financiële handleiding en rapportering

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

5.2.3 Strategische planning, budgettering en controle

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

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

5.2.4 Financiële verslaglegging

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

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

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

Het management heeft geen indicaties dat deze systemen in 2022 niet naar behoren zullen functioneren. Er dient in dit kader wel opgemerkt dat dit niet impliceert dat deze systemen en procedures 100% zekerheid bieden wat betreft het verwezenlijken van operationele en financiële bedrijfsdoelen, noch dat deze onjuiste opgaven, onjuistheden, fouten, fraude of het niet-naleven van regels en voorschriften geheel en integraal kunnen voorkomen.

5.3 Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 1.262.854.001 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennis- en berichtgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap op datum van publicatie er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	849.228.572	67,25
Publiek	413.625.429	32,75
Totaal	1.262.854.001	100,00

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

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

5.4 Beslissingsorganen

5.4.1 Raad van bestuur

5.4.1.1 Samenstelling van de raad van bestuur

Gedurende boekjaar 2021 zetelden in de raad van bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn ⁽¹⁾
Niet-uitvoerende bestuurders		
Jacques de Bliet ⁽²⁾ <i>Voorzitter van de raad van bestuur</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2024
Gerard Cok <i>Bestuurder</i>	Benoemings- en remuneratiecomité	2024
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2024
Miedec bv ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2024
Uitvoerende bestuurders		
Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2023

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

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

Op de gewone algemene vergadering van 25 mei 2021 werd de herbenoeming goedgekeurd van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, Jacques de Bliet, Gerard Cok en Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als bestuurders van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024.

De raad van bestuur is zodanig samengesteld dat er voldoende expertise aanwezig is over de activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties, achtergrond, leeftijd en geslacht. Op de verslagdatum is een vijfde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dan dat van de overige leden. De raad van bestuur heeft kennis van artikel 3:6 §2 6° en van de vereiste dat ten minste een derde van zijn leden van een ander geslacht dient te zijn dan

dat van de overige leden. De raad van bestuur heeft de kwestie herhaaldelijk in overweging genomen. Tot dusver had zich geen geschikte bestuurder aangemeld. De raad van bestuur is zich echter blijven inspannen opdat zijn samenstelling voldoet aan de vereisten en zal aan de algemene vergadering de benoeming van mevrouw Axelle Vanthournout verzoeken.

Jacques de Bliet

Voorzitter van de raad van bestuur

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

Gerard Cok

Bestuurder

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

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen

Bestuurder

Dirk Van Vlaenderen (°1959) heeft ruime ervaring als bedrijfsrevisor. Hij startte in 1981 bij de afdeling van Arthur Andersen, waar hij in 1993 vennoot werd, verantwoordelijk voor beurgenoteerde ondernemingen. Na de overname van Arthur Andersen door Deloitte&Touche in 2002, werd hij er lid van het auditmanagementcomité en later Managing Partner Audit tot aan zijn vertrek in 2016. In zijn 35 jaar durende loopbaan als auditor heeft hij samengewerkt met zowel multinationals als beurgenoteerde Belgische bedrijven en kleinere familiale ondernemingen uit de meest uiteenlopende sectoren. Sinds juli 2016 is hij, als vast vertegenwoordiger van Gescon bv, lid van de raad van bestuur van Greenyard Foods. Sinds oktober 2016 is hij, als vaste vertegenwoordiger van Gescon bv, lid en voorzitter van de raad van bestuur van Iep Invest nv. Op 1 oktober 2020 werd hij, als vast vertegenwoordiger van Iep Invest nv, door de raad van bestuur van Accentis gecoöpteerd als bestuurder en volgde in die hoedanigheid Gerda Gysel op.

Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bestuurder

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

Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Bestuurder en CEO

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

5.4.1.2 Evaluatie van de bestuurders

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

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

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

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

5.4.1.3 Werking van de raad van bestuur

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

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

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

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

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

5.4.1.4 Bevoegdheden van de raad van bestuur

Overeenkomstig artikel 7:85 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt de vennootschap geleid door de raad van bestuur die optreedt als een collegiaal orgaan. De vennootschap heeft gekozen voor een monistisch bestuur. De rol van de raad van bestuur bestaat erin het succes van de vennootschap op lange termijn na te streven door blij 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 7:93 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is de raad van bestuur het ultieme beslissingsorgaan van de vennootschap, behalve voor wat betreft die bevoegdheden die door de wet of de statuten van de vennootschap zijn voorbehouden aan de algemene vergadering. Overeenkomstig de bepalingen van de Corporate Governance Code is de functie van het leiden van

de raad van bestuur (door zijn voorzitter, Jacques de Bliet) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Bimmer bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof).

5.4.1.5 Vertegenwoordiging

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

5.4.1.6 Vergadering

De raad van bestuur kwam in het boekjaar 2021 tien keer samen. Alle bestuurders waren steeds aanwezig.

5.4.2 Management en dagelijks bestuur

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

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

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

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

Op verslagdatum bestaat het uitvoerend management uit:

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

Evelien Devlieger

Chief Financial Officer

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

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

5.4.3 Auditcomité

5.4.3.1 Bevoegdheden

Het auditcomité is onder andere belast met de volgende opdrachten:

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

5.4.3.2 Samenstelling

Volgens artikel 7:99 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bestaat het auditcomité uit niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur en dient minstens één lid onafhankelijk te zijn.

Het auditcomité was gedurende het boekjaar 2021 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	2024
Jacques de Bliet ⁽²⁾	2024
Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq ⁽²⁾	2024

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

(2) Onafhankelijk bestuurder

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

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

5.4.3.3 Vergadering

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

Tijdens het boekjaar 2021 vergaderde het auditcomité tweemaal. Alle leden waren steeds aanwezig.

5.4.4 Benoemings- en remuneratiecomité

5.4.4.1 Bevoegdheden

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

5.4.4.2 Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, die over de deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid beschikken. Artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat een meerderheid van de leden onafhankelijk bestuurder moet zijn.

Het benoemings- en remuneratiecomité was gedurende het boekjaar 2021 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn ⁽¹⁾
Jacques de Bliet ⁽²⁾	2024
Gerard Cok	2024
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	2024

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

(2) Onafhankelijk bestuurder

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

5.4.4.3 Vergadering

Volgens artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vergadert het benoemings- en remuneratiecomité minstens tweemaal per jaar, en, indien nodig, ad hoc. De CEO wordt ook telkens uitgenodigd, behalve bij de bespreking van zijn benoeming en/of vergoeding.

Tijdens het boekjaar 2021 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité driemaal. Alle leden waren steeds aanwezig.

5.5 Remuneratieverslag

5.5.1 Algemeen

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

Voor het boekjaar 2021 bedraagt de bezoldiging voor alle niet-uitvoerende bestuurders samen 50k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders. Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van zes maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

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

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

5.5.2 Procedure

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

5.5.3 Vergoedingen leden van de raad van bestuur

5.5.3.1 Niet-uitvoerende bestuurders

in k EUR	2021	2020
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	12,5	12,5
Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	12,5
Totaal	50,0	50,0

5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2021	2020
Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

5.5.4 Vergoedingen management

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

De vergoeding van het management bestaat uit volgende remuneratiebestanddelen:

1. De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2021 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangegaan met Fortitude bv, dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.
2. Bovendien wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Op semestriële basis wordt de evaluatie van de variabele vergoeding gemaakt op basis van de volgende criteria:
 - a. Huuropbrengsten
 - De brutohuuropbrengsten komen in aanmerking, zijnde de totale huuropbrengsten exclusief huurkortingen en investeringstoelages.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de brutohuuropbrengsten gehanteerd.
 - b. Uitzonderlijke prestaties
 - Elke verkoop met een marge boven de *fair value*, al dan niet gedeeltelijk, komt in aanmerking.
 - Uitzonderlijke financiële en administratieve prestaties komen in aanmerking.

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

2021 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	128	159
Remuneratie variabel	193	69
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	321	228

2020 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	120	162
Remuneratie variabel	40	29
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	160	191

5.6 Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

5.6.1 Aandelen aangehouden door bestuurders

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

Bestuurder	Aantal aandelen	%
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	849.228.572	67,25
Totaal	849.228.572	67,25

5.6.2 Aandelen aangehouden door het management

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

5.7 Commissaris

5.7.1 Algemene bepalingen

De jaarrekeningen van de vennootschap en de groep worden gecontroleerd door Mazars Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch. De commissaris werd door de algemene vergadering van 25 mei 2021 herbenoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024, gepland op 28 mei 2024. De financiële staten van de Slowaakse vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. worden gecontroleerd door BDO Audit spol. s.r.o.

5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2021 aan de commissarissen Mazars Bedrijfsrevisoren bv en BDO Audit spol. s.r.o. bedragen:

in k EUR	2021	2020
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	31,3	30,9
Opdracht als commissaris BDO Audit	3,8	4,2
Overige opdrachten Mazars Bedrijfsrevisoren	-	3,0
Overige opdrachten BDO Audit	-	1,3
Totaal	35,1	39,4

5.8 Belangenconflicten

Voor een overzicht van de belangenconflicten wordt verwezen naar 'Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen' in het hoofdstuk 'Verslag van de raad van bestuur' op pagina 37.

5.9 Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste banden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 26 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 71.

5.10 Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt

- Het aandelenkapitaal van de vennootschap bedraagt 25.500.000,00 EUR en is volledig volgestort. Het is vertegenwoordigd door 1.262.854.001 aandelen, die elk 1/1.262.854.001 van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van de vennootschap hebben geen vermelding van nominale waarde.
- Behalve de regels betreffende de bekendmaking van belangrijke deelnemingen vermeld in de toepasselijke Belgische wetgeving en de statuten van de vennootschap bestaan er geen beperkingen op de overdracht van aandelen.
- Er zijn geen aandeelhouders met bijzondere zeggenschapsrechten.
- De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.
- Elke aandeelhouder heeft recht op één stem per aandeel. De stemrechten kunnen opgeschort worden zoals bepaald in de statuten van de vennootschap en de toepasselijke wetten en artikelen.
- Er zijn geen overeenkomsten tussen aandeelhouders waarvan de vennootschap op de hoogte is en die kunnen leiden tot beperkingen op de overdracht van effecten en/of het uitoefenen van stemrechten.
- De regels betreffende de aanstelling en vervanging van leden van de raad van bestuur en wijzigingen in de statuten worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter van de vennootschap.
- De bevoegdheden van de raad van bestuur, in het bijzonder met betrekking tot de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen, worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. De raad van bestuur werd gemachtigd om eigen aandelen in te kopen door de buitengewone algemene vergadering van 25 mei 2021 onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen. Deze machtiging geldt voor een periode van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan hernieuwd worden. De statuten van de vennootschap voorzien in geen enkel ander specifiek beschermingsmechanisme 'om dreigende en ernstige gevaren voor de vennootschap te vermijden', d.w.z. om zich tegen een vijandig overnamebod te weren.
- De vennootschap is geen partij bij overeenkomsten die, bij een wijziging van controle over de vennootschap of ten gevolge van een overnamebod, van kracht kunnen worden of, onder bepaalde voorwaarden, in voorkomend geval, gewijzigd of beëindigd kunnen worden door de andere betrokken partijen, of aan de daarbij betrokken partijen (of met betrekking tot obligaties, de uiteindelijke houder) een recht toekennen om de terugbetaling van uitstaande schulden van de vennootschap onder zulke overeenkomsten te versnellen.
- De CEO heeft momenteel recht op betaling van zes maanden loon indien hij wordt ontslagen. Er zijn geen bijzondere vertrekvergoedingen voorzien bij een wijziging in het bewind van de vennootschap.

6 Verslag van de raad van bestuur

6.1 Geconsolideerde kerncijfers

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
Totale opbrengsten	32.895	20.008
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.584	13.040
<i>EBITDA</i> ⁽¹⁾	20.253	10.291
Operationele niet-kaskosten	-1.684	-1.197
<i>Bedrijfsresultaat (EBIT)</i>	18.569	9.094
Financieel resultaat	-1.334	-1.874
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	17.235	7.220
Aangepast resultaat voor belastingen ⁽¹⁾ uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	8.070	7.220
Belastingen	-197	-1.405
<i>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	<i>17.038</i>	<i>5.815</i>
<i>Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	-	-
Nettoresultaat	17.038	5.815
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0135	0,0046
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0000	0,0000
Vastgoedbeleggingen	46.280	136.783
Activa bestemd voor verkoop	5.240	-
Netto financiële schulden ⁽¹⁾	-44.348	45.234
Financiële schuldgraad ⁽¹⁾	-40%	32%
Loan-to-value-ratio ⁽¹⁾	-96%	33%
Bezettingsgraad ⁽²⁾	97,54%	98,33%

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

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

6.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2021 en na balansdatum

6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2021

6.2.1.1 Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Het eigen vermogen van de groep steeg met 22,5% tot 91,26 mio EUR, wat de intrinsieke waarde van het aandeel op 0,0720 EUR brengt. De ratio intercompanyschulden t.o.v. vastgoedbeleggingen werd teruggebracht naar 0%. Deze cijfers bevestigen andermaal de steeds grotere financiële autonomie gekoppeld aan een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 31 december 2021 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 97,54%.

Een mijlpaal was uiteraard de verkoop van alle aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. aan CTP Groep. CTP is een beursgenoteerde vennootschap die, dankzij schaalgrootte en lokale aanwezigheid, een veel grotere spreiding kan aanbieden qua industrieel en logistiek vastgoed in Oost-Europa. Voor onze gebruikers biedt dat het voordeel van flexibiliteit. Aan hun behoeften zal zowel in een positieve als in een negatieve markt beter kunnen worden voldaan. Voor onze aandeelhouders betekent de transactie dat tien jaar inspanningen in Slowakije duurzaam verzilverd werden.

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

6.2.1.2 Wijzigingen in de groep

Op 21 december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, overgedragen aan CTP Groep. Voor de aandelen in Accentis Námestovo, s.r.o. betaalde CTP Groep een prijs van 70,43 mio EUR, gebaseerd op een *property value* van 92,00 mio EUR.

6.2.1.3 Verkochte sites of deelsites

Accentis Business Center Lier (België)

Van het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd in 2019 twee derde verkocht, een derde werd verhuurd met koopoptie. In 2021 heeft Cool Creation die koopoptie gelicht; de verkoopakte werd op 20 juli 2021 ondertekend.

Slowaakse sites

In december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. verkocht aan CTP Groep. Accentis Námestovo, s.r.o. is eigenaar van de sites Campus Páleničky en Pan Vavrečka, en van de uitbreidingszone Oravská Priehrada, alle gelegen in Slowakije. Deze sites bestaan uit productiegebouwen en logistieke panden met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 145.000 m².

6.2.1.4 Toelichting bij andere sites van de groep

Accentis Business Center Lier (België)

Gevolgen van COVID-19: verschillende gebruikers geven momenteel de voorkeur aan meer flex- en thuiswerk, waardoor hun kantoorbehoefte is gedaald. Met hen werden afspraken in de vorm van een tijdelijke korting of een reductie van de oppervlakte vastgelegd.

Hamont-Achel (België)

Deze site is verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevatte een koopoptie, geldig tot einde 2021, die werd gelicht. Omdat er in het oriënterend bodemonderzoek een verontreiniging werd vastgesteld, is een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. Accentis heeft een vrijstelling tot sanering aangevraagd. Aan Punch Metals werd intussen bevestigd dat de koopoptie wordt verlengd tot de verontreiniging verholpen is. Dan pas is een overdracht mogelijk.

Het restbedrag van de KBC-leasing werd gespreid over de resterende opstalperiode, waarna het recht op natrekking geldt.

Schiltach (Duitsland)

Ofschoon er werd verwacht dat het principeakkoord in de loop van 2021 uiteindelijk zou worden gecontracteerd, is er in deze zaak geen vooruitgang geboekt. Tot dusver zijn de maandelijkse huurgelden door de curator stipt en volledig betaald. We weten ook dat huurder BBS zich structureel wenst te heroriënteren, wat een impact zou hebben op de gebouwen en de logistiek, maar een en ander zou vermoedelijk drie jaar in beslag nemen. De curator kan de lopende verbintenis weliswaar te allen tijde verbreken met een opzeg van drie maanden. We onderhouden echter structurele contacten met het lokale management in Schiltach, dat ons meldt dat de activiteiten momenteel onverminderd worden voortgezet.

Campus- Páleničky Námestovo (Slowakije)

Met Tatra Bank werd in de loop van maart 2021 een overeenkomst bereikt over de herfinanciering van de lopende kredieten. Met ingang van 1 april 2021 werden de kredietmarges gehalveerd. Er werd een extra financiering ten bedrage van 8 mio EUR opgenomen die gebruikt is voor de integrale terugbetaling van de lopende verbintenis Iep Invest.

6.2.1.5 Inkoop eigen aandelen

In de periode september-oktober 2021 heeft Accentis, binnen de wettelijke grenzen en voor een maximumprijs van 0,0613 EUR per aandeel, 4.891.223 eigen aandelen ingekocht aan gemiddeld 0,0579 EUR per aandeel. Op 19 juli 2021 machtigde de raad van bestuur van Accentis zijn CEO tot de inkoop van eigen aandelen. De inkoopverrichtingen werden uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 25 mei 2021. Accentis heeft hierover, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop van eigen aandelen, periodieke

updates gepubliceerd. Deze updates zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, www.accentis.com, in de rubriek Investor Relations.

6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

6.2.2.1 Accentis Business Center Lier (België)

In september 2021 zijn de werkzaamheden voor het nieuwbouwproject – een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m² – opgestart. Eind maart 2022 werd het nieuwbouwproject opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Permanente kostenbeheersing en vergroening door middel van LED-toepassingen blijven prioriteiten.

6.2.2.2 Ieper (België)

SBB Bedrijfsdiensten heeft de eerste verdieping in februari 2022 verlaten. De kantoorruimte wordt intussen aangeboden aan de bredere markt.

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft ons geïnformeerd dat de activiteiten van enkele kleinere huurders van de gelijkvloerse logistieke units niet zouden stroken met de opgegeven bestemming. Gezien de krapte op de huurmarkt is het management in overleg met de directie van WVI.

6.2.2.3 Overpelt (België)

Sinds het vertrek van Paco Meubelen begin 2022 huurt Shark Solutions het volledige achterliggende industrieterrein.

De eigenaars van Plascobel willen percelen aan de straatzijde van de site ontwikkelen. Een van die percelen is eigendom van Accentis. Hierover werden gesprekken aangeknoopt.

6.2.2.4 Uitkering interim-dividend en kapitaalvermindering Accentis Property International nv

Op 22 februari 2022 heeft de raad van bestuur van Accentis Property International nv, een 100% dochtermaatschappij van Accentis nv, besloten tot uitkering van een interim-dividend ten belope van 20,06 mio EUR op basis van de tussentijdse resultaten van Accentis Property International op 18 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. Het interim-dividend werd integraal aangerekend op het resultaat van het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

Op 30 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van Accentis Property International de kapitaalvermindering ten belope van een bedrag van 27,94 mio EUR, zonder vernietiging van aandelen, goedgekeurd. De verwachting is dat de kapitaalvermindering en de betaling ervan worden afgerond in mei 2022.

6.2.2.5 Interim-dividend

Op 21 maart 2021 heeft de raad van bestuur besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal beslist worden op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

6.2.2.6 Vernietiging eigen aandelen

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen en opheffing van de corresponderende onbeschikbare reserve waardoor het totaal aantal aandelen van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

6.2.2.7 Kapitaalvermindering

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR), zijnde 0,04 EUR per aandeel aan kapitaal, om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftwintig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR), zonder vernietiging van aandelen.

De kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoeden van Accentis gedeeltelijk naar de aandeelhouders te laten terugvloeien en zodoende de kapitaalstructuur af te stemmen op de economische noden van de vennootschap, zonder daarbij de activiteiten of de doelstellingen van Accentis in enige mate te belemmeren, rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

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

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

6.4 Bespreking van de resultaten

6.4.1 Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

in k EUR	2021	2020
Geconsolideerde totale opbrengsten	32.895	20.008
Huuropbrengsten	13.584	13.040
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.337	6.940
Overige opbrengsten	36	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	11.938	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2021 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door Mahle Behr op 1 oktober 2020.

In 2021 lag het aantal onderhoudsinterventies en de doorberekende loonkost in Slowakije hoger dan in 2020, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2021 gestegen zijn ten opzichte van 2020.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2021, noch die van het boekjaar 2020 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa van 2021 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het derde en laatste deel van de nieuwbouwsite in Lier (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (11,90 mio EUR).

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2021 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Daling door desinvesteringen	-6.887
Stijging door investeringen	-
Stijging/Daling door investeringstoelages	+315
Stijging/Daling door huurkortingen	-40
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+445
Daling door aflopende huurcontracten	-894

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische deelsites in Lier en de verkochte Slowaakse sites op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringstoelages betreft de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Overpelt, België (+30k EUR) en de opgeleverde nieuwbouwsite in Námestovo, Slowakije (+286k EUR).

Het bedrag van de daling door huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België. De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (243k EUR) en Slowakije (80k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+43k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 79k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-148k EUR) en Slowakije (-73k EUR). De impact van de reeds in 2017 gecontracteerde huurverlaging voor de hoofdgebruiker van de site in Lier, van kracht sinds 1 juli 2021, is hier eveneens bij inbegrepen (-673k EUR).

6.4.2 EBITDA

in k EUR	2021	2020
EBITDA (1)	20.253	10.291
Eenmalige elementen	-9.165	-
Aangepaste EBITDA (2)	11.088	10.291

(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 vastgoedportefolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

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

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden) zijn ten opzichte van 2020 licht gedaald met 141k EUR, voornamelijk wegens de verkoop van de participatie in Slowakije in december 2021.

De recurrente overige operationele kosten over 2021 zijn licht gestegen (32k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden.

De eenmalige elementen EBITDA over 2021 betreffen het positieve verschil tussen de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (+11,90 mio EUR) en de kosten gerelateerd aan deze verkoop (-2,74 mio EUR). Over 2020 zijn er geen eenmalige elementen EBITDA.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2020 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Eede, Nederland (100k EUR).

6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2021	2020
EBITDA	20.253	10.291
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.688	-1.197
Andere	4	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.569	9.094
Eenmalige elementen EBITDA	-9.165	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
Aangepaste EBIT (1)	9.404	9.094

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

Er zijn geen eenmalige elementen bedrijfsresultaat (EBIT) over 2021, noch over 2020.

6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief -1,33 mio EUR (2020: -1,87 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen -1,51 mio EUR, terwijl de vorderingen gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Slowakije goed zijn voor +0,14 mio EUR aan interestopbrengsten.

6.4.5 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2021 bedraagt 17,23 mio EUR (2020: 7,22 mio EUR).

6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2021 bedragen -0,20 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2021 (-0,57 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de afname in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (0,38 mio EUR).

6.4.7 Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar recurrent resultaat - eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2021 bedraagt 17,04 mio EUR (2020: 5,82 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 8,07 mio EUR (2020: 7,22 mio EUR).

in k EUR	2021	Recurrent	Eenmalig
Huuropbrengsten	13.584	13.584	-
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.337	7.337	-
Overige opbrengsten	36	36	-
Meerwaarde op verkoop vaste activa	11.938	36	11.902
Totaal operationele opbrengsten	32.895	20.993	11.902
Doorberekende kosten	-7.337	-7.337	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.907	-1.907	-
Overige operationele kosten	-3.398	-661	-2.737
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
Totaal operationele kosten	-12.642	-9.905	-2.737
EBITDA ⁽¹⁾	20.253	11.088	9.165
Afschrijvingen	-3	-3	-
Voorzieningen	5	5	-
Waardeverminderingen	2	2	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.688	-1.688	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.569	9.404	9.165
Financieel resultaat	-1.334	-1.334	-
Resultaat voor belastingen	17.235	8.070	9.165
Belastingen	-197	-197	-
Nettoresultaat	17.038	7.873	9.165

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

6.4.8 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen - verkort

6.4.8.1 Verkort overzicht van de financiële positie

in k EUR	31-12-2021	31-12-2020	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	46.280	136.783	-90.503
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	5.240	-	5.240
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	51.520	136.783	-85.263
Overige vaste activa	4	11	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	-	213	-213
Vlottende activa	899	2.977	-2.078
Geldmiddelen en kasequivalenten	62.671	3.338	59.333
Totaal activa	115.094	143.322	-28.228
Eigen vermogen	91.258	74.503	16.756
Financiële schulden	17.062	40.596	-23.535
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	6.656	28.223	-21.567
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	118	-	118
Totaal passiva	115.094	143.322	-28.228

6.4.8.2 Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
<i>Kasstroom – resultaten</i>	7.712	10.262
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-3.839	1.325
Kasstroom – operationele activiteiten	3.873	11.587
Kasstroom – investeringsactiviteiten	60.823	-3.717
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-5.363	-7.084
Nettokasstroom	59.333	786

6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

Vastgoedbeleggingen 31 december 2020	136.783
Overboeking van activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-5.240
Desinvesteringen	-84.378
Investeringsactiviteiten	-768
Resultaat uit realisatie	35
Reëlewaardeaanpassing	-1.688
Vastgoedbeleggingen 31 december 2021	46.280

6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2020	-
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	5.240
Desinvesteringen	-
Resultaat uit realisatie	-
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2021	5.240

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 85,26 mio EUR als gevolg van:

- (1) de desinvesteringen in Lier (België) en de Slowaakse vastgoedportefeuille (-84,34 mio EUR);
- (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het

rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurlaarde (-1,30 mio EUR); en
(3) de waardering van de vaste activa in aanbouw (+0,38 mio EUR).

6.4.10 Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (23,42 mio EUR) stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en het totaal van het opgenomen restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (+0,14 mio EUR) en het bedrag van de Slowaakse bancaire financiering die werd gedeconsolideerd (-21,92 mio EUR).

6.4.11 Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2021 als volgt:

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2020	-7.554	-7.554
Netto terugbetaald bedrag	7.554	7.554
Netto toegestaan bedrag (incl. interesten)	-	-
Transfer	-	-
Op 31 december 2021	-	-

De schuld aan Iep Invest betrof enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed werd aan Euribor 3m + 2%, jaarlijks betaalbaar, en die in de loop van de eerste jaarhelft van 2021 integraal werd terugbetaald.

6.5 Onderzoek en ontwikkeling

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

6.6 Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

Op de site Schiltach (Duitsland) werd een *environmental site assessment* opgestart in opdracht van Accentis tot onderzoek van een aantal zones die een hoger risico zouden kunnen hebben op historische vervuiling. Dit onderzoek is lopende.

6.7 Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 7 op pagina 39 en volgende). Hierin verschaft het nadere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

6.8 Gebruik van financiële instrumenten

Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de toelichting 25 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 71.

6.9 Inlichtingen over kapitaal en zeggingsstructuur

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt op 31 december 2021 70.000.000,00 EUR. Het is verdeeld in 1.267.745.224 aandelen. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerde aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR) om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR)

naar vijftieng miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR). De kapitaalvermindering ging niet gepaard met een vernietiging van bestaande aandelen van de vennootschap.

Op diezelfde datum heeft de buitengewone algemene vergadering eveneens besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen waardoor het totaal aantal stemrechten van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

Op basis van de noemer van 1.262.854.001 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennis- en berichtgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap op datum van publicatie er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	849.228.572	67,25
Publiek	413.625.429	32,75
Totaal	1.262.854.001	100,00

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

6.10 Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur, voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de raad van bestuur.

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

Het beleid van de raad van bestuur betreffende transacties en andere contractuele banden tussen de vennootschap, met inbegrip van met haar verbonden vennootschappen, en haar bestuurders die niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen, is uiteengezet in hoofdstuk 3 van het Corporate Governance Charter. De toepassing van dit beleid houdt o.m. in dat de betrokken bestuurder niet deelneemt aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot dergelijke transactie of contractuele relatie.

Accentis heeft een aantal contracten (waarborgen en lening) gesloten met Iep Invest nv. Voor de details wordt verwezen naar toelichting 26 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 71.

Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2021.

6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 25 mei 2021 werden de volgende mandaten goedgekeurd:

- De herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Jacques de Bliet als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Gerard Cok als bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de

gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

Tijdens de algemene vergadering van 25 mei 2021 werd tevens de herbenoeming goedgekeurd van Mazars Bedrijfsrevisoren bv, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024.

6.12 Inkoop eigen aandelen

Op het einde van het boekjaar 2021 bezit de vennootschap 4.891.223 eigen aandelen aangekocht aan gemiddeld 0,0579 EUR per aandeel. Op 19 juli 2021 machtigde de raad van bestuur van Accentis zijn CEO tot de inkoop van eigen aandelen. In de periode september-oktober 2021 heeft Accentis, binnen de wettelijke grenzen en voor een maximumprijs van 0,0613 EUR per aandeel, 4.891.223 eigen aandelen ingekocht. De inkoopverrichtingen werden uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 25 mei 2021. Accentis heeft hierover, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop van eigen aandelen, periodieke updates gepubliceerd. Deze updates zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, www.accentis.com, in de rubriek Investor Relations.

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen en opheffing van de corresponderende onbeschikbare reserve waardoor de vennootschap op datum van publicatie geen eigen aandelen meer bezit.

6.13 Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2022 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,83 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 5 april 2022.

6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2021 geen dividend uit te keren.

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

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

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

Antwerpen, 19 april 2022

Jacques de Blik

Gerard Cok

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen

Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

7 Risicobeheer

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

7.1 Financiële risico's

7.1.1 Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

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

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

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

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

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

7.1.2 Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2021 is 100% van de totale schuld, of 17,18 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. Indien de vennootschap schulden op basis van een variabele rente zou aangaan ontstaat er, bij afwezigheid van een risicodekking, blootstelling aan het renterisico. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

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

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

7.1.4 Risico's verbonden aan garanties verkregen van Iep Invest

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

7.1.5 Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

Een aantal van de dochtervennootschappen van Accentis zijn via intercompanyleningen met elkaar verbonden waardoor het risico bestaat dat het in gebreke blijven van een bepaalde

dochtervennootschap negatieve financiële gevolgen kan hebben voor andere dochtervennootschappen.

7.1.6 Risico verbonden aan managementvergoedingen

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

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

De effectieve waarde van *deferred tax assets* zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de *deferred tax assets* slechts worden geraamd. Het gebruik van fiscaal overdraagbare verliezen kan beperkt zijn in de tijd. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren. Eind 2021 werden geen positieve belastinglatenties erkend.

7.1.8 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

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

7.1.9 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

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

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

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

7.2 Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap

7.2.1 Risico's verbonden aan de huurinkomsten

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

7.2.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van bestaande huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus ook het risico op verlies bij een eventuele verkoop. Een vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 0,46 mio EUR.

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

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

7.2.4 Risico van huurleegstand

De vennootschap heeft een leegstand ten belope van 2,46%. Om de huurleegstand duurzaam te beperken past de vennootschap een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een stabilisatie, en waar mogelijk een groei, van de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

7.2.5 Risico inzake btw

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

7.2.6 Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typerend voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2021 vertegenwoordigen de vijf belangrijkste huurders 80,03% van de jaarlijkse huurinkomsten.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille uit zogenoemde single-tenant-gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één huurder.

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

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

7.2.8 Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 104 mio EUR op 31 december 2021. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

7.2.9 Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

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

7.2.10 Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

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

7.2.11 Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

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

7.2.12 Inflatierisico

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

7.2.13 Deflatierisico

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

7.2.14 Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

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

7.2.15 Risico verbonden aan de onteigening

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

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

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

7.2.17 Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

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

7.2.18 Reglementaire risico's en milieurisico's

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

7.2.19 Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

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

7.2.20 Risico verbonden aan het personeelsverloop

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

8 Geconsolideerde jaarrekening

8.1 Geconsolideerd totaalresultaat

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
Huuropbrengsten	1, 2	13.584	13.040
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3	7.337	6.940
Overige opbrengsten	4	36	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	11.938	-
Totaal operationele opbrengsten		32.895	20.008
Doorberekende kosten	5	-7.337	-6.940
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-1.907	-2.048
Overige operationele kosten	6, 7	-3.398	-629
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-	-100
Totaal operationele kaskosten		-12.642	-9.717
EBITDA ⁽²⁾		20.253	10.291
Afschrijvingen		-3	-8
Voorzieningen	20	5	4
Waardeverminderingen	9	2	4
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	-1.688	-1.197
Totaal operationele niet-kaskosten		-1.684	-1.197
Bedrijfsresultaat (EBIT)		18.569	9.094
Financieringsopbrengsten	10	138	-
Financieringskosten	10	-1.506	-1.865
Overig financieel resultaat	10	34	-9
Financieel resultaat		-1.334	-1.874
Resultaat voor belastingen		17.235	7.220
Belastingen	11	-197	-1.405
Nettoresultaat uit voortgezette activiteiten		17.038	5.815
NETTORESULTAAT		17.038	5.815
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>	12	17.038	5.815
<i>Belang van derden</i>		-	-
Niet-gerealiseerde resultaten		-	-
TOTAALRESULTAAT		17.038	5.815
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>		17.038	5.815
<i>Belang van derden</i>		-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12, 18	1.266.375.769	1.267.745.224
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12	0,0135	0,0046

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

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

8.2 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa		46.284	137.007
Immateriële vaste activa		-	-
Vastgoedbeleggingen	1, 13	46.280	136.783
Materiële vaste activa		4	11
Actieve belastinglatenties	11	-	213
Vlottende activa		63.570	6.315
Handelsvorderingen	14	769	2.375
Overige vorderingen	15	130	602
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	62.671	3.338
Activa bestemd voor verkoop	13, 17	5.240	-
Totaal activa		115.094	143.322
Eigen vermogen van de groep		91.258	74.503
Geplaatst kapitaal	18	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	18	50.158	44.343
Resultaat van het boekjaar		17.038	5.815
Ingekochte eigen aandelen	19	-283	-
Schulden op lange termijn		20.524	59.460
Voorzieningen	20	13	18
Passieve belastinglatenties	11	4.919	17.193
Financiële schulden	21	15.484	34.621
Overige schulden	21, 22	108	7.628
Schulden op korte termijn		3.194	9.359
Financiële schulden	21	1.578	5.976
Handelsschulden	23	160	1.796
Belastingenschulden	24	173	638
Overige schulden	22	1.283	949
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	17, 21	118	-
Totaal passiva		115.094	143.322

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

8.3 Geconsolideerde kasstromen

in k EUR	Toelichting ⁽¹⁾	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Operationele kasstroom			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		17.235	7.220
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	10	1.367	1.871
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	9, 20	-4	1
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	1.688	1.197
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	8, 13	-35	100
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	8	-11.903	-
Betaalde belastingen		-636	-127
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal		7.712	10.262
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	14, 15	1.581	-132
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	22, 23	-2.025	694
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		-3.395	763
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.873	11.587
Investeringskasstroom			
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	13	965	450
Investerings vastgoedbeleggingen	13	-631	-4.167
Investerings in materiële vaste activa		-2	-
Desinvesteringen van participaties		70.435	-
Cash in de gedesinvesteerde participaties		-9.944	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		60.823	-3.717
Financieringskasstroom			
Opgenomen leningen	21	8.215	4.000
Terugbetalingen van leningen - kredietinstellingen	21	-4.373	-6.103
Terugbetalingen van leningen - overige	21, 22	-7.554	-3.110
Betaalde interesten en kosten van schulden	10	-1.505	-1.871
Ontvangen interesten	10	138	-
Ingekochte eigen aandelen	19	-283	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-5.363	-7.084
Nettokasstroom		59.333	786
Geldmiddelen en kasequivalenten			
aan het begin van de periode		3.338	2.552
aan het einde van de periode		62.671	3.338
Nettokasstroom		59.333	786

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

8.4 Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in k EUR	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2020	24.345	44.343	-	-	68.688	-	68.688
Resultaat van het boekjaar	-	-	5.815	-	5.815	-	5.815
Op 31 december 2020	24.345	44.343	5.815	-	74.503	-	74.503
Transfer	-	5.815	-5.815	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	17.038	-	17.038	-	17.038
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-283	-283	-	-283
Op 31 december 2021	24.345	50.158	17.038	-283	91.258	-	91.258

8.5 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

8.5.1 Algemeen

8.5.1.1 Identificatie van de groep

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

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

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

8.5.1.2 Rapporteringsperiode

Het jaarverslag betreffende de geconsolideerde jaarrekening dekkende de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 werd opgesteld door de raad van bestuur op 19 april 2022 met het oog op de jaarvergadering van 24 mei 2022.

8.5.1.3 Alternatieve prestatie maatstaven (APM's)

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

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

Netto financiële schulden		
De financiële schulden, exclusief schulden activa bestemd voor verkoop, op lange en korte termijn en overige leningen en vorderingen op lange en korte termijn verminderd met de liquide middelen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
Financiële schulden op lange termijn	15.484	34.621
Financiële schulden op korte termijn	1.578	5.976
Overige schulden op lange termijn	108	7.628
Overige schulden op korte termijn	1.283	949
Overige vorderingen op korte termijn	-130	-602
Geldmiddelen en kasequivalenten	-62.671	-3.338
Netto financiële schulden	-44.348	45.234

Financiële schuldgraad

De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de totale activa (exclusief activa bestemd voor verkoop).

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
Netto financiële schulden	-44.348	45.234
Totale activa	115.094	143.322
Activa bestemd voor verkoop	-5.240	-
Financiële schuldgraad	-40%	32%

Loan-to-value-ratio

De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de vastgoedbeleggingen.

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
Netto financiële schulden	-44.348	45.234
Vastgoedbeleggingen	46.280	136.783
Loan-to-value-ratio	-96%	33%

EBITDA

Het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
Bedrijfsresultaat	18.569	9.094
Afschrijvingen	3	8
Waardeverminderingen	-2	-4
Voorzieningen	-5	-4
Variatie in reële waarde	1.688	1.197
EBITDA	20.253	10.291

Aangepaste EBITDA

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

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
EBITDA	20.253	10.291
Eenmalige kaselementen	-9.165	-
Aangepaste EBITDA	11.088	10.291

EBIT

Bedrijfsresultaat, het saldo van alle operationele opbrengsten en kosten.

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
Operationele opbrengsten	32.895	20.008
Operationele kaskosten	-12.642	-9.717
Operationele niet-kaskosten	-1.684	-1.197
EBIT	18.569	9.094

AEBIT

Aangepaste EBIT, EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
EBIT	18.569	9.094
Eenmalige kaselementen	-9.165	-
Eenmalige niet-kaselementen	-	-
Aangepaste EBIT	9.404	9.094

Aangepast resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.

Reconciliatie (in k EUR)	2021	2020
Aangepaste EBIT	9.404	9.094
Financieel resultaat	-1.334	-1.874
Aangepast resultaat voor belastingen	8.070	7.220

8.5.2 Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

8.5.2.1 Conformiteitsverklaring

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

8.5.2.2 Consolidatiekring

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

Vennootschap	Land	2021	2020
Accentis nv	BE	100%	100%
Accentis Property International nv	BE	100%	100%
Accentis Property Overpelt nv	BE	100%	100%
Accentis Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Accentis Námestovo s.r.o. ⁽¹⁾	SK	-	100%
Accentis Development s.r.o.	SK	100%	100%

(1) Op 21 december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, overgedragen aan CTP Groep.

8.5.2.3 Rapporteringsmunt

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

8.5.2.4 Consolidatieprincipes

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

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

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

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

Dochterondernemingen

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

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

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

totaalresultaat van dochterondernemingen wordt toegerekend aan de aandeelhouders van de Accentis-groep en de minderheidsbelangen, zelfs als deze zouden resulteren in een negatief saldo.

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

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

Bedrijfscombinaties

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

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

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

8.5.2.5 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de groep

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, zoals onderschreven door de Europese Unie, en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2021, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht waren op 31 december 2021.

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

- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de referentierentevoeten – Aanpassingen fase 2
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten: huurconcessies in verband met COVID-19 – Aanpassingen
- IFRS 4 Verzekeringscontracten: verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 tot 1 januari 2023 – Aanpassingen

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

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

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2021, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020 (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen kortlopend of langlopend – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)

- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS practice statement: toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingen – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten, kost om het contract na te leven – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 4 Verzekeringscontracten: uitstel van IFRS 9 – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten: huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 april 2021)

Er wordt geen materiële impact verwacht op de volgende boekjaren van de toepassing van de bovenvermelde nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door de IASB en het IFRIC en van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2022 of later.

8.5.2.7 Waarderingsregels

1. Immateriële vaste activa

1.1 Octrooien en licenties

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

1.2 Overige immateriële vaste activa

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

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

2.2 Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

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

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

3. Materiële vaste activa

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

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

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

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Computeruitrusting	3 jaar
Voertuigen	5 jaar

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

4. Leasing

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

4.1 Accentis als lessee in financiële leasings

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

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

4.2 Accentis als lessee in operationele leasings

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

4.3 Accentis als lessor in operationele leasings

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

5. Activa bestemd voor verkoop

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

6. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

7. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

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

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

8. Financiële instrumenten

8.1 Financiële activa

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

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

8.1.1 Financiële activa aan reële waarde via resultaat

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

8.1.2 Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

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

8.2 Financiële verplichtingen

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

8.2.1 Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

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

8.2.2 Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs

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

8.2.3 Eigenvermogensinstrumenten

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

eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Accentis-groep, na aftrek van alle verplichtingen. Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten). Alle kosten die niet direct aan een uitgifte toewijsbaar zijn, worden via de resultatenrekening in kost genomen.

9. Voorzieningen

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

10. Huuropbrengsten

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

11. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

12. Financieringskosten

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

13. Financieel resultaat

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

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

14. Winstbelastingen

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

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

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

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

8.5.3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

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

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

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

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

Fiscale verliezen hebben betrekking op de moedervenootschap en de dochterondernemingen die alle een geschiedenis hebben van verliezen. De fiscale verliezen kunnen niet worden gecompenseerd met belastbare winsten elders in de groep. Indien het gebruik van de fiscale verliezen beperkt is in de tijd bestaat het risico dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren. Geen van de op 31 december 2021 gerapporteerde fiscale verliezen heeft een vervaldag.

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

8.5.4 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie

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

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

1.1. Vastgoedbeleggingen

Land	Fair value			
	31-12-2021		31-12-2020	
	k EUR	%	k EUR	%
België	40.440	87,38	47.460	34,70
Slowakije	-	-	83.413	60,98
Duitsland	5.840	12,62	5.910	4,32
Totaal portfolio	46.280	100,00	136.783	100,00

1.2. Huuropbrengsten

Land	Huuropbrengsten			
	2021		2020	
	k EUR	%	k EUR	%
België	6.058	44,60	6.036	46,29
Slowakije	6.631	48,81	6.109	46,85
Duitsland	895	6,59	895	6,86
Nederland	-	-	-	-
Totaal aan einde boekjaar	13.584	100,00	13.040	100,00

1.3. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2021 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contract-einde	Gemiddelde volgende break
Top 5 contracten	5.492.919	80,03	78.206	81,86	07-03-2026	23-12-2024
Top 10 contracten	5.995.113	87,35	84.436	89,38	12-07-2025	05-06-2024
Top 25 contracten	6.536.676	95,24	88.366	92,49	03-05-2026	05-02-2024
Alle contracten	6.863.149	100,0	95.537	100,0	10-08-2026	23-08-2023

Drie gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het betreft Xeikon (België) 48,39%, Punch Metals (België) 13,07% en BBS (Duitsland) 13,04%.

2. Huuropbrengsten

in k EUR	2021	2020
Totale huuropbrengsten	13.584	13.040
Brutohuuropbrengsten	13.822	13.690
Investeringsstoelages	-238	-650

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2021 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door Mahle Behr op 1 oktober 2020.

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2021 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Daling door desinvesteringen	-6.887
Stijging door investeringen	-
Stijging/Daling door investeringstoelages	+315
Stijging/Daling door huurkortingen	-40
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+445
Daling door aflopende huurcontracten	-894

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische deelsites in Lier en de verkochte Slowaakse sites op datum van verkoop. Het bedrag van de stijging door investeringstoelages betreft de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Overpelt, België (+30k EUR) en de opgeleverde nieuwbouwsite in Námestovo, Slowakije (+286k EUR). Het bedrag van de daling door huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België. De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (243k EUR) en Slowakije (80k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+43k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 79k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-148k EUR) en Slowakije (-73k EUR). De impact van de reeds in 2017 gecontracteerde huurverlaging voor de hoofdgebruiker van de site in Lier, van kracht sinds 1 juli 2021, is hier eveneens bij inbegrepen (-673k EUR).

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op publicatiedatum vastliggen, en dus kunnen worden verwacht, bedragen 6,83 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 10-02-2027 en de volgende *break* valt gemiddeld op 09-01-2024.

3. Opbrengsten uit doorberekende kosten

De opbrengsten uit doorberekende kosten, ten bedrage van 7,34 mio EUR (2020: 6,94 mio EUR), betreffen de doorberekening van de exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen.

In 2021 lag het aantal onderhoudsinterventies en de doorberekende loonkost in Slowakije hoger dan in 2020, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2021 gestegen zijn ten opzichte van 2020.

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2021, ten bedrage van 36k EUR, omvatten de inkomsten van diensten geleverd door Accentis (onthaal, receptie, registratie, administratie, enz.) (23k EUR) en de recuperatie van btw naar aanleiding van een gewijzigd algemeen verhoudingsgetal (13k EUR).

5. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

in k EUR	2021	2020
Nutsvoorzieningen	4.977	4.945
Onderhoud	1.914	1.613
Personeelskosten	1.135	1.002
Onroerende voorheffingen	655	646
Onderaanneming investeringen	168	407
Management vastgoedbeheer	101	111
Beveiliging	90	91
Verzekeringen	96	95
Overige	108	68
Totaal	9.244	8.988
<i>Doorberekende kosten</i>	<i>7.337</i>	<i>6.940</i>
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>1.907</i>	<i>2.048</i>

6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2021	2020
Kantoor- en administratiekosten	49	47
Diverse erelonen en vergoedingen	2.776	202
Personeels- en managementkosten	558	362
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	4	9
Minderwaarden op handelsvorderingen	-	-
Overige kosten	11	9
Totaal	3.398	629
<i>Recurrente operationele kosten</i>	<i>661</i>	<i>629</i>
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>	<i>2.737</i>	<i>-</i>

De eenmalige elementen in de overige operationele kosten over 2021 betreffen integraal de kosten gerelateerd aan de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o.

Er zijn geen eenmalige elementen in de overige operationele kosten over 2020.

7. Personeelskosten

in k EUR	2021	2020
Aantal personeelsleden (in aantal)	4	41
Aantal personeelsleden (in FTE's)	38,1	38,7
Wedden en lonen	908	838
Sociale zekerheidsbijdragen	149	132
Overige personeelskosten	35	32
Uitzendkrachten	43	-
Totaal	1.135	1.002
Begrepen in:		
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>1.135</i>	<i>1.002</i>
<i>Overige operationele kosten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vaste activa

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde meerwaarde van 0,04 mio EUR op de verkoop van het derde en laatste deel van de nieuwbouwsite in Lier en de gerealiseerde meerwaarde van 11,90 mio EUR op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o.

In 2020 werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,10 mio EUR op de verkoop van de site Eede (Nederland).

9. Waardeverminderingen

in k EUR	2021	2020
Handelsvorderingen	2	4
Totaal	2	4

10. Financieel resultaat

in k EUR	2021	2020
Financieringsopbrengsten	180	-
Ontvangen interesten	138	-
Overige financiële opbrengsten	42	-
Financieringskosten	-1.514	-1.874
Betaalde interesten	-1.506	-1.866
Bankkosten	-5	-2
Overige financiële kosten	-3	-6
Financieel resultaat	-1.334	-1.874

De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen - 1,51 mio EUR, terwijl de vorderingen gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Slowakije goed zijn voor +0,14 mio EUR aan interestopbrengsten.

11. Belastingen

11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2021	2020
Belastingen	-197	-1.405
Winstbelastingen	-573	-571
Latente belastingen	376	-834
Resultaat voor belastingen	17.235	7.220
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>25,00%</i>	<i>25,00%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-4.309	-1.805
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	-20	348
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	187	203
Effect van verworpen uitgaven	-1	-
Effect regularisatie belastingen voorgaande boekjaren	6	-
Effect vrijgestelde meerwaarde op aandelen	3.854	-
Effect wijziging erkenning DTA	34	39
Overige	52	-190
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-197	-1.405
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>1,14%</i>	<i>19,45%</i>

De latente belastingen worden gevormd door het netto tijdelijke verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de eventuele erkenning van fiscaal compenseerbaar verlies anderzijds. Er zijn geen verliezen die slechts voor een beperkte periode kunnen worden overgedragen, waarna ze onherroepelijk als verloren dienen te worden beschouwd indien ze niet worden gebruikt. De verliezen in Slowakije kunnen slechts voor een periode van vier jaar worden overgedragen waarna ze onherroepelijk als verloren dienen te worden beschouwd indien ze niet werden gebruikt. Voorts is het belastingtarief in Slowakije 21% en in Duitsland 32%, in plaats van 25%, zoals in België.

11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2021	2020
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	47.846	105.151
Op financiële leases	-17.061	-18.514
Netto tijdelijke verschillen	30.785	86.637
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-8.020	-19.737
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3.101	2.757
Netto latente belastingverplichtingen	-4.919	-16.980
<i>Actieve belastinglatenties</i>	-	213
<i>Passieve belastinglatenties</i>	-4.919	-17.193
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	12.061	-834
Geboekt via resultatenrekening	376	-834
Deconsolidatie-impact	11.685	-
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	11.122	9.642
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3.101	2.757
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>3.101</i>	<i>2.757</i>
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2021 zijn onderhevig aan de volgende tijdsrestricties:

in k EUR	Totaal	2022	2023	2024	2025	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	11.122	-	-	-	-	11.122
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3.101	-	-	-	-	3.101
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	3.101	-	-	-	-	3.101
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	-	-	-	-	-	-

12. Resultaat per aandeel

	2021	2020
Aantal aandelen op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen - gewoon	1.262.854.001	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen - verwaterd	1.262.854.001	1.267.745.224
Nettoresultaat – aandeel van de groep (in k EUR)	17.038	5.815
Resultaat per aandeel – aandeel van de groep (in EUR)	0,0135	0,0046
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen – aandeel van de groep – gewoon en verwaterd (in EUR)	0,0135	0,0046

Het resultaat per aandeel wordt berekend door de nettowinst, toewijsbaar aan de aandeelhouders, te delen door het aantal uitstaande aandelen op het einde van het boekjaar minus het aantal eigen aandelen op het einde van het boekjaar.

De winst per gewogen gemiddeld aantal aandelen wordt berekend door de nettowinst, toewijsbaar aan de aandeelhouders, te delen door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in de loop van het boekjaar minus het aantal eigen aandelen op het einde van het boekjaar. De verwaterde winst per aandeel wordt berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitstaande inschrijvingsrechten waarvoor de gemiddelde aandelenkoers van het jaar hoger was dan de uitoefenprijs

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald. De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2021 geen dividend uit te keren.

13. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Vastgoedbeleggingen (in k EUR)	2021	2020
Openingsbalans	136.783	134.363
Wijziging in de consolidatiekring	-83.413	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-5.240	-
Desinvesteringen vastgoed	-965	-450
Investerings aankopen vastgoed	-	-
Investerings renovaties/bouw vastgoed	768	4.167
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	35	-100
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening	-1.688	-1.197
Slotbalans	46.280	136.783

Activa bestemd voor verkoop (in k EUR)	2021	2020
Openingsbalans	-	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	5.240	-
Desinvesteringen	-	-
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	-	-
Totaal	5.240	-

13.1 Waardering

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. Eind 2021 werkte Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met de onafhankelijke deskundige Ceusters, die instaat voor de waardering van het vastgoed aangehouden in België en Duitsland.

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

De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld brutorendement (*gross yield*) van ca. 13,73%. Deze yield is gebaseerd op 'actuele brutohuurinkomsten' verhoogd met de 'geschatte huurinkomsten voor de leegstaande units' gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden en activa in aanbouw, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen of ontvangen investeringsurplussen.

Het gemiddelde nettorendement (*net yield*) van de portefeuille bedraagt ca. 10,96%. Deze yield is gebaseerd op de 'actuele nettohuurinkomsten', gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden en activa in aanbouw, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen of ontvangen investeringsurplussen.

Waarderingsbasis

(Bron: Ceusters)

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

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

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

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

De categorie van de gebruikte data binnen de reële waarde hiërarchie; deze worden als volgt omschreven:

Niveau/Level 1

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

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

Niveau/Level 2

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

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

Niveau/Level 3

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

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

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

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

Voor het bepalen van de reële waarde van investeringsgebouwen, wordt gebruik gemaakt van de waarderings techniek door kapitalisatie van huurinkomsten. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebepaling van verhuurd vastgoed, waarbij de huurinkomsten gekapitaliseerd worden aan een marktconform rendement (BAR of Brutoaanvangsrendement), wat rekening houdt met de ligging, de geschiktheid van het vastgoed voor zijn functie en de kwaliteit van de gebouwen op datum van taxatie.

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

Voor het bepalen van de reële waarde van onbebouwde terreinen, wordt gebruik gemaakt van de waarderings techniek door vergelijking met recente transacties van gelijkaardige terreinen met

dezelfde bestemming in dezelfde regio. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebepaling van onbebouwde niet-verontreinigde terreinen zonder bouwverplichting. Als referentiebasis wordt gebruik gemaakt van 'level 3' data die, indien nodig, gecorrigeerd worden voor specifieke omvang, vorm en toegankelijkheid van de te waarderen terreinen.

De uitkomst van deze waardering is de zg. marktwaarde, d.w.z. de investeringswaarde verminderd met de gebruikelijke registratierechten die voor België 10% (Vlaanderen) (12% vanaf 1 januari 2022) en 12,5% (Brussel en Wallonië) zijn en 5% voor Duitsland (Baden-Württemberg). Door deze marktwaarde te vermeerderen met de gemiddelde registratierechten zoals bepaald in de vorige paragraaf, verkrijgt men de reële waarde.

De taxatie maakt abstractie van mogelijke kosten die gepaard gaan met eventuele verontreiniging of verwijdering van schadelijke materialen/stoffen. In voorkomend geval komen de hieraan verbonden kosten voor sanering of verwijdering eventueel in mindering van het resultaat. Voor de sites Hamont-Achel (België) en Schiltach (Duitsland) waar mogelijke verontreiniging of aanwezigheid van schadelijke stoffen is, is er op datum van taxatie geen raming van de kosten die gepaard zouden gaan met een potentiële sanering van de sites, noch zekerheid of bevestiging dat de verantwoordelijkheid hiervoor bij de eigenaar ligt.

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

(Bron: taxatierapporten Ceusters)

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

in EUR	Industrieel		Semi-industrieel	
	2021	2020	2021	2020
Geschatte huurwaarde BE	500.900	500.900	3.130.990	3.190.685
Geschatte huurwaarde SK	-	6.918.780	-	-
Geschatte huurwaarde DE	697.000	705.000	-	-
Geschatte huurprijs per m ² BE (gewogen gemiddelde)	23 EUR/m ² (23 EUR/m ²)	23 EUR/m ² (23 EUR/m ²)	26 EUR/m ² - 79 EUR/m ² (72 EUR/m ²)	25 EUR/m ² - 88 EUR/m ² (72 EUR/m ²)
Geschatte huurprijs per m ² SK (gewogen gemiddelde)	-	43 EUR/m ² - 49 EUR/m ² (48 EUR/m ²)	-	-
Geschatte huurprijs per m ² DE (gewogen gemiddelde)	30 EUR/m ² (30 EUR/m ²)	31 EUR/m ² (31 EUR/m ²)	-	-
Hypothese m.b.t. leegstand	Voor lopende overeenkomsten geen toepassing van frictieleeftijd, aangezien hernieuwingen en nieuwe overeenkomsten doorgaans binnen de opzegperiode van de lopende overeenkomsten worden afgesloten. Voor lopende overeenkomsten waarvan de einddatum vaststaand is en die kortelings leeg komen te staan of voor verhuurbare ruimten die op de datum van de taxatie leeg staan, wordt de leegstand in rekening gebracht onder de vorm van een aantal maanden huurderving, desgevallend gecorrigeerd voor leegstandslasten en verhuurcommissie.			
Kapitalisatiefactor BE (gewogen gemiddelde)	9% (9%)	9% (9%)	7,75%-8,25% (7,79%)	7%-8,25% (7,77%)
Kapitalisatiefactor SK (gewogen gemiddelde)	-	8,15%-10% (8,31%)	-	-
Kapitalisatiefactor DE (gewogen gemiddelde)	9,75% (9,75%)	9,75% (9,75%)	-	-
Risicopremie BE (gewogen gemiddelde)	3,5% (3,5%)	3,5% (3,5%)	1,29%-2% (1,35%)	0,75%-2% (1,33%)
Risicopremie SK (gewogen gemiddelde)	-	0,50% (0,50%)	-	-
Risicopremie DE (gewogen gemiddelde)	3,5% (3,5%)	3,5% (3,5%)	-	-
Gemiddelde resterende duur van het huidige huurcontract	29-09-2024	01-04-2024	15-07-2024	16-01-2026

in EUR	Industrieel		Semi-industrieel	
Significant verschil netto actuele vs. geschatte huur (>15%)	Om rekening te houden met de onderhandse verkoopovereenkomst en de insolventieprocedure	n.v.t.	n.v.t.	De tijdelijk hogere TBS-vergoeding van de hoofdgebruiker (ca. 670k EUR/jaar) loopt af op 30/06/2021

Sensitiviteitsanalyse

Een sensitiviteitsanalyse toont aan dat bij een globale (in elke eigendom) vermindering van de ERV met 5% en gelijkblijvende kapitalisatierentevoeten de reële waarde van de portefeuille zou dalen van 51,52 mio EUR naar 49,27 mio EUR. Een globale (in elke eigendom) verhoging van de kapitalisatierentevoeten met 25 basispunten en gelijkblijvende ERV zou leiden tot een waardedaling van het vastgoedportfolio met 1,39 mio EUR.

13.2 Eigendomsstatus

in k EUR	2021	2020
Juridische eigenaar	12.470	96.743
Economische eigenaar	39.050	40.040
Totaal vastgoedportfolio	51.520	136.783

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

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

13.3 Bespreking van de evolutie

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

- (1) de desinvesteringen in Lier (België) en de Slowaakse vastgoedportefeuille (-84,34 mio EUR);
- (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-1,30 mio EUR);
- (3) de waardering van de vaste activa in aanbouw (+0,38 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen (-0,63 mio EUR);
- (4) de nieuw opgenomen leasings (-0,14 mio EUR).

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

- Hamont-Achel (-800k EUR): om rekening te houden met de onderhandse verkoopovereenkomst;
- Ieper Ter Waarde (-120k EUR): om rekening te houden met de aflopende huurovereenkomst van SBB;
- Overpelt (-120k EUR): om rekening te houden met de marktsituatie voor kantoren en magazijnen.

13.4 Items van opbrengsten en kosten

Gedurende boekjaar 2021 werd 13,58 mio EUR (2020: 13,04 mio EUR) huuropbrengsten en 7,34 mio EUR (2020: 6,94 mio EUR) opbrengsten uit doorberekende kosten erkend in de

geconsolideerde operationele opbrengsten. De directe operationele kosten die rechtstreeks voortvloeien uit de vastgoedbeleggingen bedragen 9,24 mio EUR (2020: 8,99 mio EUR).

14. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen zijn voorafgaand aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsvorderingen 0,77 mio EUR (2020: 2,38 mio EUR) waarvan vervallen 0,24 mio EUR (2020: 0,37 mio EUR) en niet-vervallen 0,53 mio EUR (2020: 2,01 mio EUR).

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

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2020	2.010	248	13	104	2.375
Op 31 december 2021	533	105	14	117	769

52,54% van alle vervallen vorderingen werd begin 2022 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2021 bedraagt 1,24 mio EUR en werd volledig afgewaardeerd. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

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

15. Overige vorderingen

De overige vorderingen eind 2021 bedragen 0,13 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (0,10 mio EUR) en over te dragen kosten (0,03 mio EUR).

De overige vorderingen eind 2020 bedragen 0,60 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (0,01 mio EUR), een vordering voortvloeiend uit de liquidatie van de Franse vennootschappen (0,06 mio EUR), en over te dragen kosten (0,53 mio EUR).

16. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

17. Activa bestemd voor verkoop

De post activa aangehouden voor verkoop heeft betrekking op de vastgoedbelegging gelegen te Hamont-Achel (België) waarvoor een onderhandse verkoopovereenkomst bestaat. Er is een financiële schuld ten bedrage van 0,12 mio EUR gerelateerd aan deze vastgoedbelegging.

18. Eigen vermogen

Voor de voorstelling en aansluiting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de tabel mutatieoverzicht van de wijzigingen van het eigen vermogen op pagina 47. In 2021 is het kapitaal niet gewijzigd.

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

	Aantal
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2019	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2020	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2021	1.267.745.224

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

in k EUR	Omschrijving	2021	2020
Wettelijke reserves	Een deel van het vermogen dat niet uitgekeerd mag worden. Dit is wettelijk vastgelegd.	2.682	1.019
Beschikbare reserves	Gerealiseerde winsten die uitgekeerd mogen worden.	6.733	6.733
Overgedragen resultaat	Alle overige winsten, verliezen en transacties met eigenaars uit voorgaande periodes.	40.743	36.591
Totaal geconsolideerde reserves		50.158	44.343

19. Ingekochte eigen aandelen

In de periode september-oktober 2021 werden 4.891.223 eigen aandelen aangekocht à gemiddeld 0,0579 EUR per aandeel, i.e. voor een totaalbedrag van 0,28 mio EUR. Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen. Op 31 maart 2022 is Accentis, in uitvoering van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2022, overgegaan tot de vernietiging van 4.891.223 eigen aandelen, die een waarde van 0,28 mio EUR vertegenwoordigden.

20. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
Op 31 december 2020	-	18	-	18
Aanleg/terugname via balans	-	-5	-	-5
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	-	-	-
Op 31 december 2021	-	13	-	13

De voorziening voor claims heeft enkel nog betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis nv.

21. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasings en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2021 bedraagt circa 5,09% (2020: 4,11%). Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangegane leningen.

in k EUR	Financiële schulden op lange termijn (> 1 jaar)			Financiële schulden op korte termijn (< 1 jaar)		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op 31-12-2019	18.674	17.998	36.672	1.710	4.137	6.027
Opname	-	4.000	4.000	-	-	-
Terugbetalingen	-	-75	-75	-1.710	-4.137	-6.027
Overboeking	-1.613	-4.363	-5.976	1.613	4.363	5.976
Op 31-12-2020	17.061	17.560	34.621	1.613	4.363	5.976
Opname	91	7.470	7.561	46	607	653
Terugbetalingen	-	-	-	-1.631	-2.741	-4.372
Overboeking	-1.577	-	-1.577	1.577	-	1.577
Deconsolidatie	-	-25.030	-25.030	-	-2.229	-2.229
Op 31-12-2021	15.575	-	15.575	1.605	-	1.605
Waarvan:						
Voor vastgoedbeleggingen	15.484	-	15.484	1.578	-	1.578
Voor activa bestemd voor verkoop	91	-	91	27	-	27

In 2021 werd in Slowakije een extra financiering ten bedrage van 8,00 mio EUR opgenomen die gebruikt is voor de integrale terugbetaling van de lopende verbintenis Iep Invest. Het restbedrag 0,14 mio EUR van de KBC-leasing voor Hamont-Achel (België) werd gespreid over de resterende opstalperiode.

In totaal werd in de loop van 2021 voor 4,37 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's. Het bedrag van de Slowaakse bancaire financiering (27,26 mio EUR) werd gedeconsolideerd naar aanleiding van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o.

Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2021.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	1.578	-	1.578	1.056	-	1.056
Tussen 2 en 5 jaar	7.744	-	7.744	3.057	-	3.057
Op meer dan 5 jaar	7.740	-	7.740	331	-	331
Totaal	17.062	-	17.062	4.444	-	4.444

in k EUR	Financiële schulden activa bestemd voor verkoop			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	27	-	27	3	-	3
Tussen 2 en 5 jaar	91	-	91	4	-	4
Op meer dan 5 jaar	-	-	-	-	-	-
Totaal	118	-	118	7	-	7

De overige schulden eind 2020 ten bedrage van 7,55 mio EUR betreffende de langlopende lening met Iep Invest die sinds 1 april 2014 werd vergoed aan Euribor 3m + 2%, jaarlijks betaalbaar, werd in de loop van de eerste jaarhelft van 2021 integraal terugbetaald.

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	1.605	1.059
Tussen 2 en 5 jaar	7.835	3.061
Op meer dan 5 jaar	7.740	331
Totaal	17.180	4.451

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2021 bedraagt circa 4,66% (2020: 3,71%). De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2021 bedraagt 6,47% (2020: 6,48%), die van de kredietcontracten 2,98% (2020: 2,07%) en die van de overige financiële verplichtingen 0,72% (2020: 1,69%).

100,00% van de totale financiële verplichtingen is onderhevig aan een vaste rentevoet (2020: 46,31%), terwijl 0,00% een variabele rentevoet heeft (2020: 53,69%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2021 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn' en 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. De overige schulden aan Iep Invest nv eind 2020 waren begrepen onder de overige schulden op lange termijn. 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:

- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv en Accentis Property International nv van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn

aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 1,06 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2022 van 6,83 mio EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met leasings en kredieten. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2021 ten belope van 39,43 mio EUR (uitstaande schuld van 17,18 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 12,09 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.

22. Overige schulden

in k EUR	2021	2020
Schulden aan Iep Invest	-	7.554
Huurgaranties ontvangen in contanten	108	74
<i>Totaal overige schulden op lange termijn</i>	<i>108</i>	<i>7.628</i>
Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	16	57
Overlopende passivarekeningen	1.035	890
Overige	232	2
<i>Totaal overige schulden op korte termijn</i>	<i>1.283</i>	<i>949</i>
Totaal overige schulden	1.391	8.577

De schuld aan Iep Invest einde 2020, die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%, jaarlijks betaalbaar, werd in de loop van de eerste jaarhelft van 2021 integraal terugbetaald.

De overlopende passivarekeningen bestaan voornamelijk uit (1) over te dragen huuropbrengsten en toe te rekenen kosten ten bedrage van 577k EUR en (2) het saldo van de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS, ten bedrage van 458k EUR.

De overige schulden eind 2021 betreffen hoofdzakelijk het saldo inzake de finale afrekening van de verkoop van de participatie in Slowakije (229k EUR).

23. Handelsschulden

Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsschulden 0,16 mio EUR (2020: 1,80 mio EUR) waarvan vervallen 0,03 mio EUR (2020: 0,07 mio EUR) en niet-vervallen 0,13 mio EUR (2020: 1,72 mio EUR).

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

in k EUR	Niet-vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2020	1.723	46	5	22	1.796
Op 31 december 2021	132	24	-	4	160

87,83% van de vervallen schulden werden begin 2022 betaald.

24. Belastingsschulden

De belastingsschulden eind 2021 bedragen 0,17 mio EUR en omvatten de geraamde te betalen winstbelastingen over boekjaar 2021 (0,03 mio EUR) en te betalen btw (0,14 mio EUR).

De belastingsschulden eind 2020 bedragen 0,64 mio EUR en omvatten de geraamde te betalen winstbelastingen over boekjaar 2020 (0,44 mio EUR) en te betalen btw (0,20 mio EUR).

25. Financiële instrumenten

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

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

25.1 Kredietrisico

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

25.2 Liquiditeitsrisico

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

25.3 Renterisico

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2021 is 100% van de totale schuld op basis van een vaste rente gefinancierd. Indien de vennootschap schulden op basis van een variabele rente zou aangaan ontstaat er, bij afwezigheid van een risicodekking, blootstelling aan het renterisico. Het renterisico kan worden beheerd met behulp van afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan rentevoetschommelingen af te dekken. Momenteel wordt hier door de groep geen gebruik van gemaakt.

25.4 Inflatie- en deflatierisico

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

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

26. Transacties met gerelateerde partijen

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

26.1 Transacties met de groep Iep Invest

Iep Invest nv is een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap.

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv, die eind 2020 nog 7,55 mio EUR bedroeg, werd in de loop van de eerste jaarhelft van 2021 integraal terugbetaald.
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv en Accentis Property International nv, van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn

aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

26.2 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen

in k EUR	2021	2020
Schulden op lange termijn	-	-7.554
- Iep Invest nv	-	-7.554
Handelsschulden	-	-
- Iep Invest nv	-	-
Nettosaldo op balans	-	-7.554

in k EUR	2021	2020
Vergoeding bestuurders	-13	-13
- Iep Invest nv	-13	-13
Financieringskosten	-27	-154
- Iep Invest nv	-27	-154
Overige opbrengsten	-	-
- Iep Invest nv	-	-
Nettosaldo in resultaat	-40	-167

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

27.1 Vergoedingen bestuurders

Niet-uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2021	2020
Jacques de Blik	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	12,5	12,5
Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	12,5
Totaal	50,0	50,0

Uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2021	2020
Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

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

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

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

27.2 Vergoedingen management

De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2021 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangaan met Fortitude bv dat vergoed wordt a rato van 13k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.

2021 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	128	159
Remuneratie variabel	193	69
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	321	228

2020 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	120	162
Remuneratie variabel	40	29
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	160	191

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

28. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2021 aan de commissarissen Mazars Bedrijfsrevisoren cvba en BDO Audit spol. s.r.o. bedragen:

in k EUR	2021	2020
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	31,3	30,9
Opdracht als commissaris BDO Audit	3,8	4,2
Overige opdrachten Mazars Bedrijfsrevisoren	-	3,0
Overige opdrachten BDO Audit	-	1,3
Totaal	35,1	39,4

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

29. Rechten en verplichtingen buiten balans

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

29.1 Warranties ten gunste van CTP Groep

De volgende *reps* en *warranties* werden aangegaan in het kader van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o.:

- Voor een periode van 6 maanden: *klassieke tax warranties*.
- Voor een periode van 30 maanden: *overige warranties* inzake constructie en vergunningen, financiële status van de vennootschap, claims, personeel, verzekeringen, contracten, intellectuele eigendom, leningen en *full disclosure*.
- Voor een periode van 126 maanden: *status warranties* inzake oprichting en bevoegdheden van de vennootschap, *shareholding interests* en eigendomstitels van de assets.

De *warranties* werden toegekend met een *de minimis* van minimum 50k EUR en een *basket* van minimum 375k EUR en een maximale exposure van 16,10 mio EUR.

29.2 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv

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

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

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

29.3 Cosimco nv tegen Accentis nv

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

29.4 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

30.1 Accentis Business Center Lier (België)

In september 2021 zijn de werkzaamheden voor het nieuwbouwproject – een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m² – opgestart. Eind maart 2022 werd het nieuwbouwproject opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Permanente kostenbeheersing en vergroening door middel van LED-toepassingen blijven prioriteiten.

30.2 Ieper (België)

SBB Bedrijfsdiensten heeft de eerste verdieping in februari 2022 verlaten. De kantoorruimte wordt intussen aangeboden aan de bredere markt.

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft ons geïnformeerd dat de activiteiten van enkele kleinere huurders van de gelijkvloerse logistieke units niet zouden stroken met de opgegeven bestemming. Gezien de krapte op de huurmarkt is het management in overleg met de directie van WVI.

30.3 Overpelt (België)

Sinds het vertrek van Paco Meubelen begin 2022 huurt Shark Solutions het volledige achterliggende industrieterrein.

De eigenaars van Plascobel willen percelen aan de straatzijde van de site ontwikkelen. Een van die percelen is eigendom van Accentis. Hierover werden gesprekken aangeknoopt.

30.4 Uitkering interim-dividend en kapitaalvermindering Accentis Property International nv

Op 22 februari 2022 heeft de raad van bestuur van Accentis Property International nv, een 100% dochtermaatschappij van Accentis nv, besloten tot uitkering van een interim-dividend ten belope van 20,06 mio EUR op basis van de tussentijdse resultaten van Accentis Property International op 18 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. Het interim-dividend werd integraal aangerekend op het resultaat van het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

Op 30 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van Accentis Property International de kapitaalvermindering ten belope van een bedrag van 27,94 mio EUR, zonder vernietiging van aandelen, goedgekeurd. De verwachting is dat de kapitaalvermindering en de betaling ervan worden afgerond in mei 2022.

30.5 Interim-dividend

Op 21 maart 2021 heeft de raad van bestuur besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal beslist worden op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

30.6 Vernietiging eigen aandelen

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen en opheffing van de corresponderende onbeschikbare reserve waardoor het totaal aantal aandelen van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

30.7 Kapitaalvermindering

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR), zijnde 0,04 EUR per aandeel aan kapitaal, om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftientig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR), zonder vernietiging van aandelen.

De kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoeden van Accentis gedeeltelijk naar de aandeelhouders te laten terugvloeien en zodoende de kapitaalstructuur af te stemmen op de economische noden van de vennootschap, zonder daarbij de activiteiten of de doelstellingen van Accentis in enige mate te belemmeren, rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

8.6 Verslag van de commissaris

“ACCENTIS NV

Ondernemingsnummer: BE 0247.499.953

Verslag van de commissaris

Boekjaar 31.12.2021

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van ACCENTIS NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 25 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2021 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 115.094 KEUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 17.038 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2021 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Waardering vastgoedbeleggingen

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

Omschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen van de Groep vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de Groep (51.520 KEUR aan vastgoedbeleggingen ten opzichte van een balanstotaal van 115.094 KEUR). De vastgoedbeleggingen worden in de balans opgenomen aan reële waarde en de wijzigingen van de reële waarde tussen twee periodes worden via het resultaat gerapporteerd. Dit houdt echter belangrijke potentiële schattingsonzekerheden in, waardoor er beroep wordt gedaan op externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

Verantwoording van het kernpunt

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Omzeterkenning

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

Omschrijving van het kernpunt

De geconsolideerde totale opbrengsten bedragen 32.895 KEUR. De opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten, alsook de gerealiseerde meerwaarde op verkoop vaste activa.

Verantwoording

De volledigheid en het bestaan van de opbrengsten betreft een kernpunt van de controle, waardoor te veel of te weinig opbrengsten zouden kunnen worden getoond. De opbrengstverantwoording

omvat een beoordelingselement, waarbij op basis van de van toepassing zijnde modaliteiten in de overeenkomsten, de opbrengstverantwoording in overeenstemming met het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel bepaald dient te worden.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

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

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), dienen wij na te gaan of het ESEF-formaat in overeenstemming is met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag. Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening. Het jaarlijks financieel verslag en de digitale geconsolideerde financiële overzichten werden ons op de datum van onderhavig verslag nog niet overhandigd. Indien wij bij de controle van de digitale geconsolideerde financiële overzichten concluderen dat er een afwijking van materieel belang bestaat, zullen wij ertoe gehouden zijn het probleem te melden aan het bestuursorgaan en deze laatste te verzoeken de nodige wijzigingen aan te brengen. Gebeurt dit niet, dan zullen wij genoodzaakt zijn tot aanpassing van onderhavig verslag in verband met het feit dat het formaat van en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Accentis NV in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

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

Gent, 19 April 2022

Mazars Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Martine Vermeersch
Bedrijfsrevisor"

9 Enkelvoudige jaarrekening

9.1 Enkelvoudige balans Accentis nv

9.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	31-12-2021	31-12-2020
Oprichtingskosten	1	-	-
Vaste activa		53.670	69.756
Immateriële vaste activa	2	1.535	1.802
Materiële vaste activa	3	6.198	6.361
Terreinen en gebouwen	3.1	192	850
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel	3.2	3	5
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	3.3	5.496	5.506
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	3.4	507	-
Financiële vaste activa	4	45.937	61.593
Verbonden ondernemingen		45.937	61.593
Deelnemingen	4.1	45.937	45.937
Vorderingen	4.2	-	15.656
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		10.496	1.993
Vorderingen op meer dan één jaar		-	-
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		-	-
Vorraden en bestellingen in uitvoering		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		556	577
Handelsvorderingen		463	576
Overige vorderingen		93	1
Geldbeleggingen	5	283	-
Eigen aandelen		283	-
Overige beleggingen		-	-
Liquide middelen		9.642	1.400
Overlopende rekeningen	5.1	15	16
Totaal van de activa		64.166	71.749

9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		63.372	63.087
Inbreng	6	70.000	70.000
Kapitaal	6.1	70.000	70.000
Geplaatst kapitaal		70.000	70.000
Niet-opgevraagd kapitaal		-	-
Buiten kapitaal			
Uitgiftepremies		-	-
Andere		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		785	502
Onbeschikbare reserves		518	235
Wettelijke reserves		235	235
Statutair onbeschikbare reserves		-	-
Inkoop eigen aandelen		283	-
Financiële steunverlening		-	-
Overige		-	-
Belastingvrije reserves		267	267
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst/verlies		-7.413	-7.415
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		102	107
Voorzieningen voor risico's en kosten		13	18
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Belastingen		-	-
Grote herstellings- en onderhoudswerken		-	-
Milieuverplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten	7	13	18
Uitgestelde belastingen		89	89
Schulden	8	692	8.555
Schulden op meer dan één jaar	8.1	71	7.610
Financiële schulden		-	-
Handelsschulden		-	-
Vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Overige schulden		71	7.610
Schulden op ten hoogste één jaar		177	396
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	8.1	-	-
Financiële schulden		-	-
Handelsschulden		98	153
Leveranciers		98	153
Te betalen wissels		-	-
Vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	8.2	77	241
Belastingen		61	220
Bezoldigingen en sociale lasten		16	21
Overige schulden		2	2
Overlopende rekeningen	8.3	444	549
Totaal van de passiva		64.166	71.749

9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
Bedrijfsopbrengsten		5.441	5.500
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		5.428	5.487
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	11	13	13
Bedrijfskosten		-5.091	-4.904
Diensten en diverse goederen		-4.451	-4.238
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9	-144	-159
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-303	-313
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	9	2	2
Voorzieningen voor risico's en kosten	9	5	4
Andere bedrijfskosten	9	-200	-200
Niet-recurrente bedrijfskosten	11	-	-
Bedrijfswinst/-verlies		350	596
Financiële opbrengsten		148	2.300
Recurrente financiële opbrengsten		148	273
Opbrengsten uit financiële vaste activa		146	270
Opbrengsten uit vlottende activa		-	-
Andere financiële opbrengsten	10	2	3
Niet-recurrente financiële opbrengsten	11	-	2.027
Financiële kosten		-33	-2.196
Recurrente financiële kosten		-33	-159
Kosten van schulden		-30	-158
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	-
Andere financiële kosten	10	-3	-1
Niet-recurrente financiële kosten	11	-	-2.037
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting		465	700
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		-	-
Belastingen op het resultaat	12	-179	-260
Belastingen	12.1	-184	-260
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	12.1	5	-
Winst/verlies van het boekjaar		286	440
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		-	-
Overboeking naar de belastingvrije reserves		-	-
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar		286	440

9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
Te verwerken verliessaldo	-7.129	-7.415
Te bestemmen winst van het boekjaar	286	440
Te verwerken verlies van het boekjaar	-	-
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-7.415	-7.855
Onttrekking aan het eigen vermogen	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen	283	-
aan de inbreng	-	-
aan de wettelijke reserve	-	-
aan de overige reserves	283	-
Over te dragen winst/verlies	-7.413	-7.415

9.4 Toelichting

1. Staat van de oprichtingskosten

in k EUR	2021
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2. Staat van de immateriële vaste activa

2.1. Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	1
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	1
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	1
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2.2. Goodwill

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	3.668
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	3.668
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	1.866
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	267
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	2.133
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	1.535

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	819
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-546
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	273
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	117
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-117
Overboekingen van een post naar een andere	-
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	86
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	34
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-39
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	81
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	192

3.2. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	31
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	1
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	32
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	26
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	3
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	29
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	3

3.3. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	362
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	13
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	374
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	5.144
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-22
Overboekingen van een post naar een andere	-
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.122
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5.496

3.4. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	507
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	507
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	507

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen - deelnemingen en aandelen

in k EUR	2021
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	103.149
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	103.149
Waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	57.212
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	57.212
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	45.937

4.2 Verbonden ondernemingen - vorderingen

in k EUR	2021
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	15.656
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	1.115
Terugbetalingen	-16.771
Geboekte waardeverminderingen	-
Teruggenomen waardeverminderingen	-
Wisselkoersverschillen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

4.3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen (in euro)	Nettoresultaat (+) of (-)
	Aantal	%	%				
Accentis Property International nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0478.583.152	13.843.361	100	0	31-12-2021	EUR	30.777.829	35.507.259
Aandelen op naam							

5. Geldbeleggingen en overlopende rekeningen (activa)

5.1. Overlopende rekeningen

in k EUR	2021	2020
Vooruitbetaalde bedrijfskosten	15	16

6. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.1. Staat van het kapitaal

in k EUR	Bedragen	Aantal aandelen
Kapitaal		
Geplaatst kapitaal op het einde van het vorige boekjaar	70.000	1.267.745.224
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	70.000	1.267.745.224
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Aandelen op naam		850.751.964
Gedematerialiseerde aandelen		416.993.260
Eigen aandelen		
Gehouden door de vennootschap zelf		
Kapitaalbedrag – Aantal aandelen	283	4.891.223
Gehouden door haar dochters		
Kapitaalbedrag – Aantal aandelen	-	-
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	70.000	

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

in k EUR	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	849.228.572	66,99
Eigen aandelen	4.891.223	0,39
Publiek	413.625.429	32,62
Totaal	1.267.745.224	100,00

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2021
Grondsanering Kolverstraat Brugge	13

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

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

in k EUR	2021
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	-
Financiële schulden	-
Handelsschulden	-
Overige schulden	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	-
Financiële schulden	-
Handelsschulden	-
Overige schulden	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	71
Financiële schulden	-
Handelsschulden	-
Overige schulden	71

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

in k EUR	2021
Belastingen	
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	61
Geraamde belastingschulden	-
Bezoldigingen en sociale lasten	
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	16

8.3. Overlopende rekeningen

in k EUR	2021
Toe te rekenen kosten	52
Over te dragen huuropbrengsten	392

9. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2021	2020
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	4	4
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	2,6	3,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	4.556	5.364
Personeelskosten		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	114	127
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	21	18
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	7	7
Andere personeelskosten	2	7
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen geboekt	-	-
Op handelsvorderingen teruggenomen	-2	-2
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoegingen	-	-
Bestedingen en terugnemingen	-5	-4
Andere bedrijfskosten		
Bedrijfsbelastingen en -taksen	198	197
Andere	2	3
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Totaal aantal op afsluitingsdatum	4	-
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	0,9	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.666	-
Kosten voor de onderneming	44	-

10. Financiële resultaten

in k EUR	2021	2020
Recurrente financiële opbrengsten		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten		
Verkregen betalingskortingen	2	-
Voordelige betalingsverschillen	-	3
Recurrente financiële kosten		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten		
Bankkosten	-	1
Kosten op aan- en verkoop van effecten	3	-

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

in k EUR	2021	2020
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	13	13
Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	13	13
Meerwaarden bij realisatie van immateriële en materiële vaste activa	-	-
Niet-recurrente financiële opbrengsten	-	2.027
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	2.027
Meerwaarden bij realisatie van financiële vaste activa	-	-
Niet-recurrente bedrijfskosten	-	-
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	-	-
Minderwaarden bij realisatie van immateriële en materiële vaste activa	-	-
Niet-recurrente financiële kosten	-	-2.037
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	-
Minderwaarden bij realisatie van financiële vaste activa	-	-2.037

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2021	2020
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	184	260
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	184	120
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Geraamde belastingsupplementen	-	140
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	-	-
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	-	-
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	-	-
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen en de geraamde belastbare winst		
Belastbare reserves in het kapitaal	267	267
Terugneming waardeverminderingen op aandelen	-	-2.027
Verworpen uitgaven	6	2.044
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	-	-
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	-	-
Passieve latenties	-	-

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

in k EUR	2021	2020
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.092	995
Door de onderneming	1.505	1.342
Ingehouden bedragen ten laste van derden als		
Bedrijfsvoorheffing	11	14
Roerende voorheffing	-	-

13. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

Benefit plan ten behoeve van categorieën van personeelsleden
--

13.2. Andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen
Verpanding van de bestaande en toekomstige huurcontracten van het gebouw gelegen te Lier (België)

14. Betrekkingen met verbonden ondernemingen, geassocieerde ondernemingen en de andere ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

14.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2021	2020
Financiële vaste activa	45.937	61.593
Deelnemingen	45.937	45.937
Achtergestelde vorderingen	-	-
Andere vorderingen	-	15.656
Vorderingen	-	-
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Schulden	-	7.560
Op meer dan één jaar	-	7.554
Op hoogstens één jaar	-	6
Persoonlijke en zakelijke zekerheden		
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	17.061	18.514
Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	146	270
Opbrengsten uit vlottende activa	-	-
Andere financiële opbrengsten	-	-
Kosten van schulden	27	158
Andere financiële kosten	-	-

14.2. Transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden

Nihil
Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten de normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkel informatie worden opgenomen.

15. Financiële betrekkingen

in k EUR	2021
Directe en indirecte bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:	
Aan bestuurders en zaakvoerders	215
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	-
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	23
Andere controleopdrachten	-
Bezoldigingen van de commissaris voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	31
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris - Andere controleopdrachten	-

9.5 Waarderingsregels

9.5.1 Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

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

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

De immateriële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

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

9.5.2 Materiële vaste activa

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

De materiële vaste activa worden afgeschreven als volgt:

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

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

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

9.5.3 Financiële vaste activa

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

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

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

9.5.4 Voorzieningen voor risico's en kosten

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

9.5.5 Vorderingen en schulden

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

9.5.6 Geldbeleggingen en liquide middelen

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

9.5.7 Overlopende rekeningen

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

9.5.8 Waarderingsregels en continuïteit

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

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

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

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

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

9.6 Sociale balans

1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2021	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2020
	2021	2021		
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1,0	3,2	2,6	3,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.766	2.790	4.556	5.364
Personeelskosten	56	88	144	159
Bedrag van de voordelen boven op het loon	-	-	-	-
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	1	3	2,5	2,5
Volgens de aard van de overeenkomst:				
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	3	2,5	2,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-	-
Volgens geslacht en studieniveau:				
- Mannen: lager onderwijs				
- Mannen: secundair onderwijs	1	-	1,0	1,0
- Vrouwen: lager onderwijs	-	1	0,5	0,5
- Vrouwen: secundair onderwijs	-	1	0,5	0,5
- Vrouwen: hoger niet-universitair onderwijs	-	1	0,5	0,5
Volgens beroeps categorie:				
- Directiepersoneel				
- Bedienden	1	3	2,5	2,5
- Arbeiders	-	-	-	-

2. Uitzendkrachten

	2021
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	0,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.666
Kosten voor de onderneming	44

3. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
2.1. Ingetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	-	2	1,1
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	2	1,1
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	-	2	1,1
Volgens de aard van de overeenkomst:			
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	2	1,1
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-
Volgens de reden van beëindiging:			
- Pensioen	-	1	0,6
- Afdanking	-	-	-
- Andere reden	-	1	0,5

9.7 Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS

Naamloze vennootschap

Noorderlaan 139

2030 Antwerpen

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 24 mei 2022.

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar. De commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering. Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), Boek III, titel 3, hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht, het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn. Dit ontwerp komt overeen met de statuten van onze vennootschap en met de waarderingsregels vastgesteld door het bestuursorgaan.

I. Balans na winstverdeling

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

Activa	31-12-2021	%	31-12-2020	%
Oprichtingskosten	-	-	-	-
Vaste activa	53.670.232	83,64	69.756.029	97,22
Vlottende activa	10.496.289	16,36	1.992.672	2,78
Totaal der activa	64.166.521	100,00	71.748.701	100,00

Passiva	31-12-2021	%	31-12-2020	%
Eigen vermogen	63.372.543	98,76	63.086.650	87,93
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	102.109	0,16	107.021	0,15
Schulden	691.868	1,08	8.555.030	11,92
Totaal der passiva	64.166.251	100,00	71.748.701	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2021 bedraagt 63,37 mio EUR tegenover 63,09 mio EUR op het einde van 2020. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,28 mio EUR.

(a) Oprichtingskosten

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

(b) Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splittingsgoodwill' van 3,67 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. De afschrijvingen geboekt op deze post bedragen 2,13 mio EUR.

(c) Materiële vaste activa

De post materiële vaste activa daalde met 163.157 EUR ten opzichte van vorig jaar.

Deze daling stemt nagenoeg overeen met het negatief saldo van (1) het nieuwbouwproject in aanbouw, (2) de verkoop van het derde en laatste deel van het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject, (3) de gestegen grondwaarde van de site Lier (de stijging is een gevolg van de korter wordende termijn van het recht van opstal) en (4) de reguliere afschrijvingen op de materiële vaste activa.

(d) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa daalden met 15.655.893 EUR.

De post deelnemingen bleef status quo ten opzichte van vorig jaar.

De post vorderingen op verbonden ondernemingen daalde met 15,66 mio EUR. Alle vorderingen op verbonden ondernemingen werden in 2021 terugbetaald.

(e) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De daling van de kortetermijnvorderingen met 20.755 EUR ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door een daling van de handelsvorderingen met 113k EUR enerzijds en een stijging van de terug te vorderen winstbelastingen met 91k EUR anderzijds.

(f) Geldbeleggingen en liquide middelen

Eind 2021 bedragen de geldbeleggingen 283.384 EUR ten opzichte van nihil eind 2020. Dit is het gevolg van de inkoop van 4.891.223 eigen aandelen in 2021.

De liquide middelen stegen ten opzichte van vorig jaar met 8.241.798 EUR. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de terugbetaling van de vorderingen op verbonden ondernemingen.

(g) Overlopend actief

De afname van het overlopend actief ten opzichte van vorig jaar (-810 EUR) is voornamelijk te verklaren door het verschil in timing van de ontvangst van facturen ten opzichte van 2020.

(h) Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen resultaat

Na de kapitaalvermindering in 2011 van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR is het kapitaal ongewijzigd gebleven. Op 31 december 2021 werd de winst van het boekjaar, in totaal 285.893 EUR, voor 2.509 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies, waardoor het overgedragen verlies 7.412.506 EUR bedraagt, en voor 283.384 EUR toegevoegd aan de reserve voor eigen aandelen. De andere reserves bleven ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar.

(i) Voorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken werd in de loop van het boekjaar met 4.912 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt.

(j) Uitgestelde belastingen

In 2019 werd de meerwaarde op de verkoop van de polyvalente ruimte op de eerste verdieping van het nieuwbouwproject op de site Lier opgenomen als gespreid te belasten meerwaarde onder de belastingvrije reserves voor een bedrag van 266.515 EUR en onder de uitgestelde belastingen voor een bedrag van 88.838 EUR.

De uitgestelde belastingen bleven ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar.

(k) Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn afgenomen van 7,61 mio EUR tot 0,07 mio EUR (-7,54 mio EUR). Die afname is integraal het gevolg van de volledige terugbetaling van de lening van Iep Invest in de loop van de eerste jaarhelft van 2021.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 0,40 mio EUR naar 0,18 mio EUR. Deze afname is in hoofdzaak te verklaren door (1) een daling van de handelsschulden (-55.917 EUR) en (2) een daling van de registratie van de geraamde winstbelastingen en verschuldigde btw (-159.463 EUR).

(I) Overlopend passief

De afname van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (-104.579 EUR) is hoofdzakelijk te verklaren door een daling van de toe te rekenen kosten (-49.573 EUR) van de site Lier en een daling van de over te dragen huuropbrengsten (-55.05 EUR) van de site Lier.

II. Resultatenrekening

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

	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
Bedrijfsopbrengsten	5.441.336	5.500.196
Bedrijfskosten	-5.091.313	-4.903.944
Bedrijfsresultaat	350.022	596.252
Financieel resultaat	114.870	114.542
Niet-recurrent resultaat	-	-10.799
Belastingen op het resultaat	-178.999	-259.828
Resultaat van het boekjaar	285.893	440.167

De daling van de bedrijfsopbrengsten (-58.860 EUR) is voornamelijk te verklaren door het negatief saldo van (1) de opgenomen gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het derde en laatste deel het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject op de site Lier (+317.669 EUR) en (2) gedaalde huuropbrengsten (-372.339 EUR) voornamelijk te wijten aan de lagere terbeschikkingstellingsvergoeding van hoofdgebruiker Xeikon zoals bepaald in 2017.

De stijging van de bedrijfskosten (+187.369 EUR) is voornamelijk te verklaren door de stijging van het onderhoud en beheer van de site Lier (+66.466 EUR), de stijging van de erelonen en vergoedingen (+55.113 EUR) en de kosten voor uitzendkrachten (+43.621 EUR).

Het financiële resultaat is een status quo ten opzichte van vorig boekjaar.

De niet-recurrente opbrengsten en kosten in 2020 betreffen het liquidatiesaldo van de ontbonden vennootschap Q-Utility Belgium nv.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 0,28 mio EUR. De winst zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 7,41 mio EUR, en aan de reserve voor eigen aandelen dat stijgt tot 0,28 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Site Lier

Van het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd in 2019 twee derde verkocht, een derde werd verhuurd met koopoptie. In 2021 heeft Cool Creation die koopoptie gelicht; de verkoopakte werd op 20 juli 2021 ondertekend.

Gevolgen van COVID-19: verschillende gebruikers geven momenteel de voorkeur aan meer flex- en thuiswerk, waardoor hun kantoorbehoefte is gedaald. Met hen werden afspraken in de vorm van een tijdelijke korting of een reductie van de oppervlakte vastgelegd.

(b) Aflossing lopende verbintenis Iep Invest

Op 1 april 2021 heeft Accentis, met de extra financiering opgenomen door zijn kleindochtermaatschappij Accentis Námestovo, de lopende verbintenis Iep Invest integraal terugbetaald.

(c) Inkoop eigen aandelen

In de periode september-oktober 2021 heeft Accentis, binnen de wettelijke grenzen en voor een maximumprijs van 0,0613 EUR per aandeel, 4.891.223 eigen aandelen ingekocht aan gemiddeld 0,0579 EUR per aandeel. Op 19 juli 2021 machtigde de raad van bestuur van Accentis zijn CEO tot de inkoop van eigen aandelen. De inkoopverrichtingen werden uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 25 mei 2021. Accentis heeft hierover, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop van eigen aandelen, periodieke updates gepubliceerd. Deze updates zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, www.accentis.com, in de rubriek Investor Relations.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

(a) Site Lier

In september 2021 zijn de werkzaamheden voor het nieuwbouwproject – een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m² – opgestart. Eind maart 2022 werd het nieuwbouwproject opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Permanente kostenbeheersing en vergroening door middel van LED-toepassingen blijven prioriteiten.

(b) Uitkering van een interim-dividend en kapitaalvermindering door Accentis Property International nv

Op 22 februari 2022 heeft de raad van bestuur van Accentis Property International nv, een 100% dochtermaatschappij van Accentis nv, besloten tot uitkering van een interim-dividend ten belope van 20,06 mio EUR op basis van de tussentijdse resultaten van Accentis Property International op 18 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. Het interim-dividend werd integraal aangerekend op het resultaat van het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

Op 30 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van Accentis Property International de kapitaalvermindering ten belope van een bedrag van 27,94 mio EUR, zonder vernietiging van aandelen, goedgekeurd. De verwachting is dat de kapitaalvermindering en de betaling ervan worden afgerond in mei 2022.

(c) Interim-dividend

Op 21 maart 2021 heeft de raad van bestuur besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal beslist worden op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

(d) Vernietiging eigen aandelen

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen en opheffing van de corresponderende onbeschikbare reserve waardoor het totaal aantal aandelen van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

(e) Kapitaalvermindering

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR), zijnde 0,04 EUR per aandeel aan kapitaal, om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijfentwintig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR), zonder vernietiging van aandelen.

De kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoeden van Accentis gedeeltelijk naar de aandeelhouders te laten terugvloeien en zodoende de kapitaalstructuur af te stemmen op de economische noden van de vennootschap, zonder daarbij de activiteiten of de doelstellingen van Accentis in enige mate te belemmeren, rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

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

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

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

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

IX. Kapitaalverhoging/uitgifte van converteerbare obligaties en warrants

Gedurende het boekjaar is geen wijziging in het kapitaal doorgevoerd en heeft de vennootschap geen converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgegeven.

X. Verkrijging van eigen aandelen

Accentis heeft op het einde van het boekjaar eigen aandelen in portefeuille, gewaardeerd aan aanschafwaarde.

Chronologie van de bewegingen 2021:

in EUR	Aantal aandelen	Fractiewaarde	% in kapitaal	Vergoeding
Aantal aandelen op 31-12-2020	-	-	-	-
Aankoop aandelen	4.891.223	-	0,39	283.384
Aantal aandelen op 31-12-2021	4.891.223	270.074	0,39	283.384

XI. Bestaan van bijkantoren

Accentis beschikt niet over bijkantoren.

XII. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur, voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de raad van bestuur. Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur voor het geval er beslissingen worden genomen inzake betrekkingen tussen een genoteerde onderneming en een verbonden onderneming, voor zover het geen dochteronderneming is, en met uitsluiting van transacties die gebruikelijke beslissingen en verrichtingen zijn onder voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden of die minder dan 1% van het nettoactief vertegenwoordigen.

Tijdens het boekjaar 2021 werden er aan de raad van bestuur geen belangenconflicten bekend gemaakt overeenkomstig artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

XIII. Resultaatverwerking

Wij stellen de volgende resultaatverdeling voor (bedragen in euro's):

Winst van het boekjaar 2021	285.893
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-7.415.015</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2021	-7.129.122
Toevoeging aan de reserve eigen aandelen	-283.384
Over te dragen verlies	-7.412.506

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- kwijting te verlenen aan alle bestuurders voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar;
- kwijting te verlenen aan de commissaris; en
- mevrouw Axelle Vanthournout te benoemen tot bestuurder.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

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

XV. Financiële instrumenten

Accentis maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

XVI. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 5 van het geconsolideerd jaarverslag 2021 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

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

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

XVIII. Conclusies

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

Opgesteld op 19 april 2022 te Antwerpen

De raad van bestuur

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

Voor akkoord
Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, gedelegeerd bestuurder

Voor akkoord
Gerard Cok, bestuurder

Voor akkoord
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, bestuurder

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

9.8 Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

“ACCENTIS NV

Ondernemingsnummer: BE0247.499.953

Verslag van de commissaris

Boekjaar 31.12.2021

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van ACCENTIS NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 25 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 64.166.520,53 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 285.893,23.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Omzeterkenning

Verwijzing naar VOL- kap 4 van de jaarrekening.

Omschrijving van het kernpunt

De andere bedrijfsopbrengsten bedragen € 5.428.590. De opbrengsten hebben betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Waardering deelnemingen

Verwijzing naar VOL- kap 3.1, VOL – kap 6.15, VOL- kap 6.19. punt 3 van de jaarrekening.

Omschrijving van het kernpunt.

In de statutaire jaarrekening zijn deelnemingen opgenomen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde, welke (gedeeltelijk) werden afgewaardeerd. De deelnemingen vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de Vennootschap (€ 45.936.895 aan deelnemingen ten opzichte van een balanstotaal van € 64.166.521).

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

Verantwoording

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

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- De onderneming gebruikt geen orderrekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en van derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Er is niet voldaan aan artikel 7:86 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, wat betreft de samenstelling van de raad van bestuur. De in de loop van 2021 ingekochte eigen aandelen ten belope van 283.383,90 EUR, waarvoor een onbeschikbare reserve voor eigen aandelen is geboekt ten belope van eenzelfde bedrag in 2021, werden verkregen in strijd met artikel 7:215 §1 2° Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat als voorwaarde oplegt dat het voor verkrijging uitgetrokken bedrag overeenkomstig artikel 7:212 Wetboek van vennootschappen en verenigingen voor uitkering vatbaar moet zijn. Dit impliceert dat conform artikel 7:219 §1 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, deze eigen aandelen van rechtswege nietig zijn, en artikel 7:219 §3 van toepassing is. De dotatie van een onbeschikbare reserve voor eigen aandelen houdt een geval van niet naleving van de wettelijke bepalingen van resultaatverwerking in. Met uitzondering van deze toevoeging, stemt de resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen. Wij dienen u voor het overige, geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 19 april 2022

Mazars Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch

Bedrijfsrevisor”