



**Accentis nv**

**Jaarverslag 2022**

## Inhoud

<b>0</b>	<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Profiel van de onderneming</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Strategische en financiële doelstellingen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Accentis in detail</b>	<b>6</b>
3.1	Organisatiestructuur	6
3.2	Portfolio overzicht	6
3.3	Portfolio detail	8
<b>4</b>	<b>Informatie voor de aandeelhouder</b>	<b>13</b>
4.1	Accentis op de beurs	13
4.2	Kapitaal en aandelen	13
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	14
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	14
4.5	Aandeelhoudersstructuur	14
4.6	Dividend	14
4.7	Financiële kalender	15
4.8	Investor relations	15
<b>5</b>	<b>Verklaring inzake deugdelijk bestuur</b>	<b>17</b>
5.1	Algemene bepalingen	17
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	18
5.3	Aandeelhoudersstructuur	19
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
<b>6</b>	<b>Verslag van de raad van bestuur</b>	<b>29</b>
6.1	Geconsolideerde kerncijfers	29
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2022 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	37
6.13	Marktontwikkeling en vooruitblik	37
6.14	Dividendvoorstel	37
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
<b>7</b>	<b>Risicobeheer</b>	<b>39</b>
7.1	Financiële risico's	39
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	40

<b>8</b>	<b>Geconsolideerde jaarrekening .....</b>	<b>44</b>
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.....	75
<b>9</b>	<b>Enkelvoudige jaarrekening.....</b>	<b>81</b>
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,

2022 was geen makkelijk jaar voor Accentis: terwijl de coronacrisis nog nazinderde diende zich een energiecrisis aan.

De gevolgen van de hoge energieprijzen waren sterk voelbaar voor het Accentis Business Center in Lier (België) waar wordt gewerkt met een vaste vergoeding voor terbeschikkingstelling – een all-invergoeding die alle mogelijke lasten omvat waaronder de energie. Een en ander heeft geleid tot een extra uitgave van ruim 0,50 mio EUR met uiteraard een negatieve impact op het resultaat. Hoewel we hopen dat de energieprijzen zullen stabiliseren wordt er momenteel zwaar ingezet op energetische maatregelen.

De cijfers voor boekjaar 2022 verschillen sterk van die voor 2021. Een en ander is het gevolg van de desinvestering van de Slowaakse vastgoedportefeuille eind 2021. In dit verband verwijzen we graag naar de kapitaalvermindering en dividenduitkering ten gunste van onze aandeelhouders die daardoor mogelijk werden gemaakt. Los daarvan kan Accentis voor 2022 gezonde financiële cijfers voorleggen. Op een balanstotaal van ca. 59 mio EUR bedraagt het eigen vermogen ruim 60%. Daarnaast is er eveneens een ruime kaspositie aanwezig. De besparingsdrang en het vele thuiswerken zet de kantorenmarkt onder druk. Toch hopen wij solide huurders te kunnen aantrekken en de huidige bezettingsgraad van ca. 96% te kunnen behouden.

Accentis werd in 2008 geactiveerd met het voornamelijk industrieel vastgoed afkomstig uit de Punch-entiteiten. Sommige panden, zoals het Accentis Business Center in Lier en het industrieel complex in Námestovo (Slowakije) werden in de loop der jaren aanzienlijk uitgebreid en herontwikkeld. Andere panden werden wegens hun atypische karakter en de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden verkocht. Momenteel zijn er nog twee sites waarvoor een eindgebruiker of investeerder wordt gezocht, namelijk Overpelt en Ieper. Wat nieuwe investeringen betreft blijft Accentis zeer voorzichtig wegens de huidige geopolitieke problemen en onzekere rentevoorzichten.

Naar goede gewoonte willen we ten slotte onze huurders en gebruikers van onze panden bedanken voor het gestelde vertrouwen. Dank ook aan het management om de vastgoedportefeuille succesvol te beheren en toegevoegde waarde te creëren. Dankzij hun inspanningen zijn we het afgelopen jaar goed doorgekomen en zien we 2023 hoopvol tegemoet. 2023 is een jaar waarin we zullen nagaan op welke manier de beursnotering van Accentis kan worden geoptimaliseerd, zoals steeds in het belang van onze aandeelhouders.

Jacques de Blik  
Voorzitter van de raad van bestuur

## 1 Profiel van de onderneming

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

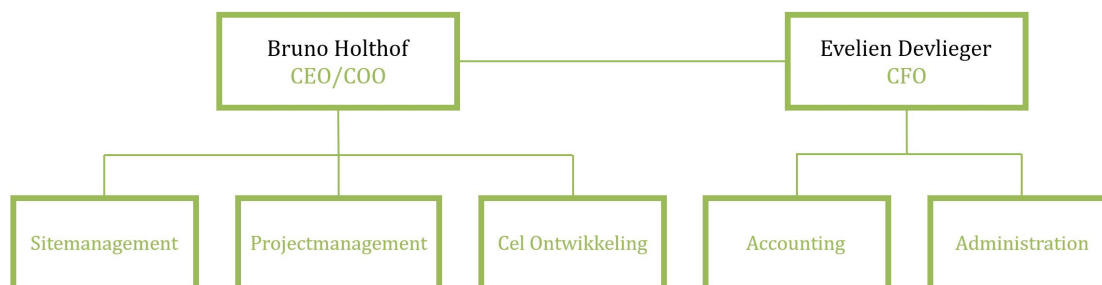
Zoals bekend gaven onder meer de onaangepaste financieringsvormen en -termijnen in het verleden aanleiding tot financiële tekorten. De optimalisatie van de huuropbrengsten, de desinvestering van risicogevoelige sites en de marktconforme financiering van de nieuwbouwprojecten bieden nu echter voldoende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



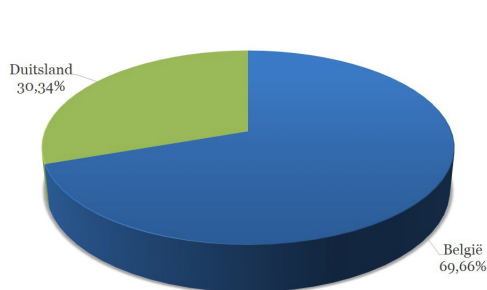
### 3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale verhuurbare oppervlakte (exclusief ontwikkelbare percelen) bedraagt 76.129 m<sup>2</sup>. Met een leegstand van 3.267 m<sup>2</sup> op 31 december 2022 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 95,71% (2021: 97,54%).

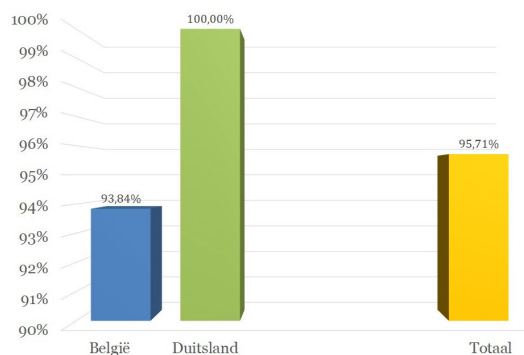
#### 3.2.1 Oppervlakte en bezettingsgraad

	Totaal m <sup>2</sup>	Verhuurd m <sup>2</sup>	Verhuurd m <sup>2</sup> in %	Leegstand m <sup>2</sup>	Leegstand m <sup>2</sup> in %
<b>Oppervlakte in</b>					
België	53.033	49.766	93,84	3.267	6,16
Duitsland	23.096	23.096	100,00	-	-
<b>Oppervlakte</b>	<b>76.129</b>	<b>72.862</b>	<b>95,71</b>	<b>3.267</b>	<b>4,29</b>
Aangehouden als vastgoedbelegging	63.564	61.285	96,41	2.279	3,59
Aangehouden voor verkoop	12.565	11.577	92,14	988	7,86

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad



Oppervlakte (m<sup>2</sup>), aandeel per land (%)



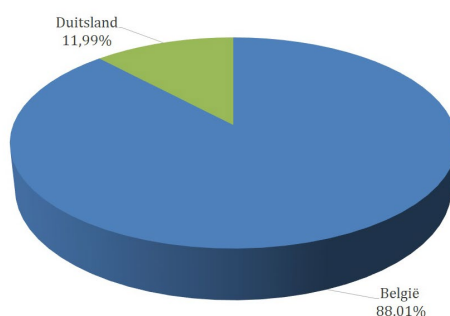
Bezettingsgraad (%) per land

### 3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022 bedraagt 45,95 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 31-12-2022	
	in k EUR	%
België	40.440	88,01
Duitsland	5.510	11,99
<b>Totaal portfolio</b>	<b>45.950</b>	<b>100,00</b>

Tabel 2: Fair value



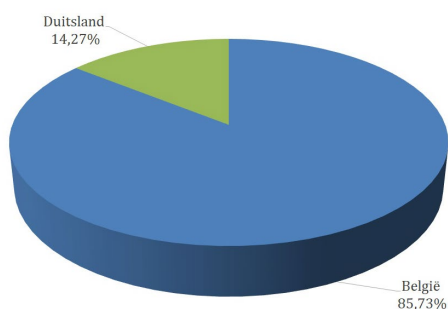
Fair value, aandeel per land (zie Tabel 2)

### 3.2.3 Huurwaarde

De totale huurwaarde op jaarbasis van de verhuurde panden op 31 december 2022, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2022 inclusief de toegekende investeringstoelages en ontvangen investeringssurplussen, bedraagt 6,27 mio EUR.

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2022	
	in k EUR	%
België	5.375	85,73
Duitsland	895	14,27
<b>Totaal portfolio</b>	<b>6.270</b>	<b>100,00</b>

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 6,42 mio EUR.

	ERV <sup>(1)</sup> EUR	Verhuurd <sup>(2)</sup> EUR	Verhuurd <sup>(2)</sup> in %
<b>Oppervlakte in</b>			
België	5.522.529	5.395.209	97,69
Duitsland	894.979	894.979	100,00
<b>Totaal</b>	<b>6.417.508</b>	<b>6.290.189</b>	<b>98,02</b>
Aangehouden als vastgoedbelegging	6.123.007	6.018.836	98,30
Aangehouden voor verkoop	294.501	271.353	92,14

(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 2022, exclusief de toegekende investeringstoelages en ontvangen investeringssurplussen.

Tabel 4: Estimated Rental Value

### 3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2022 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 13,69%. Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele brutohuurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages en ontvangen investeringssurplussen 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 het pand Lier 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.



## 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.

<b>Waardebepaling door de vastgoedexpert</b>	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
<b>Technische informatie</b>	
Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	4.426 m <sup>2</sup>
<b>Huurdersinformatie</b>	
Belangrijkste huurders	o.a. Trimble, Gantner, ...
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	4,09%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,45%
Verhuurde oppervlakte	2.280 m <sup>2</sup>
Beschikbare oppervlakte	2.146 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	51,51%

### Diversen

- *Multi-tenant site*
- De gelijkvloerse verdieping is verdeeld in kleinere logistieke units, de eerste verdieping omvat verschillende kantoorunits.
- In februari 2022 heeft SBB Bedrijfsdiensten de eerste verdieping verlaten.
- 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.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022:
  - Mede als gevolg van de WVI-beperkingen heeft huurder Tupperware zijn overeenkomst niet meer verlengd.
  - Eind maart 2023 werd een koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van het pand.

## Lier

### Adres

Duwijkstraat 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.

<b>Waardebepaling door de vastgoedexpert</b>	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
<b>Technische informatie</b>	
Bouwjaar	2001-2022
Grondoppervlakte	58.418 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	36.042 m <sup>2</sup>
<b>Huurdersinformatie</b>	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Xeikon (Flint Division), Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Avineon, Mensura, Blickle, Gudrun, Anrova Solutions, Diace, Wenger, Hobrand Algebra, SD Worx
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	14,50%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	79,48%
Verhuurde oppervlakte	35.909 m <sup>2</sup>
Beschikbare oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	99,63%

### Diversen

- *Multi-tenant site*
- Eind maart 2022 werd het nieuwproject - een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m<sup>2</sup> - succesvol opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.
- De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Het afgelopen jaar bedroeg de extra energie-uitgave ca. 520k EUR. Deze extra uitgave zorgt ervoor dat het aandeel nettohuurinkomsten ca. 55% bedraagt van de totale terbeschikkingstellingsinkomsten (brutohuurinkomsten), ten opzichte van 70% vorig jaar. Dankzij de periodieke indexeringsindexering kon en kan die deels worden gecompenseerd, maar permanente kostenbeheersing en energetische aanpassingen van technische installaties blijven noodzakelijk. In de loop van 2022 werd de site verder vergroend door middel van LED-toepassingen en rond de jaarwisseling werd een extra installatie van 1.448 zonnepanelen in gebruik genomen zodat ca. 30% van de jaarlijkse elektriciteitsbehoefte van de site wordt opgevangen door zonne-energie.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022:
  - Er worden extra energetische aanpassingen ingepland, zo zullen de compressoren van het gebouw worden vervangen door energiezuinigere modellen en zal een deel van de ventilatoren worden vervangen door modulerende types.
  - Als gevolg van het toegenomen thuiswerk en de nood aan besparingen vragen verschillende gebruikers om de oppervlakte van hun kantoorunits te reduceren.

## 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.

<b>Waardebepaling door de vastgoedexpert</b>	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
<b>Technische informatie</b>	
Bouwjaar	1960-1980/1990-2000
Grondoppervlakte	34.949 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	12.565 m <sup>2</sup>
<b>Huurdersinformatie</b>	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Shark Solutions, Assign, Van Roy
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,82%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	4,80%
Verhuurde oppervlakte	11.577 m <sup>2</sup>
Beschikbare oppervlakte	988 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	92,14%

### Diversen

- *Multi-tenant site*
- Industrierrein momenteel volledig gebruikt door Shark Solutions, en afzonderlijk kantoorgebouw op afzonderlijk kadastraal perceel.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022:
  - De eigenaars van Plascobel, die al een deel van de site aankochten, hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een masterplan dat de goedkeuring van de lokale overheden geniet. De gesprekken over de finale voorwaarden en modaliteiten zijn nog steeds lopende. Een mogelijke afhandeling wordt verwacht medio 2023.
  - In het afzonderlijke kantoorgebouw dringen technische aanpassingen zich op, zoals het vernieuwen van de waterleiding. Volgens het masterplan zou het gebouw echter worden afgebroken. Daarom blijft het leeg staan in afwachting van een definitief antwoord m.b.t. een eventuele verkoop.

## 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.

<b>Waardebepaling door de vastgoedexpert</b>	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
<b>Technische informatie</b>	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	23.096 m <sup>2</sup>
<b>Huurdersinformatie</b>	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	16,24%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	14,27%
Verhuurde oppervlakte	23.096 m <sup>2</sup>
Beschikbare oppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100,00%

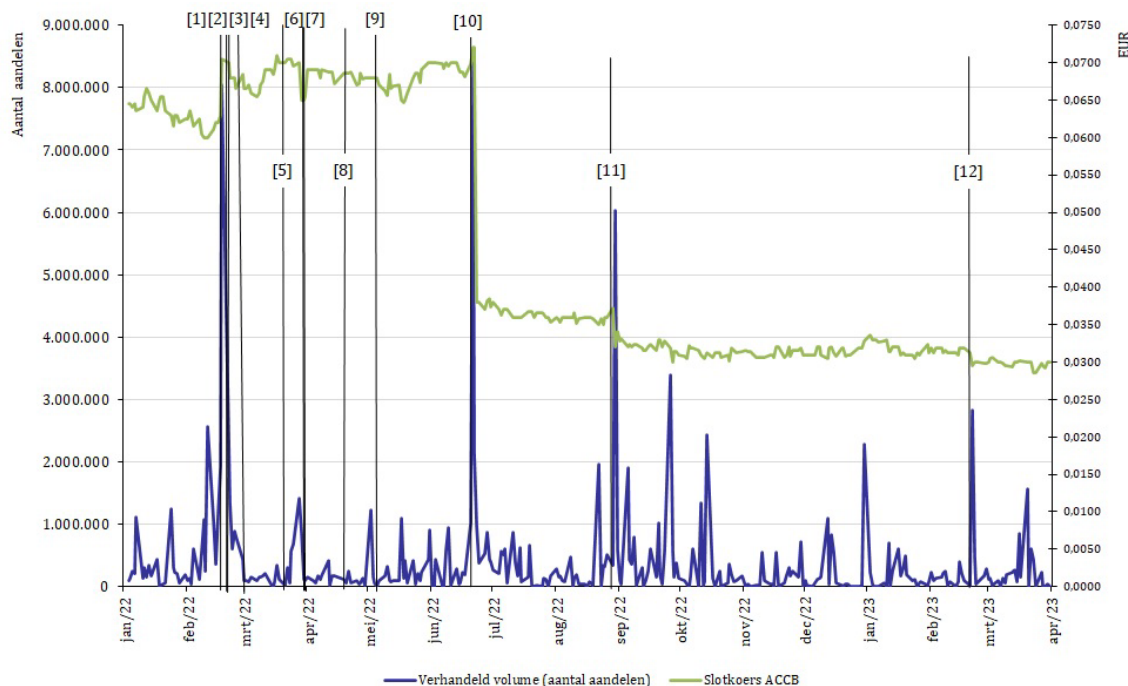
### Diversen

- *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. Tot dusver zijn de maandelijkse huurgelden door de curator stipt en volledig betaald. De curator kan de lopende verbintenis te allen tijde verbreken met een opzeg van drie maanden.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022: geen.

## 4 Informatie voor de aandeelhouder

### 4.1 Accentis op de beurs

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



- 1 17-02-2022: Voorstel kapitaalvermindering
- 2 21-02-2022: Jaarresultaten 2021
- 3 22-02-2022 Uitkering interim-dividend en voorstel kapitaalvermindering door Accentis Property International nv
- 4 01-03-2022: Bijeenroeping buitengewone algemene vergadering Accentis nv
- 5 21-03-2022: Uitkering interim-dividend
- 6 30-03-2022: Reële kapitaalvermindering Accentis Property International nv
- 7 31-03-2022: Reële kapitaalvermindering Accentis nv
- 8 19-04-2022: Jaarverslag 2021
- 9 05-05-2022: Openbaarmaking conform art. 15 Wet van 2 mei 2007
- 10 20-06-2022: Uitbetaling kapitaalvermindering Accentis nv
- 11 29-08-2022: Halfjaarresultaten 2022
- 12 20-02-2023: Jaarresultaten 2022

### 4.2 Kapitaal en aandelen

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vijftwintig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR). Het is verdeeld in één miljard tweehonderdtweënzestig miljoen achthonderdvierenvijftigduizend en één (1.262.854.001) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één één miljard tweehonderdtweënzestig miljoen achthonderdvierenvijftigduizend en één (1/1.262.854.001) 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 vijftwintig 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](http://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
<b>Totaal</b>	<b>1.262.854.001</b>	<b>100,00</b>

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

In artikel 9 van de statuten van de vennootschap werd de drempel voor bekendmaking van een deelneming vastgesteld op 3%, 5% en elk veelvoud van 5%. Kennisgevingen van belangrijke deelnemingen in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en de statuten van de vennootschap kunnen worden gestuurd naar [investor.relations@accentis.com](mailto:investor.relations@accentis.com). Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website ([www.accentis.com](http://www.accentis.com)) in de rubriek Investor Relations.

### 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 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 2022 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. De uitbetaling van het interim-dividend werd uitgevoerd op 31 maart 2022.

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. De raad van bestuur stelt vast dat op 31 december 2022 het uitgekeerd bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 hoger is dan het uitkeerbaar resultaat. Conform het CBN-advies 2021/02 dient dit excedent van 293.777 EUR, beschouwd te worden als een voorschot op een volgend dividend en wordt dit in mindering gebracht van het eigen vermogen van de vennootschap via het overgedragen resultaat.

#### **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.

Niet geïnde dividenden uitgekeerd aan aandelen op naam verjaren ten gunste van de vennootschap door verloop van 5 jaar vanaf de datum van inbetalingstelling.

#### **4.6.4 Dividend over boekjaar 2022**

De raad van bestuur van Accentis nv heeft op 21 maart 2022 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 is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2022 een bruto-jaardividend vast te stellen ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). Op 31 december 2022 blijkt dat het uitgekeerd bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 hoger is dan het uitkeerbaar resultaat. Conform het CBN-advies 2021/02 wordt dit excedent van 293.777 EUR, dat niet door de algemene vergadering als dividend kan worden goedgekeurd, in mindering geboekt van het eigen vermogen via het overgedragen resultaat.

### **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 2023	23 mei 2023
Publicatie van de halfjaarresultaten 2023	28 augustus 2023
Publicatie van de jaarresultaten 2023	26 februari 2024

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

### **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](http://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](http://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 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 deponhouder

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

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

## 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 2023 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
<b>Totaal</b>	<b>1.262.854.001</b>	<b>100,00</b>

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

In artikel 9 van de statuten van de vennootschap werd de drempel voor bekendmaking van een deelneming vastgesteld op 3%, 5% en elk veelvoud van 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 2022 zetelden in de raad van bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn <sup>(1)</sup>
<b>Niet-uitvoerende bestuurders</b>		
Jacques de Blik <sup>(2)</sup> <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 <sup>(2)</sup> , vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2024
Axelle Vanthournout <i>Bestuurder</i>	-	2028
<b>Uitvoerende bestuurders</b>		
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 Blik, Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, en Axelle Vanthournout zijn onafhankelijk bestuurders in de zin van Principe 3.5 van de Corporate Governance Code.

Op de gewone algemene vergadering van 24 mei 2022 werd de benoeming goedgekeurd van Axelle Vanthournout als bestuurder van de vennootschap voor een duur van zes jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028. Axelle Vanthournout beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder bepaald door artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals nader bepaald door de Belgische Corporate Governance Code 2020.

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

#### Jacques de Blik

##### *Voorzitter van de raad van bestuur*

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

## **Gerard Cok**

### *Bestuurder*

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

## **Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door 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.

## **Axelle Vanthournout**

### *Bestuurder*

Axelle Vanthournout (°1986) studeerde Rechten en Notariaat aan de Universiteit Gent. Na haar studies en stage bij advocatenkantoor Rieder & Verdonck deed ze ervaring op als consultant bij achtereenvolgens Optima Athlete Support, een afdeling van Optima Bank, en Side by Side Belgium. Ze werkte als projectmanager bij Energy Lab en was partnership & sponsorship manager bij Atmosphere Architects. In 2019 startte ze als retail consultant bij CBRE en sinds april 2021 is ze in diezelfde functie werkzaam bij Avenue. Axelle Vanthournout behaalde een postgraduaat in de vastgoedkunde aan de KU Leuven. Sinds de algemene vergadering van 24 mei 2022 is zij 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 commerciële 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 blijf te geven van leiderschap en ondernemingszin en risicobeoordeling en -beheer mogelijk te maken. De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de voornaamste beleidslijnen. De raad van bestuur dient ervoor te zorgen dat de nodige financiële middelen en personeel aanwezig zijn, zodat de vennootschap haar doelstellingen kan bereiken. Overeenkomstig het voorgaande en in overeenstemming met artikel 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 Bliëk) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Bimmor 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 tussenkost 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 2022 elf keer samen. Alle bestuurders waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 24 augustus, toen twee bestuurders afwezig waren, en tijdens de vergadering van 11 oktober, toen één bestuurder afwezig was.

### 5.4.2 Management en dagelijks bestuur

Het uitvoerend management van de vennootschap wordt waargenomen door Bimmor 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 26 van de statuten van de vennootschap kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap, evenals de vertegenwoordiging van deze vennootschap met betrekking tot dit dagelijks bestuur, opdragen en toevertrouwen aan:

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

Op verslagdatum bestaat het uitvoerend management uit:

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

#### **Evelien Devlieger**

##### *Chief Financial Officer*

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

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

### 5.4.3 Auditcomité

#### 5.4.3.1 Bevoegdheden

Het auditcomité is onder andere belast met de volgende opdrachten:

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

#### 5.4.3.2 Samenstelling

Volgens artikel 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 2022 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn <sup>(1)</sup>
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	2024
Jacques de Bliet <sup>(2)</sup>	2024
Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <sup>(2)</sup>	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 2022 vergaderde het auditcomité tweemaal. Alle leden waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 24 augustus toen één lid afwezig was.

### 5.4.4 Benoemings- en remuneratiecomité

#### 5.4.4.1 Bevoegdheden

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

#### 5.4.4.2 Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, die over de deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid beschikken. Artikel 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 2022 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn <sup>(1)</sup>
Jacques de Blik <sup>(2)</sup>	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 2022 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité driemaal. Alle leden waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 24 augustus toen één lid afwezig was.

## 5.5 Remuneratieverslag

### 5.5.1 Algemeen

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

Voor het boekjaar 2022 bedraagt de bezoldiging voor alle niet-uitvoerende bestuurders samen 57,5k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders. Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van 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	2022	2021
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
Axelle Vanthournout	7,5	-
<b>Totaal</b>	<b>57,5</b>	<b>50,0</b>

### 5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2022	2021
Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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 2022 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangegaan met Fortitude bv, dat vergoed wordt a rato van 11,5k 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.

<b>2022</b> – in k EUR	<b>CEO</b>	<b>CFO (Fortitude)</b>
Remuneratie basis	117	181
Remuneratie variabel	200	20
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>317</b>	<b>201</b>
<b>2021</b> – in k EUR	<b>CEO</b>	<b>CFO (Fortitude)</b>
Remuneratie basis	128	159
Remuneratie variabel	193	69
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>321</b>	<b>228</b>

## 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.

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

### 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.

### 5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2022 aan de commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren bv bedragen:

in k EUR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	33,8	31,3
Opdracht als commissaris BDO Audit	-	3,8
Overige opdrachten Mazars Bedrijfsrevisoren	12,5	-
<b>Totaal</b>	<b>46,3</b>	<b>35,1</b>

## 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 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
Totale opbrengsten	7.588	32.895
Waarvan:		
Huuropbrengsten	6.704	13.584
<i>EBITDA</i> <sup>(1)</sup>	3.693	20.253
Operationele niet-kaskosten	-1.188	-1.684
<i>Bedrijfsresultaat (EBIT)</i>	2.505	18.569
Financieel resultaat	-1.231	-1.334
<b>Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>1.274</b>	<b>17.235</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen <sup>(1)</sup> uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>1.274</b>	<b>8.070</b>
Belastingen	-935	-197
<i>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	339	17.038
<i>Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	-	-
<b>Nettoresultaat</b>	<b>339</b>	<b>17.038</b>
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0003	0,0135
Vastgoedbeleggingen	42.100	46.280
Activa bestemd voor verkoop	3.850	5.240
Netto financiële schulden <sup>(1)</sup>	4.994	-44.348
Financiële schuldgraad <sup>(1)</sup>	9%	-40%
Loan-to-value-ratio <sup>(1)</sup>	12%	-96%
Bezettingsgraad <sup>(2)</sup>	95,71%	97,54%

(1) Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatimaatstaven (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 2022 en na balansdatum

#### 6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2022

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

Het eigen vermogen van de groep daalde met 60,8% tot 35,73 mio EUR, wat de intrinsieke waarde van het aandeel op 0,0283 EUR brengt. Door de succesvolle verkoop van de Slowaakse vastgoedportefeuille eind 2021 werd de dividenduitkering en de kapitaalvermindering ten gunste van de aandeelhouders mogelijk gemaakt.

In het verleden werden strategische beslissingen steeds genomen in het belang van de aandeelhouders. Zowel nieuwe ontwikkelingen als desinvesteringen waren gebaseerd op een grondige evaluatie van risico's en return. Dat blijkt uit het koersverloop van het Accentis-aandeel over de laatste tien jaar. Nu dienen er zich voor Accentis nieuwe strategische keuzes aan.

Het kroonjuweel van het vastgoedportfolio is het Accentis Business Center in Lier dat het gros van de huurinkomsten genereert. Door de plotse, sterke toename van de energielasten werd het Business Center in Lier midscheeps geraakt. Dit bedrijvencentrum werkt namelijk met een vaste vergoeding voor terbeschikkingstelling – een all-invergoeding die alle mogelijke lasten omvat. Het lokale management reageerde adequaat door sensibiliseringsacties op te zetten die het energieverbruik deden afnemen. Toch noteerden we een extra energie-uitgave van ruim 0,50 mio EUR.

Verder blijven de werkgewoonten ontwikkeld tijdens de pandemie het kantoorgebruik beïnvloeden: verschillende gebruikers hebben ervoor gekozen om hun kantoorruimte te reduceren. Vooral kleinere ondernemingen zien zich genoodzaakt om te besparen.

De economische en politieke onzekerheden dwingen ons tot voorzichtigheid. In 2022 werd het portfolio dan ook niet uitgebreid. Eind maart werd er nog een nieuwe logistieke hall van ca. 1.800 m<sup>2</sup> opgeleverd aan de hoofdgebruiker van de site, Xeikon.

Op 31 december 2022 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 95,71%.

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 4 november 2022 werd 100% van de aandelen van de inactieve vennootschap Accentis Development s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht voor een prijs van 0,11 mio EUR, gebaseerd op het eigen vermogen.

#### *6.2.1.3 Verkochte sites of deelsites*

##### Hamont-Achel (België)

Deze site was 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, was een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. Accentis had een vrijstelling tot sanering aangevraagd en verkregen, waardoor op 14 juli 2022 de overdracht heeft kunnen plaatsvinden.

#### *6.2.1.4 Toelichting bij andere sites van de groep*

##### Accentis Business Center Lier (België)

Eind maart 2022 werd het nieuwbouwproject - een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m<sup>2</sup> - succesvol opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

Sommige coronagewoonten blijven behouden: de situatie post-corona is er een met meer thuiswerk en videomeetings, en verschillende gebruikers hebben hun ruimtegebruik dan ook aangepast. De vrijgekomen oppervlakte wordt aangeboden aan de bredere markt, maar de vraag naar kantoorunits is momenteel zeer gering.

De forse energieprijstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Het afgelopen jaar bedroeg de extra energie-uitgave ca. 520k EUR. Dankzij de periodieke indexering kon en kan die deels worden gerecupereerd, maar permanente kostenbeheersing en energetische aanpassingen van technische installaties blijven noodzakelijk. In 2022 werd vergroening doorgevoerd door middel van LED-toepassingen en rond de jaarwisseling werd een extra installatie van 1.448 zonnepanelen in dienst genomen zodat ca. 30% van de jaarlijkse elektriciteitsbehoefte van de site wordt opgevangen door zonne-energie.

##### Ieper (België)

Het pand in Ieper is zeer specifiek en atypisch. In februari 2022 heeft SBB Bedrijfsdiensten de eerste verdieping verlaten.

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.

##### Overpelt (België)

Sinds het vertrek van Paco Meubelen begin 2022 huurt Shark Solutions het volledige achterliggende industrieterrein. Voor het kantoorgebouw aan de straatzijde is er weinig belangstelling. Bovendien zijn er technische ingrepen nodig aan de waterleidingen.

De eigenaars van Plascobel hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen, waaronder eveneens het perceel waar het kantoorgebouw van Accentis gelegen is. Hierover werd tussen partijen een principeakkoord bereikt.

### 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. Die heroriënteringsplannen worden verstoord door de huidige energiecrisis die een ernstige impact heeft op de activiteiten van BBS, in die mate dat het bedrijf genoodzaakt is om strategische beslissingen te nemen. Bovendien kan de curator de lopende verbintenis te allen tijde verbreken met een opzeg van drie maanden. We onderhouden echter structurele contacten met het lokale management in Schiltach.

#### *6.2.1.5 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 uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 20 juni 2022.

#### *6.2.1.6 Uitkering interim-dividend*

Op 21 maart 2022 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. De uitbetaling van het interim-dividend werd uitgevoerd op 31 maart 2022.

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. Op 31 december 2022 blijkt dat het uitgekeerd bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 hoger is dan het uitkeerbaar resultaat. Conform het CBN-advies 2021/02 wordt dit excedent van 293.777 EUR, dat niet door de algemene vergadering als dividend kan worden goedgekeurd, in mindering geboekt van het eigen vermogen via het overgedragen resultaat.

#### *6.2.1.7 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.

Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

#### *6.2.1.8 Kapitaalvermindering*

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenvertig 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 uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 27 juni 2022.

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.

## 6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

### 6.2.2.1 Accentis Business Center Lier (België)

Er worden extra energetische aanpassingen ingepland, zo zullen de compressoren van het gebouw worden vervangen door energiezuinigere modellen en zal een deel van de ventilatoren worden vervangen door modulerende types.

Als gevolg van het toegenomen thuiswerk en de nood aan besparingen vragen verschillende gebruikers om de oppervlakte van hun kantoorunits te reduceren.

### 6.2.2.2 Ieper (België)

Mede als gevolg van de WVI-beperkingen heeft huurder Tupperware zijn overeenkomst niet meer verlengd.

Eind maart 2023 werd een koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van het pand.

### 6.2.2.3 Overpelt (België)

De eigenaars van Plascobel, die al een deel van de site aankochten, hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een masterplan dat de goedkeuring van de lokale overheden geniet. De gesprekken over de finale voorwaarden en modaliteiten zijn nog steeds lopende. Een mogelijke afhandeling wordt verwacht medio 2023.

In het afzonderlijke kantoorgebouw dringen technische aanpassingen zich op, zoals het vernieuwen van de waterleiding. Volgens het masterplan zou het gebouw echter worden afgebroken. Daarom blijft het leegstaan in afwachting van een definitief antwoord m.b.t. een eventuele verkoop.

## 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	2022	2021
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>7.588</b>	<b>32.895</b>
Huuropbrengsten	6.704	13.584
Opbrengsten uit doorberekende kosten	867	7.337
Overige opbrengsten	17	36
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	11.938

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2022 zijn ze fors gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. in december 2021 en de verkoop van de site in Hamont-Achel in juli 2022.

In december 2021 werd de participatie Accentis Námestovo s.r.o. verkocht, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2022 zijn gedaald met 6,77 mio EUR ten opzichte van 2021. Daartegenover staat dat de energieprijzen in boekjaar 2022 fors hoger lagen dan in boekjaar 2021 en het bedrijfsrestaurant in Lier intensiever werd gebruikt, wat resulteerde in een verhoging van de doorberekende kosten.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2022, noch die van het boekjaar 2021 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 2022 (impact op jaarbasis)**

(in k EUR)

Daling door desinvesteringen	-944
Stijging door investeringen	+72
Stijging/Daling door investeringstoelages/-surplussen	-5
Stijging/Daling door huurkortingen	-58
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+784
Daling door aflopende huurcontracten	-484

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische deelsites in Hamont-Achel op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringen betreft de gecontracteerde jaarhuur gerelateerd aan de opgeleverde uitbreiding in Lier (België).

Het bedrag van de daling door investeringstoelages en -surplussen betreft de afloop van de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Overpelt (België).

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. De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+285k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 443k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben eveneens betrekking op panden in België.

#### **6.4.2 EBITDA**

in k EUR	2022	2021
<b>EBITDA (1)</b>	<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
Eenmalige elementen	-	-9.165
<b>Aangepaste EBITDA (2)</b>	<b>3.693</b>	<b>11.088</b>

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

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

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden) zijn ten opzichte van 2021 licht gestegen met 124k EUR. Dit is voornamelijk het resultaat van (1) een toename door de forse energieprijsstijgingen en (2) een daling door de verkoop van de participatie in Slowakije.

De recurrente overige operationele kosten over 2022 zijn gestegen (205k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2022.

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).

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2022 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Hamont-Achel, België (130k EUR) en op de verkoop van de participatie Accentis Development s.r.o. (2k EUR).

### 6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2022	2021
<b>EBITDA</b>	<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.169	-1.688
Andere	-19	4
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>2.505</b>	<b>18.569</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	-9.165
Eenmalige elementen EBIT	-	-
<b>Aangepaste EBIT <sup>(1)</sup></b>	<b>2.505</b>	<b>9.404</b>

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

Er zijn geen eenmalige elementen bedrijfsresultaat (EBIT) over 2022, noch over 2021.

### 6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief -1,23 mio EUR (2021: -1,33 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen -1,06 mio EUR. De aangerekende negatieve bankrente op de gelden op rekening gedurende boekjaar 2022 bedraagt -0,15 mio EUR.

### 6.4.5 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2022 bedraagt 1,27 mio EUR (2021: 17,23 mio EUR).

### 6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2022 bedragen -0,94 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2022 (-0,61 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,33 mio EUR).

### 6.4.7 Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar recurrent resultaat - eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2022 bedraagt 0,34 mio EUR (2021: 17,04 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 0,34 mio EUR (2021: 8,07 mio EUR).

in k EUR	2022	Recurrent	Eenmalig
Huuropbrengsten	6.704	6.704	-
Opbrengsten uit doorberekende kosten	867	867	-
Overige opbrengsten	17	17	-
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>7.588</b>	<b>7.588</b>	-
Doorberekende kosten	-867	-867	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-2.030	-2.030	-
Overige operationele kosten	-866	-866	-
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-132	-132	-
<b>Totaal operationele kosten</b>	<b>-3.895</b>	<b>-3.895</b>	-
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>3.693</b>	<b>3.693</b>	-
Afschrijvingen	-3	-3	-
Voorzieningen	-238	-238	-
Waardeverminderingen	222	222	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.169	-1.169	-
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>2.505</b>	<b>2.505</b>	-
Financieel resultaat	-1.231	-1.231	-
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.274</b>	<b>1.274</b>	-
Belastingen	-935	-935	-
<b>Nettoresultaat</b>	<b>339</b>	<b>339</b>	-

(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	31-12-2022	31-12-2021	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	42.100	46.280	-4.180
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	3.850	5.240	-1.390
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	45.950	51.520	-5.570
Overige vaste activa	1	4	-3
Vlottende activa	1.915	899	1.016
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.955	62.671	-51.716
<b>Totaal activa</b>	<b>58.821</b>	<b>115.094</b>	<b>-56.273</b>
Eigen vermogen	35.732	91.258	-55.526
Financiële schulden	15.483	17.062	-1.579
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	7.606	6.656	950
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	118	-118
<b>Totaal passiva</b>	<b>58.821</b>	<b>115.094</b>	<b>-56.273</b>

### 6.4.8.2 Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
<i>Kasstroom – resultaten</i>	3.243	7.712
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-522	-3.839
Kasstroom – operationele activiteiten	2.721	3.873
Kasstroom – investeringsactiviteiten	4.189	60.823
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-58.626	-5.363
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-51.716</b>	<b>59.333</b>

## 6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

### 6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

<b>Vastgoedbeleggingen 31 december 2021</b>	<b>46.280</b>
Overboeking van activa bestemd voor verkoop	-
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-3.850
Desinvesteringen	-
Investerings	839
Resultaat uit realisatie	-
Reëlewaardeaanpassing	-1.169
<b>Vastgoedbeleggingen 31 december 2022</b>	<b>42.100</b>

### 6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

<b>Activa bestemd voor verkoop 31 december 2021</b>	<b>5.240</b>
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	3.850
Desinvesteringen	-5.110
Resultaat uit realisatie	-130
<b>Activa bestemd voor verkoop 31 december 2022</b>	<b>3.850</b>

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 5,57 mio EUR als gevolg van:

- (1) de desinvesteringen in Hamont-Achel (België) (-5,24 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 (-1,25 mio EUR);
- (3) de waardering van de opgeleverde en verhuurde uitbreiding in Lier (+0,92 mio EUR).

#### **6.4.10 Financiële schulden**

De daling van de financiële schulden (1,58 mio EUR) stemt overeen met het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de integrale aflossing van de leasing van Hamont-Achel (-0,12 mio EUR). Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

#### **6.4.11 Overige leningen**

Er zijn geen overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen in boekjaar 2022, noch zijn er overige financiële verplichtingen en vorderingen eind 2022.

### **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 staat on hold in afwachting van de beslissing van de huurder over het al dan niet voortzetten van de huur.

### **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 zeggenschapsstructuur**

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt op 31 december 2022 25.500.000,00 EUR. Het is verdeeld in 1.262.854.001 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 vierenvoertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR) om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftwintig 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
<b>Totaal</b>	<b>1.262.854.001</b>	<b>100,00</b>

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 contract (waarborg) lopen 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 2022.

## 6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 24 mei 2022 werd volgend mandaat goedgekeurd:

- De benoeming van mevrouw Axelle Vanthournout als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van zes jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

## 6.12 Inkoop 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.

Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

## 6.13 Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2023 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,27 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 31 maart 2023.

## 6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur van Accentis nv heeft op 21 maart 2022 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 is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2022 een bruto-jaardividend vast te stellen ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per

aandeel). De raad van bestuur stelt vast dat op 31 december 2022 het uitgekeerd bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 hoger is dan het uitkeerbaar resultaat. Conform het CBN-advies 2021/02 dient dit excedent van 293.777 EUR, beschouwd te worden als een voorschot op een volgend dividend en wordt dit in mindering gebracht van het eigen vermogen van de vennootschap via het overgedragen resultaat.

### **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, 17 april 2023

Jacques de Bliet

Gerard Cok

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen

Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Axelle Vanthournout

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 2022 is 100% van de totale schuld, of 15,48 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 2022 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**

Sommige 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 aankoopties 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 huurderving 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 0,42 mio EUR.

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

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

### **7.2.4 Risico van huurleegstand**

De vennootschap heeft een leegstand ten belope van 4,29%. 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 en opslagruimten 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 moeilijk wanneer de bedrijfsvoering van de vennootschappen van de groep in sommige gevallen een combinatie van beide activiteiten inhoudt.

### **7.2.6 Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap**

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typisch voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2022 vertegenwoordigen de vijf belangrijkste huurders 81,51% 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 provisies ten bedrage van 250k EUR 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 101 mio EUR op 31 december 2022. 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 waardebeoordeling 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 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
Huuropbrengsten	1, 2	6.704	13.584
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3	867	7.337
Overige opbrengsten	4	17	36
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-	11.938
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>		<b>7.588</b>	<b>32.895</b>
Doorberekende kosten	5	-867	-7.337
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-2.030	-1.907
Overige operationele kosten	6, 7	-866	-3.398
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-132	-
<b>Totaal operationele kaskosten</b>		<b>-3.895</b>	<b>-12.642</b>
<b>EBITDA (2)</b>		<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
Afschrijvingen		-3	-3
Voorzieningen	20	-238	5
Waardeverminderingen	9	222	2
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	-1.169	-1.688
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>		<b>-1.188</b>	<b>-1.684</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>		<b>2.505</b>	<b>18.569</b>
Financieringsopbrengsten	10	-	138
Financieringskosten	10	-1.217	-1.506
Overig financieel resultaat	10	-14	34
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-1.231</b>	<b>-1.334</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1.274</b>	<b>17.235</b>
Belastingen	11	-935	-197
<b>Nettoresultaat uit voortgezette activiteiten</b>		<b>339</b>	<b>17.038</b>
<b>Nettoresultaat uit beëindigde activiteiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>339</b>	<b>17.038</b>
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>	12	339	17.038
<i>Belang van derden</i>		-	-
Niet-gerealiseerde resultaten		-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>		<b>339</b>	<b>17.038</b>
<i>Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</i>		339	17.038
<i>Belang van derden</i>		-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12	1.262.854.001	1.262.854.001
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12	0,0003	0,0135

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

(2) Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatimaatstaven (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)	31-12-2022	31-12-2021
<b>Vaste activa</b>		<b>42.101</b>	<b>46.284</b>
Vastgoedbeleggingen	1, 13	42.100	46.280
Materiële vaste activa		1	4
<b>Vlottende activa</b>		<b>12.870</b>	<b>63.570</b>
Handelsvorderingen	14	1.155	769
Overige vorderingen	15	760	130
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	10.955	62.671
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	13, 17	<b>3.850</b>	<b>5.240</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>58.821</b>	<b>115.094</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>		<b>35.732</b>	<b>91.258</b>
Geplaatst kapitaal	18	25.500	24.345
Geconsolideerde reserves	18	9.893	50.158
Resultaat van het boekjaar		339	17.038
Ingekochte eigen aandelen	19	-	-283
<b>Schulden op lange termijn</b>		<b>19.391</b>	<b>20.524</b>
Voorzieningen	20	251	13
Passieve belastinglatenties	11	5.242	4.919
Financiële schulden	21	13.772	15.484
Overige schulden	22	126	108
<b>Schulden op korte termijn</b>		<b>3.698</b>	<b>3.194</b>
Financiële schulden	21	1.711	1.578
Handelsschulden	23	473	160
Belastingenschulden	24	414	173
Overige schulden	22	1.100	1.283
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	17, 21	<b>-</b>	<b>118</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>58.821</b>	<b>115.094</b>

(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 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
<b>Operationele kasstroom</b>			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		1.274	17.235
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	10	1.064	1.367
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	9, 20	19	-4
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	1.169	1.688
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	8, 13	130	-35
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	8	2	-11.903
Betaalde belastingen		-415	-636
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal</b>		<b>3.243</b>	<b>7.712</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	14, 15	-831	1.581
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	22, 23	90	-2.025
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		219	-3.395
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>2.721</b>	<b>3.873</b>
<b>Investeringskasstroom</b>			
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	13	5.111	965
Investerings vastgoedbeleggingen	13	-839	-631
Investerings in materiële vaste activa		-	-2
Desinvesteringen van participaties		113	70.435
Cash in de gedesinvesteerde participaties		-196	-9.944
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>4.189</b>	<b>60.823</b>
<b>Financieringskasstroom</b>			
Opgenomen leningen	21	-	8.215
Terugbetalingen van leningen - kredietinstellingen	21	-1.696	-4.373
Terugbetalingen van leningen - overige		-	-7.554
Betaalde interesten en kosten van schulden	10	-1.064	-1.505
Ontvangen interesten	10	-	138
Ingekochte eigen aandelen	19	-	-283
Toegekend dividend	12	-11.366	-
Kapitaalverhoging/-vermindering	18	-44.500	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-58.626</b>	<b>-5.363</b>
<b>Nettokasstroom</b>		<b>-51.716</b>	<b>59.333</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>			
aan het begin van de periode		62.671	3.338
aan het einde van de periode	16	10.955	62.671
<b>Nettokasstroom</b>		<b>-51.716</b>	<b>59.333</b>

(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
<b>Op 1 januari 2021</b>	<b>24.345</b>	<b>50.158</b>	-	-	<b>74.503</b>	-	<b>74.503</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	17.038	-	17.038	-	17.038
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-283	-283	-	-283
<b>Op 31 december 2021</b>	<b>24.345</b>	<b>50.158</b>	<b>17.038</b>	<b>-283</b>	<b>91.258</b>	-	<b>91.258</b>
Transfer	-	17.038	-17.038	-	-	-	-
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	45.655	-45.655	-	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	339	-	339	-	339
Beweging eigen aandelen	-	-283	-	283	-	-	-
Toegekend dividend	-	-11.365	-	-	-11.365	-	-11.365
Kapitaalverhoging/-vermindering	-44.500	-	-	-	-44.500	-	-44.500
<b>Op 31 december 2022</b>	<b>25.500</b>	<b>9.893</b>	<b>339</b>	<b>-</b>	<b>35.732</b>	<b>-</b>	<b>35.732</b>

## 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 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](http://www.accentis.com).

#### 8.5.1.2 Rapporteringsperiode

Het jaarverslag betreffende de geconsolideerde jaarrekening dekkende de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 werd opgesteld door de raad van bestuur op 17 april 2023 met het oog op de jaarvergadering van 23 mei 2023.

#### 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.

<b>Netto financiële schulden</b>		
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)	2022	2021
Financiële schulden op lange termijn	13.772	15.484
Financiële schulden op korte termijn	1.711	1.578
Overige schulden op lange termijn	126	108
Overige schulden op korte termijn	1.100	1.283
Overige vorderingen op lange termijn	-	-
Overige vorderingen op korte termijn	-760	-130
Geldmiddelen en kasequivalenten	-10.955	-62.671
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>4.994</b>	<b>-44.348</b>
<b>Financiële schuldgraad</b>		
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)	2022	2021
Netto financiële schulden	4.994	-44.348
Totale activa	58.821	115.094
Activa bestemd voor verkoop	-3.850	-5.240
<b>Financiële schuldgraad</b>	<b>9%</b>	<b>-40%</b>
<b>Loan-to-value-ratio</b>		
De ratio die wordt verkregen door de netto financiële schulden te delen door de vastgoedbeleggingen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2022	2021
Netto financiële schulden	4.994	-44.348
Vastgoedbeleggingen	42.100	46.280
<b>Loan-to-value-ratio</b>	<b>12%</b>	<b>-96%</b>
<b>EBITDA</b>		
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)	2022	2021
Bedrijfsresultaat	2.505	18.569
Afschrijvingen	3	3
Waardeverminderingen	-222	-2
Voorzieningen	238	-5
Variatie in reële waarde	1.169	1.688
<b>EBITDA</b>	<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
<b>Aangepaste EBITDA</b>		
Aangepaste EBITDA, EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.		
Reconciliatie (in k EUR)	2022	2021
EBITDA	3.693	20.253
Eenmalige kaselementen	-	-9.165
<b>Aangepaste EBITDA</b>	<b>3.693</b>	<b>11.088</b>
<b>EBIT</b>		
Bedrijfsresultaat, het saldo van alle operationele opbrengsten en kosten.		
Reconciliatie (in k EUR)	2022	2021
Operationele opbrengsten	7.588	32.895
Operationele kaskosten	-3.895	-12.642
Operationele niet-kaskosten	-1.188	-1.684
<b>EBIT</b>	<b>2.505</b>	<b>18.569</b>



<b>Aangepaste EBIT</b> Aangepaste EBIT, EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.		
<b>Reconciliatie</b> (in k EUR)	<b>2022</b>	<b>2021</b>
EBIT	2.505	18.569
Eenmalige kaselementen	-	-9.165
Eenmalige niet-kaselementen	-	-
<b>Aangepaste EBIT</b>	<b>2.505</b>	<b>9.404</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen</b> Het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.		
<b>Reconciliatie</b> (in k EUR)	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aangepaste EBIT	2.505	9.404
Financieel resultaat	-1.231	-1.334
<b>Aangepast resultaat voor belastingen</b>	<b>1.274</b>	<b>8.070</b>

## 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.

<b>Vennootschap</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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 Development s.r.o.	SK	-	100%

(1) Op 4 november 2022 werd 100% van de aandelen van de inactieve vennootschap Accentis Development s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht.

### 8.5.2.3 Rapporteringsmunt

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

### 8.5.2.4 Consolidatieprincipes

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

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

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

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

### Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat alle dochterondernemingen waarover de Accentis-groep zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de

rechten hebben op de variabele inkomsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de hoogte van de variabele inkomsten te beïnvloeden.

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

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

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

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

#### Bedrijfscombinaties

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

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

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

#### *8.5.2.5 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de groep*

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door 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 2022, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht waren op 31 december 2022.

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 16 Leaseovereenkomsten: huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 – Aanpassingen

- IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik – Aanpassingen
- IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten, kost om het contract na te leven – Aanpassingen
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk – 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 2022, niet vroegtijdig toe te passen:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9, vergelijkende info – Aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS practice statement 2: toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingen – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- IAS12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten: leaseverplichting in een sale and leaseback – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)

Er wordt geen materiële impact verwacht op de volgende boekjaren van de toepassing van de bovenvermelde nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door de IASB en het IFRIC en van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2023 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 waardingsdatum in de huidige marktomstandigheden (dat wil zeggen een prijs op de verkoopmarkt op de waardingsdatum 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 waarderingmethode

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

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

## 3. Materiële vaste activa

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

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. Verstreckte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

### 5. Activa bestemd voor verkoop

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

### 6. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

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

### 7. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

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

De resultaten van afgestoten bedrijfsactiviteiten worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat opgenomen op datum van hun afstoting. Beëindigde bedrijfsactiviteiten worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat als één bedrag opgenomen dat het totaal omvat van de winst of het verlies na belastingen van beëindigde bedrijfsactiviteiten en de winst na

belastingen die of het verlies na belastingen dat is opgenomen bij de waardering tegen reële waarde minus verkoopkosten of bij de afstoting van de activa of groep(en) activa die worden afgestoten die de beëindiging 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 2022 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			
	31-12-2022		31-12-2021	
	k EUR	%	k EUR	%
België	36.590	86,91	40.440	87,38
Duitsland	5.510	13,09	5.840	12,62
<b>Totaal portfolio</b>	<b>42.100</b>	<b>100,00</b>	<b>46.280</b>	<b>100,00</b>

## 1.2. Huuropbrengsten

Land	Huuropbrengsten			
	2022		2021	
	k EUR	%	k EUR	%
België	5.809	86,65	6.058	44,60
Slowakije	-	-	6.631	48,81
Duitsland	895	13,35	895	6,59
<b>Totaal aan einde boekjaar</b>	<b>6.704</b>	<b>100,00</b>	<b>13.584</b>	<b>100,00</b>

## 1.3. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2022 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen (incl. activa bestemd voor verkoop) van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages en -surplussen.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Cum%	Gemiddeld contract-einde	Gemiddelde volgende break
Top 5 contracten	5.077.033	80,97	63.322	83,18	24-12-2026	23-12-2025
Top 10 contracten	5.430.404	86,61	65.270	85,74	06-07-2026	06-04-2025
Top 20 contracten	5.826.949	92,94	68.055	89,39	01-11-2026	09-11-2024
<b>Alle contracten</b>	<b>6.269.889</b>	<b>100,00</b>	<b>76.129</b>	<b>100,00</b>	<b>29-10-2027</b>	<b>27-08-2024</b>

Twee gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het betreft Xeikon (België) 58,58% en BBS (Duitsland) 14,27%.

## 2. Huuropbrengsten

in k EUR	2022	2021
<b>Totale huuropbrengsten</b>	<b>6.704</b>	<b>13.584</b>
Brutohuuropbrengsten	6.621	13.822
Investeringsstoelages	83	-238

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2022 zijn ze fors gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. in december 2021 en de verkoop van de site in Hamont-Achel in juli 2022. De investeringstoelages in toepassing van IFRS 15 betreffen enkel nog het contract van Xeikon.

### 2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

#### Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2022 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Daling door desinvesteringen	-944
Stijging door investeringen	+72
Stijging/Daling door investeringstoelages/-surplussen	-5
Stijging/Daling door huurkortingen	-58
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+784
Daling door aflopende huurcontracten	-484

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische site in Hamont-Achel op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringen betreft de gecontracteerde jaarhuur gerelateerd aan de opgeleverde uitbreiding in Lier (België).

Het bedrag van de daling door investeringstoelages en -surplussen betreft de afloop van de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Overpelt (België).

Het bedrag van de daling door huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is integraal toe te schrijven aan contracten in België. De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+285k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 443k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben eveneens betrekking op panden in België.

## 2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op publicatiedatum vastliggen, en dus kunnen worden verwacht, bedragen 6,27 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 12-01-2028 en de volgende *break* valt gemiddeld op 17-10-2024.

## 3. Opbrengsten uit doorberekende kosten

De opbrengsten uit doorberekende kosten, ten bedrage van 0,87 mio EUR (2021: 7,34 mio EUR), betreffen de doorberekening van de exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen.

In december 2021 werd de participatie Accentis Námestovo s.r.o. verkocht, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten voor 2022 zijn gedaald met 6,77 mio EUR ten opzichte van 2021. Daartegenover staat dat de energieprijzen in boekjaar 2022 fors hoger lagen dan in boekjaar 2021 en het bedrijfsrestaurant in Lier intensiever werd gebruikt, wat resulteerde in een verhoging van de doorberekende kosten.

## 4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2022, ten bedrage van 17k EUR, omvatten de inkomsten van diensten geleverd door Accentis (onthaal, receptie, registratie, administratie, enz.).

## 5. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

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

in k EUR	2022	2021
Nutsvoorzieningen	1.332	4.977
Onderhoud	551	1.914
Onroerende voorheffingen	488	655
Personeelskosten	193	1.135
Beveiliging	79	90
Verzekeringen	71	96
Onderaanneming investeringen	39	168
Management vastgoedbeheer	13	101
Overige	131	108
<b>Totaal</b>	<b>2.897</b>	<b>9.244</b>
<i>Doorberekende kosten</i>	<i>867</i>	<i>7.337</i>
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>2.030</i>	<i>1.907</i>

## 6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2022	2021
Kantoor- en administratiekosten	31	49
Diverse erelonen en vergoedingen	284	2.776
Personeels- en managementkosten	515	558
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	10	4
Minderwaarden op handelsvorderingen	1	-
Overige kosten	25	11
<b>Totaal</b>	<b>866</b>	<b>3.398</b>
<i>Recurrente operationele kosten</i>	<i>866</i>	<i>661</i>
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>	<i>-</i>	<i>2.737</i>

Er zijn geen eenmalige elementen in de overige operationele kosten over 2022.

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.

## 7. Personeelskosten

in k EUR	2022	2021
Aantal personeelsleden (in aantal)	5	4
Aantal personeelsleden (in FTE's)	3,3	38,1
Wedden en lonen	128	908
Sociale zekerheidsbijdragen	25	149
Overige personeelskosten	21	35
Uitzendkrachten	19	43
<b>Totaal</b>	<b>193</b>	<b>1.135</b>
Begrepen in:		
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>193</i>	<i>1.135</i>
<i>Overige operationele kosten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

## 8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vaste activa

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde minderwaarde van 130k EUR op de verkoop van de site Hamont-Achel, België, en de gerealiseerde minderwaarde van 2k EUR op de verkoop van de participatie Accentis Development s.r.o.

In 2021 werd een gerealiseerde meerwaarde van 0,04 mio EUR geboekt op de verkoop van het derde en laatste deel van de nieuwbouwsite in Lier en een gerealiseerde meerwaarde van 11,90 mio EUR op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o.

## 9. Waardeverminderingen

in k EUR	2022	2021
Handelsvorderingen	222	2
<b>Totaal</b>	<b>222</b>	<b>2</b>

Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op de terugname van een waardevermindering gerelateerd aan een faillissement uit 2002 dat destijds volledig werd afgeboekt en waarvoor in 2022 een definitieve rangregeling werd uitgesproken waardoor een bedrag van 0,22 mio EUR destijds betaalde btw kon worden teruggevorderd.

## 10. Financieel resultaat

in k EUR	2022	2021
<b>Financieringsopbrengsten</b>	<b>4</b>	<b>180</b>
Ontvangen interesten	-	138
Overige financiële opbrengsten	4	42
<b>Financieringskosten</b>	<b>-1.235</b>	<b>-1.514</b>
Betaalde interesten	-1.217	-1.506
Bankkosten	-13	-5
Overige financiële kosten	-5	-3
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.231</b>	<b>-1.334</b>

De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen - 1,06 mio EUR. De aangerekende negatieve bankrente op de gelden op rekening gedurende boekjaar 2022 bedraagt -0,15 mio EUR.

## 11. Belastingen

### 11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2022	2021
<b>Belastingen</b>	<b>-935</b>	<b>-197</b>
Winstbelastingen	-612	-573
Latente belastingen	-323	376
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.274</b>	<b>17.235</b>
(De)consolidatie impact	2.726	-
<b>Gecorrigeerd resultaat voor belastingen</b>	<b>4.000</b>	<b>-</b>
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>25,00%</i>	<i>25,00%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-1.000	-4.309
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	-9	-20
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	-398	187
Effect wijziging erkenning DTA	-	34
Effect vrijgestelde meerwaarde op aandelen	28	3.854
Effect van verworpen uitgaven	-1	-1
Effect regularisatie belastingen voorgaande boekjaren	185	6
Effect van belastbare voorzieningen	-63	-
Belastbare onzichtbare reserves	333	36
Belastingvermeerderingen	-27	-
Overige	17	16
<b>Winstbelasting volgens resultatenrekening</b>	<b>-935</b>	<b>-197</b>
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>23,39%</i>	<i>1,14%</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. Voorts is het belastingtarief in Duitsland 32%, in plaats van 25%, zoals in België.

## 11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2022	2021
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	42.094	47.846
Op financiële leases	-15.484	-17.061
<b>Netto tijdelijke verschillen</b>	<b>26.210</b>	<b>30.785</b>
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-6.968	-8.020
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	1.726	3.101
<b>Netto latente belastingverplichtingen</b>	<b>-5.242</b>	<b>-4.919</b>
<i>Actieve belastinglatenties</i>	-	-
<i>Passieve belastinglatenties</i>	<b>-5.242</b>	<b>-4.919</b>
<b>Wijziging netto latente belastingverplichtingen</b>	<b>-323</b>	<b>12.061</b>
Geboekt via resultatenrekening	-323	376
(De)consolidatie-impact	-	11.685
<b>Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen</b>	<b>5.920</b>	<b>11.122</b>
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	<b>1.726</b>	<b>3.101</b>
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	1.726	3.101
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	-	-

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2022 zijn niet onderhevig aan tijdsrestricties.

## 12. Resultaat per aandeel

	2022	2021
Aantal aandelen op het einde van het boekjaar	1.262.854.001	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen - gewoon	1.262.854.001	1.262.854.001
Gewogen gemiddelde aantal aandelen - verwaterd	1.262.854.001	1.262.854.001
Nettoresultaat – aandeel van de groep (in k EUR)	339	17.038
Resultaat per aandeel – aandeel van de groep (in EUR)	0,0003	0,0135
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen – aandeel van de groep – gewoon en verwaterd (in EUR)	0,0003	0,0135

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 over boekjaar 2021.

De raad van bestuur van Accentis nv heeft op 21 maart 2022 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 is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2022 een bruto-jaardividend vast te stellen ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur stelt vast dat op 31 december 2022 het uitgekeerd bruto-interimdividend over het boekjaar 2022 hoger is dan het uitkeerbaar resultaat. Conform het CBN-advies 2021/02 dient dit excedent van 293.777 EUR, beschouwd te worden als een voorschot op een volgend dividend en wordt dit in mindering gebracht van het eigen vermogen van de vennootschap via het overgedragen resultaat.

### 13. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Vastgoedbeleggingen (in k EUR)	2022	2021
<b>Openingsbalans</b>	<b>46.280</b>	<b>136.783</b>
Wijziging in de consolidatiekring	-	-83.413
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-3.850	-5.240
Desinvesteringen vastgoed	-	-965
Investeringen aankopen vastgoed	-	-
Investeringen renovaties/bouw vastgoed	839	768
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	-	35
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening	-1.169	-1.688
<b>Slotbalans</b>	<b>42.100</b>	<b>46.280</b>

Activa bestemd voor verkoop (in k EUR)	2022	2021
<b>Openingsbalans</b>	<b>5.240</b>	<b>-</b>
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	3.850	5.240
Desinvesteringen	-5.110	-
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	-130	-
<b>Totaal</b>	<b>3.850</b>	<b>5.240</b>

#### 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 2022 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. 13,97%. 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 investerings-surplussen.

Het gemiddelde nettorendement (*net yield*) van de portefeuille bedraagt ca. 9,02%. 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 investerings-surplussen.

#### 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 waarderingsstechnieken waarbij rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van data die door marktpartijen zou worden gebruikt bij het bepalen van de prijs voor het actief of de verplichting
- De categorie van de gebruikte data binnen de reëlewaardehiërarchie; deze worden als volgt omschreven:

#### *Niveau/Level 1*

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

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

#### *Niveau/Level 2*

Level 2 data 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 gecorrleerde 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 waarderingstechniek 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 markthuurl. 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 waarderingstechniek door vergelijking met recente transacties van gelijkaardige terreinen met dezelfde bestemming in dezelfde regio. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebepaling van onbebouwde niet-verontreinigde terreinen zonder bouwverplichting. Als referentiebasis wordt gebruik gemaakt van 'level 3' data die, indien nodig, gecorrigeerd worden voor specifieke omvang, vorm en toegankelijkheid van de te waarden terreinen.

De uitkomst van deze waardering is de zg. marktwaarde, d.w.z. de investeringswaarde verminderd met de gebruikelijke registratierechten die voor België 12% (Vlaanderen) 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 site 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 site, noch zekerheid of bevestiging dat de verantwoordelijkheid hiervoor bij de eigenaar ligt.

#### Toelichting over de gebuikte 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	
	2022	2021	2022	2021
Geschatte huurwaarde BE	-	500.900	3.297.640	3.130.990
Geschatte huurwaarde DE	697.000	697.000	-	-
Geschatte huurprijs per m <sup>2</sup> BE (gewogen gemiddelde)	-	23 EUR/m <sup>2</sup> (23 EUR/m <sup>2</sup> )	26 EUR/m <sup>2</sup> - 81 EUR/m <sup>2</sup> (73 EUR/m <sup>2</sup> )	26 EUR/m <sup>2</sup> - 79 EUR/m <sup>2</sup> (72 EUR/m <sup>2</sup> )
Geschatte huurprijs per m <sup>2</sup> DE (gewogen gemiddelde)	30 EUR/m <sup>2</sup> (30 EUR/m <sup>2</sup> )	30 EUR/m <sup>2</sup> (30 EUR/m <sup>2</sup> )	-	-
Hypothese m.b.t. leegstand	Voor lopende overeenkomsten geen toepassing van frictieleegstand, aangezien hernieuwingen en nieuwe overeenkomsten doorgaans binnen de opzegperiode van de lopende overeenkomsten worden afgesloten. Voor lopende overeenkomsten waarvan de einddatum vaststaand is en die kortelings leeg komen te staan of voor verhuurbare ruimten die op de datum van de taxatie leeg staan, wordt de leegstand in rekening gebracht onder de vorm van een aantal maanden huurderiving, desgevallend gecorrigeerd voor leegstandslasten en verhuurcommissie.			
Kapitalisatiefactor BE (gewogen gemiddelde)	-	9% (9%)	6%-8,5% (7,76%)	7,75%-8,25% (7,79%)
Kapitalisatiefactor DE (gewogen gemiddelde)	9,75% (9,75%)	9,75% (9,75%)	-	-
Risicopremie BE (gewogen gemiddelde)	-	3,5% (3,5%)	0,5%-2,25% (1,52%)	1,29%-2% (1,35%)
Risicopremie DE (gewogen gemiddelde)	3,5% (3,5%)	3,5% (3,5%)	-	-
Gemiddelde resterende duur van het huidige huurcontract	31-03-2027	29-09-2024	11-01-2028	15-07-2024
Significant verschil netto actuele vs. geschatte huur (>15%)	Om rekening te houden met de insolventie-procedure	Om rekening te houden met de onderhandse verkoopovereenkomst en de insolventie-procedure	n.v.t.	n.v.t.

#### Sensitiviteitsanalyse

Een sensitiviteitsanalyse toont aan dat bij een globale (in elke eigendom) vermindering van de ERV met 5% en gelijkblijvende kapitalisatierentevoeten de reële waarde van de portefeuille zou dalen van 45,95 mio EUR naar 43,85 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 1,29 mio EUR.

## 13.2 Eigendomsstatus

in k EUR	2022	2021
Juridische eigenaar	12.880	12.470
Economische eigenaar	33.070	39.050
<b>Totaal vastgoedportfolio</b>	<b>45.950</b>	<b>51.520</b>

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 de reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) wordt verklaard door:

- (1) de desinvesteringen in Hamont-Achel (België) (-5,24 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 (-1,25 mio EUR);
- (3) de waardering van de opgeleverde en ondertussen verhuurde uitbreiding in Lier (België) (+0,92 mio EUR);
- (4) de uitgevoerde investeringen (-0,84 mio EUR).

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

- Lier (-740k EUR): een verhoging van de kapitalisatievoet om rekening te houden met de huidige marktomstandigheden. Verder werden de substantieel gestegen energielasten in rekening gebracht die onder de huidige terbeschikkingstellingsformule ten laste van de verhuurder vallen;
- Ieper Ter Waarde (-150k EUR): om rekening te houden met de huidige marktomstandigheden en het risico van leegstand op langere termijn;
- Schiltach (-330k EUR): om rekening te houden met de verlenging van de geschatte periode van leegstand indien de huurder de site zou verlaten.

## 13.4 Items van opbrengsten en kosten

Gedurende boekjaar 2022 werd 6,70 mio EUR (2021: 13,58 mio EUR) huuropbrengsten en 0,87 mio EUR (2021: 7,34 mio EUR) opbrengsten uit doorberekende kosten erkend in de geconsolideerde operationele opbrengsten. De directe operationele kosten die rechtstreeks voortvloeien uit de vastgoedbeleggingen bedragen 2,90 mio EUR (2021: 9,24 mio EUR).

## 14. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen zijn voorafgaand aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Op afsluitdatum bedroegen de totale handelsvorderingen 1,16 mio EUR (2021: 0,77 mio EUR) waarvan vervallen 0,59 mio EUR (2021: 0,24 mio EUR) en niet-vervallen 0,57 mio EUR (2021: 0,53 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 2022	566	469	5	115	<b>1.155</b>
Op 31 december 2021	553	105	14	117	<b>769</b>

80,66% van alle vervallen vorderingen werd begin 2023 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2022 bedraagt 0,08 mio EUR (2021: 1,24 mio EUR) en werd volledig afgewaardeerd. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

De daling van de post dubieuze handelsdebiteuren heeft bijna integraal betrekking op een faillissement uit 2002 dat destijds volledig werd afgeboekt en waarvoor in 2022 een definitieve rangregeling werd uitgesproken waardoor een bedrag van 0,94 mio EUR definitief verloren is en een bedrag van 0,22 mio EUR destijds betaalde btw kon worden teruggevorderd.

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 2022 bedragen 0,76 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (0,48 mio EUR), een vordering voortvloeiend uit de verkoop van Accentis Development s.r.o. (0,03 mio EUR) en over te dragen kosten (0,25 mio EUR).

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).

## **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 Overpelt (België) waarvoor een principeovereenkomst bestaat. Er zijn geen financiële schulden gerelateerd aan deze vastgoedbelegging.

De post activa aangehouden voor verkoop in 2021 heeft betrekking op de vastgoedbelegging gelegen te Hamont-Achel (België) waarvoor een onderhandse verkoopovereenkomst bestond en die in juli 2022 werd verkocht. Er was een financiële schuld ten bedrage van 0,12 mio EUR gerelateerd aan deze vastgoedbelegging die werd afgelost op datum van verkoop in 2022.

## **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.

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van 44,50 mio EUR om het kapitaal te brengen van 70,00 mio EUR naar 25,50 mio EUR, zonder vernietiging van aandelen. 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.

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

	Aantal
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2020	1.267.745.224
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2021	1.267.745.224
Vernietiging eigen aandelen 31-03-2022	-4.891.223
Aandelen zonder vermelding van de nominale waarde op 31-12-2022	1.262.854.001

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

in k EUR	Omschrijving	2022	2021
Wettelijke reserves	Een deel van het vermogen dat niet uitgekeerd mag worden. Dit is wettelijk vastgelegd.	3.248	2.682
Beschikbare reserves	Gerealiseerde winsten die uitgekeerd mogen worden.	3.849	6.733
Overgedragen resultaat	Alle overige winsten, verliezen en transacties met eigenaars uit voorgaande periodes.	2.796	40.743
<b>Totaal geconsolideerde reserves</b>		<b>9.893</b>	<b>50.158</b>

## 19. Ingekochte 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.

Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

## 20. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
<b>Op 31 december 2021</b>	-	13	-	13
Aanleg/terugname via balans	-	-12	-	-12
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	250	-	250
<b>Op 31 december 2022</b>	-	<b>251</b>	-	<b>251</b>

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

De voorzieningen wijzigen als gevolg van de toename van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv. De zaak betreft de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv. Een bodemsaneringstraject werd aangevat onder leiding van Speyebeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speyebeek nv, waarbij Accentis nv zijn recht op informatie uitoefent om op de hoogte te blijven van het verloop van de sanering. De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten bij de voormalige eigenaars van Accentis nv liggen. De garantieovereenkomst stelt echter dat de resterende saneringskosten pas kunnen worden teruggevorderd na uitvoering van de volledige bodemsanering. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor ca. 250k EUR. Op basis van een voorlopige kostprijsinschatting heeft Accentis een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.

## 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 2022 bedraagt circa 6,52% (2021: 5,09%). 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
<b>Op 31-12-2020</b>	<b>17.061</b>	<b>17.560</b>	<b>34.621</b>	<b>1.613</b>	<b>4.363</b>	<b>5.976</b>
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
<b>Op 31-12-2021</b>	<b>15.575</b>	<b>-</b>	<b>15.575</b>	<b>1.605</b>	<b>-</b>	<b>1.605</b>
Opname	-	-	-	-	-	-
Terugbetalingen	-92	-	-92	-1.605	-	-1.605
Overboeking	-1.711	-	-1.712	1.711	-	1.711
<b>Op 31-12-2022</b>	<b>13.772</b>	<b>-</b>	<b>13.772</b>	<b>1.711</b>	<b>-</b>	<b>1.711</b>
Waarvan:						
<i>Voor vastgoedbeleggingen</i>	<i>13.772</i>	<i>-</i>	<i>13.772</i>	<i>1.711</i>	<i>-</i>	<i>1.711</i>
<i>Voor activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

In totaal werd in de loop van 2022 voor 1,58 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's en werd de leasing van de verkochte site Hamont-Achel integraal afgelost (-0,12 mio EUR).

Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2022.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	1.771	-	1.771	949	-	949
Tussen 2 en 5 jaar	13.772	-	13.772	2.439	-	2.439
Op meer dan 5 jaar	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>15.483</b>	<b>-</b>	<b>15.483</b>	<b>3.388</b>	<b>-</b>	<b>3.388</b>

Er zijn geen financiële schulden gerelateerd aan activa bestemd voor verkoop, noch overige financiële verplichtingen in boekjaar 2022.

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	1.771	949
Tussen 2 en 5 jaar	13.772	2.439
Op meer dan 5 jaar	-	-
<b>Totaal</b>	<b>15.483</b>	<b>3.388</b>

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2022 bedraagt circa 6,52% (2021: 4,66%).

De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2022 bedraagt 6,52% (2021: 6,47%), die van de kredietcontracten 0,00% (2021: 2,98%) en die van de overige financiële verplichtingen 0,00% (2021: 0,72%).

100,00% van de totale financiële verplichtingen is onderhevig aan een vaste rentevoet (2021: 100,00%), terwijl 0,00% een variabele rentevoet heeft (2021: 0,00%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2022 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn' en 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. 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 BNP Paribas Leasing solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, van zijn verbintenis ten opzichte van deze financiële instelling in het kader van de financiering van het onroerend goed gelegen te Lier (België). Deze solidaire borgstelling is een kosteloze borgstelling 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 0,95 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2023 van 6,27 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 2022 ten belope van 34,37 mio EUR (uitstaande schuld van 15,48 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 11,58 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	2022	2021
Huurgaranties ontvangen in contanten	126	108
<i>Totaal overige schulden op lange termijn</i>	<i>126</i>	<i>108</i>
Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	23	16
Overlopende passivarekeningen	1.047	1.035
Overige	30	232
<i>Totaal overige schulden op korte termijn</i>	<i>1.100</i>	<i>1.283</i>
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>1.226</b>	<b>1.391</b>

De overlopende passivarekeningen bestaan voornamelijk uit (1) over te dragen huuropbrengsten en toe te rekenen kosten ten bedrage van 672k EUR en (2) het saldo van de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS, ten bedrage van 375k EUR.

De overige schulden eind 2022 betreffen hoofdzakelijk niet geïnde dividenden en kapitaalverminderingen uitgekeerd aan aandelen op naam (27k 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 0,47 mio EUR (2021: 0,16 mio EUR) waarvan vervallen 0,1 mio EUR (2021: 0,03 mio EUR) en niet-vervallen 0,37 mio EUR (2021: 0,13 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 2022	372	101	-	-	473
Op 31 december 2021	132	24	-	4	160

99,46% van de vervallen schulden werden begin 2023 betaald.

## 24. Belastingen

De belastingen eind 2022 bedragen 0,41 mio EUR en omvatten de geraamde te betalen winstbelastingen over boekjaar 2022 (0,38 mio EUR) en te betalen btw (0,03 mio EUR).

De belastingschulden 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).

## **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 2022 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. Sinds september 2013 wordt de vennootschap gecontroleerd door Iep Invest nv en wordt de participatie Accentis door Iep Invest

nv integraal geconsolideerd.

Iep Invest nv staat ten opzichte van BNP Paribas Leasing solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, van zijn verbintenis ten opzichte van deze financiële instelling in het kader van de financiering van het onroerend goed gelegen te Lier (België). Deze solidaire borgstelling is een kosteloze borgstelling 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

Op balansdatum zijn er geen openstaande saldi op balans met gerelateerde partijen, noch eind 2022, noch eind 2021.

De saldi in het resultaat met gerelateerde partijen worden weergegeven in onderstaande tabel:

in k EUR	2022	2021
<b>Vergoeding bestuurders</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
- Iep Invest nv	-13	-13
<b>Financieringskosten</b>	<b>-</b>	<b>-27</b>
- Iep Invest nv	-	-27
<b>Nettosaldo in resultaat</b>	<b>-13</b>	<b>-40</b>

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

### 27.1 Vergoedingen bestuurders

Niet-uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2022	2021
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
Axelle Vanthournout	7,5	-
<b>Totaal</b>	<b>57,5</b>	<b>50,0</b>

Uitvoerende bestuurders (in k EUR)	2022	2021
Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 2022 bedroeg 675 EUR. De vergoeding van de CFO is inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangaan met Fortitude bv dat vergoed wordt a rato van 11,5k EUR (niet-geïndexeerd) per maand.

2022 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	117	181
Remuneratie variabel	200	20
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>317</b>	<b>201</b>

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

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 2022 aan de commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren bv bedragen:

in k EUR	2022	2021
Opdracht als commissaris Mazars Bedrijfsrevisoren	33,8	31,3
Opdracht als commissaris BDO Audit	-	3,8
Overige opdrachten Mazars Bedrijfsrevisoren	12,5	-
<b>Totaal</b>	<b>46,3</b>	<b>35,1</b>

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. (vanaf 21 december 2021):

- 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 zaak betreft de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv. Een bodemsaneringstraject werd aangevat onder leiding van Speyebeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speyebeek nv, waarbij Accentis nv zijn recht op informatie uitoefent om op de hoogte te blijven van het verloop van de sanering. De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten bij de voormalige eigenaars van Accentis nv liggen. De garantieovereenkomst stelt echter dat de resterende saneringskosten pas kunnen worden teruggevorderd na uitvoering van de volledige bodemsanering. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor ca. 250k EUR. Op basis van een voorlopige kostprijsinschatting heeft Accentis een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.

## 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 uitsluitel 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)

Er worden extra energetische aanpassingen ingepland, zo zullen de compressoren van het gebouw worden vervangen door energiezuinigere modellen en zal een deel van de ventilatoren worden vervangen door modulerende types.

Als gevolg van het toegenomen thuiswerk en de nood aan besparingen vragen verschillende gebruikers om de oppervlakte van hun kantoorunits te reduceren.

### 30.2 Ieper (België)

Mede als gevolg van de WVI-beperkingen heeft huurder Tupperware zijn overeenkomst niet meer verlengd.

Eind maart 2023 werd een koop- en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van het pand.

### 30.3 Overpelt (België)

De eigenaars van Plascobel, die al een deel van de site aankochten, hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een masterplan dat de goedkeuring van de lokale overheden geniet. De gesprekken over de finale voorwaarden en modaliteiten zijn nog steeds lopende. Een mogelijke afhandeling wordt verwacht medio 2023. In het afzonderlijke kantoorgebouw dringen technische aanpassingen zich op, zoals het vernieuwen van de waterleiding. Volgens het masterplan zou het gebouw echter worden afgebroken. Daarom blijft het leeg staan in afwachting van een definitief antwoord m.b.t. een eventuele verkoop.

## **8.6 Verslag van de commissaris**

“ACCENTIS NV

### **Verslag van de commissaris m.b.t. de geconsolideerde jaarrekening**

Boekjaar 31.12.2022

ACCENTIS NV

Ondernemingsnummer: BE 0247.499.953

### **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van ACCENTIS NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022**

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 5 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 2022 omvat, alsook het geconsolideerd totaal resultaat, 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 informatievervalsing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 58.821 KEUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd totaal resultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 339 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 2022 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 (45.950 KEUR aan vastgoedbeleggingen ten opzichte van een balanstotaal van 58.821 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 waarderingdeskundigen 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. Deze veronderstellingen worden tevens beïnvloed door wijziging in marktomstandigheden. 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 waarderingdeskundigen;
- We hebben de toegepaste waarderingmethode 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 werkelijke huurinkomsten en looptijden van de contracten op steekproefbasis aangesloten met de huurovereenkomsten;
- We hebben met de externe onafhankelijke waarderingdeskundige 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 operationele opbrengsten bedragen 7.588 KEUR. De opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten.

### *Verantwoording*

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

### *Uitgevoerde werkzaamheden*

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de modaliteiten (alook 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, alook 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 bestuursorgaan 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.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### **Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)**

Wij hebben ook, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat 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.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie, de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Accentis NV per 31 december 2022 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, 17 April 2023

#### **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	31-12-2022	31-12-2021
<b>Oprichtingskosten</b>		-	-
<b>Vaste activa</b>		<b>26.104</b>	<b>53.670</b>
Immateriële vaste activa	1	1.268	1.535
Materiële vaste activa	2	6.835	6.198
Terreinen en gebouwen	2.1	1.325	192
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel	2.2	1	3
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	2.3	5.509	5.496
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	2.4	-	507
Financiële vaste activa	3	18.001	45.937
Verbonden ondernemingen		18.001	45.937
Deelnemingen	3.1	18.001	45.937
Vorderingen	3.2	-	-
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
<b>Vlottende activa</b>		<b>1.728</b>	<b>10.496</b>
Vorderingen op meer dan één jaar		-	-
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		-	-
Vorraden en bestellingen in uitvoering		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		1.235	556
Handelsvorderingen		931	463
Overige vorderingen		304	93
Geldbeleggingen	4	-	283
Eigen aandelen		-	283
Overige beleggingen		-	-
Liquide middelen		262	9.642
Overlopende rekeningen	4.1	231	15
<b>Totaal van de activa</b>		<b>27.832</b>	<b>64.166</b>

## 9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
<b>Eigen vermogen</b>		<b>26.291</b>	<b>63.372</b>
Inbreng	5	25.500	70.000
Kapitaal	5.1	25.500	70.000
Geplaatst kapitaal		25.500	70.000
Niet-opgevraagd kapitaal		-	-
Buiten kapitaal			
Uitgiftepremies		-	-
Andere		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		1.085	785
Onbeschikbare reserves		818	518
Wettelijke reserves		818	235
Statutair onbeschikbare reserves		-	-
Inkoop eigen aandelen		-	283
Financiële steunverlening		-	-
Overige		-	-
Belastingvrije reserves		267	267
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst/verlies		-294	-7.413
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>		<b>339</b>	<b>102</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten		250	13
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Belastingen		-	-
Grote herstellings- en onderhoudswerken		-	-
Milieuverplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten	6	250	13
Uitgestelde belastingen		89	89
<b>Schulden</b>	7	<b>1.202</b>	<b>692</b>
Schulden op meer dan één jaar	7.1	77	71
Financiële schulden		-	-
Handelsschulden		-	-
Vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Overige schulden		77	71
Schulden op ten hoogste één jaar		496	177
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	7.1	-	-
Financiële schulden		-	-
Handelsschulden		443	98
Leveranciers		443	98
Te betalen wissels		-	-
Vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	7.2	23	77
Belastingen		-	61
Bezoldigingen en sociale lasten		23	16
Overige schulden		30	2
Overlopende rekeningen	7.3	629	444
<b>Totaal van de passiva</b>		<b>27.832</b>	<b>64.166</b>

## 9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		<b>5.093</b>	<b>5.441</b>
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		5.080	5.428
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	10	13	13
<b>Bedrijfskosten</b>		<b>-6.032</b>	<b>-5.091</b>
Diensten en diverse goederen		-5.089	-4.451
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	8	-171	-144
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	1, 2	-322	-303
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	8	-4	2
Voorzieningen voor risico's en kosten	8	-237	5
Andere bedrijfskosten	8	-209	-200
Niet-recurrente bedrijfskosten	10	-	-
<b>Bedrijfswinst/-verlies</b>		<b>-939</b>	<b>350</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		<b>20.470</b>	<b>148</b>
Recurrente financiële opbrengsten		20.070	148
Opbrengsten uit financiële vaste activa		20.064	146
Opbrengsten uit vlottende activa		-	-
Andere financiële opbrengsten	9	6	2
Niet-recurrente financiële opbrengsten	10	400	-
<b>Financiële kosten</b>		<b>-464</b>	<b>-33</b>
Recurrente financiële kosten		-64	-33
Kosten van schulden		-49	-30
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	-
Andere financiële kosten	9	-15	-3
Niet-recurrente financiële kosten	10	-400	-
<b>Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting</b>		<b>19.067</b>	<b>465</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		-	-
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-179</b>
Belastingen	11.1	-	-184
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		-	5
<b>Winst/verlies van het boekjaar</b>		<b>19.067</b>	<b>286</b>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		-	-
Overboeking naar de belastingvrije reserves		-	-
<b>Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar</b>		<b>19.067</b>	<b>286</b>

## 9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
<b>Te bestemmen winst/verlies</b>	<b>11.361</b>	<b>-7.129</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	19.067	286
Te verwerken verlies van het boekjaar	-	-
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-7.706	-7.415
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	<b>583</b>	<b>283</b>
aan de inbreng	-	-
aan de wettelijke reserve	583	-
aan de overige reserves	-	283
<b>Over te dragen winst/verlies</b>	<b>-294</b>	<b>-7.413</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uit te keren winst</b>	<b>11.072</b>	<b>-</b>
Vergoeding van de inbreng	11.072	-
Bestuurders of zaakvoerder	-	-
Werknemers	-	-
Andere rechthebbenden	-	-

## 9.4 Toelichting

### 1. Staat van de immateriële vaste activa

#### 1.1. Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-1
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>

## 1.2. Goodwill

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>3.668</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>3.668</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>2.133</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	267
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>2.400</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1.268</b>

## 2. Staat van de materiële vaste activa

### 2.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>273</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	538
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	648
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1.459</b>
<b>Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Meerwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>81</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	53
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>134</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1.325</b>

## 2.2. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>32</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-5
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>27</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>29</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	2
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-5
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>26</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1</b>

## 2.3. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>374</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	13
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>387</b>
<b>Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>5.122</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Meerwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>5.122</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>5.509</b>

## 2.4. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>507</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	141
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-648
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Meerwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Teruggenomen	-
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>

## 3. Staat van de financiële vaste activa

### 3.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

in k EUR	2022
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>103.149</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-28.336
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>74.813</b>
<b>Waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>57.212</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Geboekt	-
Teruggenomen	-400
Verworven van derden	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
<b>Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar</b>	<b>56.812</b>
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>18.001</b>

### 3.2 Verbonden ondernemingen – vorderingen

in k EUR	2022
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	
Toevoegingen	-
Terugbetalingen	-
Geboekte waardeverminderingen	-
Teruggenomen waardeverminderingen	-
Wisselkoersverschillen	-
Overige mutaties	-
<b>Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>

### 3.3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen (in euro) (+) of (-)	Nettoresultaat (+) of (-)
	Aantal	%	%				
Accentis Property International nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0478.583.152  Aandelen op naam	13.843.361	100	0	31-12-2022	EUR	9.148.481	10.306.837

## 4. Geldbeleggingen en overlopende rekeningen (activa)

### 4.1. Overlopende rekeningen

in k EUR	2022	2021
Vooruitbetaalde bedrijfskosten	230	15
Te ontvangen bedrijfsopbrengsten	1	-

## 5. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

### 5.1. Staat van het kapitaal

in k EUR	Bedragen	Aantal aandelen
<b>Kapitaal</b>		
<b>Geplaatst kapitaal op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>70.000</b>	<b>1.267.745.224</b>
<b>Wijzigingen tijdens het boekjaar</b>		
Kapitaalvermindering	-44.500	-
Vernietiging eigen aandelen	-	-4.891.223
<b>Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar</b>	<b>25.500</b>	<b>1.262.854.001</b>
<b>Samenstelling van het kapitaal</b>		
<b>Soorten aandelen</b>		
Aandelen op naam		850.454.592
Gedematerialiseerde aandelen		412.399.409
<b>Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal</b>	<b>25.500</b>	

### 5.2. 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	67,25
Publiek	413.625.429	32,75
<b>Totaal</b>	<b>1.262.854.001</b>	<b>100,00</b>

## 6. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2022
Grondsanering Kolverstraat Brugge	250



## 7. Staat van de schulden en overlopende rekeningen (passiva)

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

in k EUR	2022
<b>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</b>	-
Financiële schulden	-
Handelsschulden	-
Overige schulden	-
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar</b>	-
Financiële schulden	-
Handelsschulden	-
Overige schulden	-
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar</b>	77
Financiële schulden	-
Handelsschulden	-
Overige schulden	77

### 7.2. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

in k EUR	2022
<b>Belastingen</b>	
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	-
Geraamde belastingschulden	-
<b>Bezoldigingen en sociale lasten</b>	
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	23

### 7.3. Overlopende rekeningen

in k EUR	2022
Toe te rekenen kosten	206
Over te dragen huuropbrengsten	423

## 8. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2022	2021
<b>Werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	5	4
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	3,3	2,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	5.483	4.556
<b>Personeelskosten</b>		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	128	114
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	25	21
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	7	7
Andere personeelskosten	11	2
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
<b>Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>		
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	-	-
<b>Waardeverminderingen</b>		
Op handelsvorderingen geboekt	4	-
Op handelsvorderingen teruggenomen	-	-2
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		
Toevoegingen	250	-
Bestedingen en terugnemingen	-13	-5
<b>Andere bedrijfskosten</b>		
Bedrijfsbelastingen en -taksen	208	198
Andere	1	2
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>		
Totaal aantal op afsluitingsdatum	1	4
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	0,3	0,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	717	1.666
Kosten voor de onderneming	19	44

## 9. Financiële resultaten

in k EUR	2022	2021
<b>Recurrente financiële opbrengsten</b>		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten</b>		
Verkregen betalingskortingen	2	2
Voordelige betalingsverschillen	4	-
<b>Recurrente financiële kosten</b>		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>		
Bankkosten	11	-
Nadelige betalingsverschillen	4	-
Kosten op aan- en verkoop van effecten	-	3

## 10. Opbrengsten en kosten van uitzonderlijke omvang of uitzonderlijke mate van voorkomen

in k EUR	2022	2021
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>	<b>413</b>	<b>13</b>
Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	13	13
Meerwaarden bij realisatie van immateriële en materiële vaste activa	-	-
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b>	<b>400</b>	-
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	400	-
Meerwaarden bij realisatie van financiële vaste activa	-	-
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b>	-	-
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	-	-
Minderwaarden bij realisatie van immateriële en materiële vaste activa	-	-
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b>	<b>400</b>	-
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	-
Minderwaarden bij realisatie van financiële vaste activa	400	-

## 11. Belastingen en taksen

### 11.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2022	2021
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b>	-	<b>184</b>
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	184
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	-	-
Geraamde belastingssupplementen	-	-
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b>	-	-
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	-	-
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	-	-
<b>Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen en de geraamde belastbare winst</b>		
Belastbare reserves in het kapitaal	267	267
Belastbare voorzieningen	250	-
Terugneming waardeverminderingen op aandelen	-400	-
Verworpen uitgaven	407	6
DBI-af trek	-19.591	-
<b>Bronnen van belastinglatenties</b>		
<b>Actieve latenties</b>	<b>473</b>	-
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	-	-
Andere actieve latenties: overdracht aftrek definitief belaste inkomsten	473	-
<b>Passieve latenties</b>	-	-

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

in k EUR	2022	2021
<b>In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde</b>		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.265	1.092
Door de onderneming	1.301	1.505
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden als</b>		
Bedrijfsvoorheffing	12	11
Roerende voorheffing	1.117	-

## 12. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

Benefit plan ten behoeve van categorieën van personeelsleden

### 12.2. Andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### Verplichtingen

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

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

### 13.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2022	2021
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>18.001</b>	<b>45.937</b>
Deelnemingen	18.001	45.937
Achtergestelde vorderingen	-	-
Andere vorderingen	-	-
<b>Vorderingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
<b>Schulden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>		
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	15.483	17.061
<b>Financiële resultaten</b>		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	20.064	146
Opbrengsten uit vlottende activa	-	-
Andere financiële opbrengsten	-	-
Kosten van schulden	-	27
Andere financiële kosten	-	-

### 13.2. 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.

## 14. Financiële betrekkingen

in k EUR	2022
<b>Directe en indirecte bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:</b>	
Aan bestuurders en zaakvoerders	371
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	-
<b>De commissaris en de personen met wie hij verbonden is</b>	
Bezoldiging van de commissaris	25
Andere controleopdrachten	5
<b>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</b>	34
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris - Andere controleopdrachten</b>	13

## 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
Gebouwen	L	NG	3,33%	3,33%
Investeringen in gebouwen	L	NG	5% - 10%	5% - 10%
Meubilair en rollend materieel	L	NG	5% - 20%	-
Informaticamaterieel	L	NG	33,3%	-

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

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

### 9.5.3 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 2022	Deeltijds 2022	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2022	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2021
<b>Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar</b>				
Gemiddeld aantal werknemers	1,7	3,0	3,3	2,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	2.898	2.585	5.483	4.556
Personeelskosten	80	91	171	144
Bedrag van de voordelen boven op het loon	-	-	-	-
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
Aantal werknemers	2	3	3,5	2,5
Volgens de aard van de overeenkomst:				
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	2	3	3,5	2,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	-	-	-
Volgens geslacht en studieniveau:				
- Mannen: lager onderwijs	-	-	-	-
- Mannen: secundair onderwijs	2	-	2,0	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	1	-	1,0	-

### 2. Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen

	Uitzendkrachten	Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	0,2	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	657	60
Kosten voor de onderneming	17	2

### 3. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

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

## 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 2022 tot en met 31 december 2022 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 23 mei 2023.

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	31-12-2022	%	31-12-2021	%
Oprichtingskosten	-	-	-	-
Vaste activa	26.103.536	93,79	53.670.232	83,64
Vlottende activa	1.728.607	6,21	10.496.289	16,36
Totaal der activa	27.832.143	100,00	64.166.521	100,00

Passiva	31-12-2022	%	31-12-2021	%
Eigen vermogen	26.290.621	94,46	63.372.543	98,76
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	339.697	1,22	102.109	0,16
Schulden	1.201.825	4,32	691.868	1,08
Totaal der passiva	27.832.143	100,00	64.166.251	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2022 bedraagt 26,29 mio EUR tegenover 63,37 mio EUR op het einde van 2021. De wijziging wordt verklaard door:

- (1) de reële kapitaalvermindering ten belope van 44,50 mio EUR;
- (2) de interim-dividenduitkering ten belope van 11,37 mio EUR;
- (3) de vernietiging van eigen aandelen ten belope van 0,28 mio EUR; en
- (4) de winst van het boekjaar ten belope van 19,07 mio EUR.

#### (a) Oprichtingskosten

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

#### (b) Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splitsingsgoodwill' van 3,67 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv,



waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. De afschrijvingen geboekt op deze post bedragen 2,40 mio EUR.

**(c) Materiële vaste activa**

De post materiële vaste activa steeg met 636.182 EUR ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging stemt nagenoeg overeen met het positief saldo van (1) de oplevering van het nieuwbouwproject en de investeringen in zonnepanelen en laadpalen en (2) de reguliere afschrijvingen op de materiële vaste activa.

**(d) Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa daalden met 27.936.185 EUR. De daling betreft integraal de kapitaalvermindering van dochtervennootschap Accentis Property International nv. Er waren geen vorderingen op verbonden ondernemingen in 2022.

**(e) Vorderingen op ten hoogste één jaar**

De stijging van de kortetermijnvorderingen met 679.366 EUR ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk verklaard door een stijging van de handelsvorderingen met 468k EUR en een stijging van de terug te vorderen winstbelastingen met 209k EUR.

**(f) Geldbeleggingen en liquide middelen**

Eind 2022 bedragen de geldbeleggingen nihil ten opzichte van 283.384 EUR eind 2021. Dit is het gevolg van de vernietiging van 4.891.223 eigen aandelen in 2022.

De liquide middelen daalden ten opzichte van vorig jaar met 9.380.242 EUR. De daling wordt voornamelijk verklaard door de uitkering van het interim-dividend en de kapitaalvermindering enerzijds en de ontvangen bedragen inzake het interim-dividend en de kapitaalvermindering van dochtervennootschap Accentis Property International nv anderzijds.

**(g) Overlopend actief**

De toename van het overlopend actief ten opzichte van vorig jaar (+216.578 EUR) is voornamelijk te verklaren door het verschil in timing van de ontvangst van facturen ten opzichte van 2021.

**(h) Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen resultaat**

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van 44.500.000,00 EUR, zijnde 0,04 EUR per aandeel aan kapitaal, om het kapitaal te brengen van 70.000.000,00 EUR naar 25.500.000,00 EUR, zonder vernietiging van aandelen. De uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 27 juni 2022.

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.

Op 31 december 2022 werd de winst van het boekjaar, in totaal 19.067.147 EUR, voor 7.412.506 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies, voor 582.732 EUR toegevoegd aan de wettelijke reserve en voor 11.365.686 EUR uitgekeerd als interim-dividend.

Op 31 december 2022 stelt de raad van bestuur vast dat er onvoldoende uitkeerbaar resultaat is zoals voorzien in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Conform artikel 7:213 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dient het verschil beschouwd te worden als een voorschot op een volgend dividend. Echter, het CBN-advies 2021/02 ter zake stelt dat, indien de vennootschapsrechtelijke regels zoals voorzien in artikel 7:213 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden gevolgd, het 'overtollige' interim-dividend dat niet bevestigd wordt door de algemene vergadering in mindering dient worden gebracht van het eigen vermogen van de vennootschap via het overgedragen resultaat. Bijgevolg werd een bedrag van 293.777 EUR toegevoegd aan het overgedragen resultaat, waardoor het overgedragen verlies 293.777 EUR bedraagt.

De reserve voor eigen aandelen daalde van 283.384 EUR eind 2021 naar nihil eind 2022. Dit is het gevolg van de vernietiging van 4.891.223 eigen aandelen in 2022. 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 12.411 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt. De zaak betreft de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv. Een bodemsaneringstraject werd aangevat onder leiding van Speyebeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speyebeek nv, waarbij Accentis nv zijn recht op informatie uitoefent om op de hoogte te blijven van het verloop van de sanering. De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten bij de voormalige eigenaars van Accentis nv liggen. De garantieovereenkomst stelt echter dat de resterende saneringskosten pas kunnen worden teruggevorderd na uitvoering van de volledige bodemsanering. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor ca. 250k EUR. Op basis van een voorlopige kostprijsinschatting heeft Accentis een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.

### (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 bedragen 77.217 EUR en betreffen integraal ontvangen huurgaranties in contanten.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gestegen van 176.599 mio EUR naar 495.625 mio EUR. Deze toename is in hoofdzaak te verklaren door een stijging van de handelsschulden (+345.221 EUR) en een daling van de registratie van de geraamde winstbelastingen en verschuldigde btw (-60.664 EUR).

### (l) Overlopend passief

De toename van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (+184.900 EUR) is hoofdzakelijk te verklaren door een stijging van de toe te rekenen kosten (+154.257 EUR) van de site Lier en een stijging van de over te dragen huuropbrengsten (+30.643 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 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
Bedrijfsopbrengsten	5.093.383	5.441.336
Bedrijfskosten	-6.031.774	-5.091.313
Bedrijfsresultaat	-938.391	350.022
Financieel resultaat	20.005.538	114.870
Niet-recurrent resultaat	-	-
Belastingen op het resultaat	-	-178.999
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>19.067.147</b>	<b>285.893</b>

De daling van de bedrijfsopbrengsten (-347.953 EUR) is voornamelijk te verklaren door de opgenomen gerealiseerde meerwaarde op de verkoop in 2021 van het derde en laatste deel van het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject op de site Lier (-317.668 EUR).

De stijging van de bedrijfskosten (+940.461 EUR) is voornamelijk te verklaren door de forse stijging van de nutsvoorzieningen van de site Lier (+543.924 EUR); dit bedrijventrum werkt namelijk met

een vaste vergoeding voor terbeschikkingstelling – een all-invergoeding die alle mogelijke lasten omvat; de stijging van de erelonen en vergoedingen (+165.542 EUR) en de aangelegde voorziening voor de Brugse Metaalwerken (+250.000 EUR).

De stijging van het financiële resultaat (+19.890.668) is toe te wijzen aan het ontvangen interim-dividend van dochtervennootschap Accentis Property International nv.

Het niet-recurrente resultaat in 2022 bedraagt nihil.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 19,07 mio EUR. De winst zal worden uitgekeerd ten gunste van de aandeelhouders voor een bedrag van 11,37 mio EUR, toegevoegd aan de opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 0,29 mio EUR, en aan de wettelijke reserve die stijgt tot 0,82 mio EUR.

### **III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar**

#### **(a) Site Lier**

Eind maart 2022 werd het nieuwproject - een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m<sup>2</sup> - succesvol opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

Sommige coronagewoonten blijven behouden: de situatie post-corona is er een met meer thuiswerk en videomeetings, en verschillende gebruikers hebben hun ruimtegebruik dan ook aangepast. De vrijgekomen oppervlakte wordt aangeboden aan de bredere markt, maar de vraag naar kantoorunits is momenteel zeer gering.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Het afgelopen jaar bedroeg de extra energie-uitgave ca. 520k EUR. Dankzij de periodieke indexering kon en kan die deels worden gecompenseerd, maar permanente kostenbeheersing en energetische aanpassingen van technische installaties blijven noodzakelijk. In 2022 werd vergroening doorgevoerd door middel van LED-toepassingen en rond de jaarwisseling werd een extra installatie van 1.448 zonnepanelen in dienst genomen zodat ca. 30% van de jaarlijkse elektriciteitsbehoefte van de site wordt opgevangen door zonne-energie.

#### **(b) 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 uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 20 juni 2022.

#### **(c) Uitkering interim-dividend**

Op 21 maart 2022 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. De uitbetaling van het interim-dividend werd uitgevoerd op 31 maart 2022.

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. De raad van bestuur stelt vast dat op 31 december 2022 het uitgekeerd bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 hoger is dan het uitkeerbaar resultaat. Conform het CBN-advies 2021/02 dient dit excedent van 293.777 EUR beschouwd te worden als een voorschot op een volgend dividend en wordt dit in mindering gebracht van het eigen vermogen van de vennootschap via het overgedragen resultaat.

#### **(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.

Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

#### **(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 uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 27 juni 2022.

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.

### **IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar**

#### **(a) Site Lier**

Er worden extra energetische aanpassingen ingepland, zo zullen de compressoren van het gebouw worden vervangen door energiezuinigere modellen en zal een deel van de ventilatoren worden vervangen door modulerende types.

Als gevolg van het toegenomen thuiswerk en de nood aan besparingen vragen verschillende gebruikers om de oppervlakte van hun kantoorunits te reduceren.

### **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 verhoging 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 geen eigen aandelen in portefeuille.

Chronologie van de bewegingen 2022:

in EUR	Aantal aandelen	Fractiewaarde	% in kapitaal	Vergoeding
Aantal aandelen op 31-12-2021	4.891.223	270.074	0,39	283.384
Vernietiging aandelen	-4.891.223	-270.074	-0,39	-283.384
Aantal aandelen op 31-12-2022	-	-	-	-

## 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 2022 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 2022	19.067.147
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-7.412.506</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2022	11.654.641
Toevoeging aan de wettelijke reserve	-582.732
Vergoeding van de inbreng	-11.071.909
Toevoeging aan overgedragen verliezen	-293.777
Over te dragen verlies	-293.777

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022;
- 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
- Bimmor bv, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof te herbenoemen 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 2022 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website [www.accentis.com](http://www.accentis.com) onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

#### **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 17 april 2023 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

Voor akkoord

Axelle Vanthournout

## **9.8 Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening**

“ACCENTIS NV

### **Verslag van de commissaris m.b.t. de enkelvoudige jaarrekening**

Boekjaar 31.12.2022

Accentis NV

Ondernemingsnummer: BE0247.499.953

### **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van ACCENTIS NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022**

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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Accentis NV uitgevoerd gedurende 5 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 27.832.143 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 19.067.147.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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 € 5.080.637. 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 is een deelneming opgenomen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde, welke (gedeeltelijk) werd afgewaardeerd. De deelneming vertegenwoordigt een belangrijk aandeel van de activa van de Vennootschap (€ 18.000.710 ten opzichte van een balanstotaal van € 27.832.143).

Het management dient de boekwaarde van de deelneming 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 gecorrigeerd voor latente meerwaarden van het onroerend goed van de deelneming en haar dochters.

#### *Uitgevoerde werkzaamheden*

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de door de Vennootschap gemaakte berekening van de reële waarde van de deelneming 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.



## **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.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening

## **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.
- Zoals toegelicht in het jaarverslag, stelt het bestuursorgaan vast dat het uitgekeerd interim-dividend zoals beslist op de raad van bestuur van 22 maart 2022 hoger is dan het voor uitkeerbaar vatbaar resultaat vastgesteld per 31 december 2022 overeenkomstig artikel 7:212 Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Conform het CBN advies 2021/02, werd het excedent van € 293.777 beschouwd als een voorschot op volgend dividend en werd dit in mindering gebracht van het eigen vermogen van de vennootschap via het overgedragen resultaat. Rekening houdend met bovenstaande, 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.
- In het kader van artikel 7:213 WVV, werd tijdens het boekjaar werd een interimdividend uitgekeerd waarover wij het hierbij gevoegd verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 17 april 2023

### **Mazars Bedrijfsrevisoren BV**

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch

Bedrijfsrevisor

Bijlage : Verslag aan het bestuursorgaan van ACCENTIS NV inzake de beoordeling van de staat van activa en passiva in het kader van de uitkering van een interim-dividend (art. 7:213 WVV)”

**Bijlage: Verslag aan het bestuursorgaan van ACCENTIS NV inzake de beoordeling van de staat van activa en passiva in het kader van de uitkering van een interim-dividend (art. 7:213 WVV)**

---

**mazars**

Raymonde de Larochelaan 15 bus 104  
9051 Sint-Denijs-Westrem  
België

Tel: +32 (0)9 265 83 22  
[www.mazars.be](http://www.mazars.be)

**NV ACCENTIS**

**Beoordelingsverslag van de commissaris**

Staat van activa en passiva 24.02.2022

## Verslag aan het bestuursorgaan van ACCENTIS NV inzake de beoordeling van de staat van activa en passiva in het kader van de uitkering van een interimdividend (art. 7:213 WVV)

Overeenkomstig artikel 7:213 WVV en overeenkomstig de statuten van vennootschap ACCENTIS NV, brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris hierbij aan het bestuursorgaan het beoordelingsverslag uit over de staat van activa en passiva afgesloten op 24 februari 2022.

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de hierbij gevoegde staat van activa en passiva per 24 februari 2022 van de vennootschap opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de staat van activa en passiva*

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van deze staat van activa en passiva per 24 februari 2022 in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel volgens de principes van artikel 3:1, § 1, eerste lid WVV, alsook voor de naleving van de door artikel 7:213, tweede lid, van het WVV vereiste voorwaarden.

### *Verantwoordelijkheid van de commissaris*

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de staat van activa en passiva, te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit." Een dergelijke beoordeling bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratieve verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (ISA's, International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend.

Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over deze staat van activa en passiva tot uitdrukking.

### *Conclusie*

Op grond van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende staat van activa en passiva van ACCENTIS NV afgesloten op 24 februari 2022 met een balanstotaal van 83.797.258,13 EUR en met een resultaat van de lopende periode ( van 1 januari 2022 tot 24 februari 2022) van 20.111.310 EUR en een resultaat van het boekjaar 2021 van 285.283 EUR en een overdragen verlies ten belope van -7.415.015 EUR, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

## *Overige aangelegenheid*

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 een zelfde 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, welke stipuleert :

*'... In geval van nietigheid van aandelen of winstbewijzen wordt de in artikel 7:217, § 3, bedoelde onbeschikbare reserve opgeheven. Indien geen of een onvoldoende onbeschikbare reserve is aangelegd, moeten de beschikbare reserves ten belope van dat bedrag worden verminderd en, bij gebrek aan dergelijke reserves, neemt een algemene vergadering die uiterlijk vóór de afsluiting van het lopende boekjaar wordt bijeengeroepen akte van een kapitaalvermindering ten belope van het tekort "*

## *Beperking van gebruik van ons verslag*

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 7:213 wetboek van vennootschappen en verenigingen en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Gent, 1 maart 2022

Mazars Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch

Bedrijfsrevisor

Digitaal ondertekend  
door Vermeersch  
Martine Julia C  
Datum: 01/03/2022  
12:41:00



Bijlage : Staat van activa en passiva per 24 02 2022

Financiële analyses		
Omschrijving	Vak	**/2022 - 02/2022
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	20	0,00
200010 Kosten van kapitaalverhoging	20	759.976,81
200900 Afschr op oprichtingskost & kap-verh (-)	20	-759.976,81
<b>VASTE ACTIVA</b>	21/28	53.688.383,90
<b>I. Immateriële vaste activa</b>	21	1.494.669,98
212000 Goodwill - Aanschaffingsprijs	21	3.668.395,05
212900 Afschrijvingen op goodwill (-)	21	-2.173.725,07
215000 Software - Aanschaffingsprijs	21	1.497,00
215900 Afschrijvingen op software (-)	21	-1.497,00
<b>II. Materiële vaste activa</b>	22/27	6.256.819,02
<b>A. Terreinen en gebouwen</b>	22	188.094,35
221000 Industrieel gebouw Lier Duwijnck	22	272.571,01
221900 Afschr. op industriële gebouwen (-)	22	-84.476,66
<b>B. Installaties, machines en uitrusting</b>	23	
<b>C. Meubilair en rollend materieel</b>	24	3.233,49
240120 Computeruitrusting	24	22.699,77
240912 Afschrijvingen op computeruitrusting (-)	24	-21.526,93
241000 Bedrijfswagens	24	9.520,66
241900 Afschrijvingen op bedrijfswagens (-)	24	-7.460,01
<b>D. Leasing en soortgelijk rechten</b>	25	
<b>E. Overige materiële vaste activa</b>	26	5.497.781,02
268000 Terreinen en gebouwen in naakte eigendom	26	5.497.781,02
<b>F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen</b>	27	567.710,16
270002 Gebouw in aanbouw Duwijnck	27	567.710,16
<b>III. Financiële vaste activa</b>	28	45.936.894,90
<b>A. Verbonden ondernemingen</b>	280/1	45.936.894,90
<b>1. Deelnemingen</b>	280	45.936.894,90
280000 API nv - Aanschaffing	280	102.748.894,90
280002 D & V Engineering nv - Aanschaffing	280	400.000,00
280900 Geboekte waardeverminderingen (-)	280	-57.212.000,00
<b>2. Vorderingen</b>	281	
<b>B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat</b>	282/3	
<b>1. Deelnemingen</b>	282	
<b>2. Vorderingen</b>	283	
<b>C. Andere financiële vaste activa</b>	284/8	
<b>1. Aandelen</b>	284	
<b>2. Vorderingen en borgtochten in contanten</b>	285/8	
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	29/58	30.108.874,23
<b>IV. Vorderingen op meer dan één jaar</b>	29	
<b>A. Handelsvorderingen</b>	290	
<b>B. Overige vorderingen</b>	291	
<b>V. Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	3	0,00
<b>A. Voorraden</b>	30/36	
<b>1. Grond- en hulpstoffen</b>	30/31	
<b>2. Goederen in bewerking</b>	32	
<b>3. Gereed product</b>	33	
<b>4. Handelsgoederen</b>	34	
<b>5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop</b>	35	
<b>6. Vooruitbetalingen</b>	36	
<b>B. Bestellingen in uitvoering</b>	37	
<b>VI. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	40/41	476.174,38
<b>A. Handelsvorderingen</b>	40	360.193,31
400100 Belgische handelsdebiteuren	40	359.611,51
400110 E.G. handelsdebiteuren	40	561,80
407000 Dubieuze handelsdebiteuren	40	73.833,73
409000 Geboekte waardeverminderingen (-)	40	-73.833,73
<b>B. Overige vorderingen</b>	41	115.981,07
411100 Afrekbare B.T.W.	41	23.463,95
412000 Terug te vorderen Belgische winstbel.	41	90.569,51
412800 Terug te vorderen buitenlandse belasting	41	447,61
418100 Materieel - Betaald in contanten	41	1.500,00
<b>VII. Geldbeleggingen</b>	50/53	283.383,90
<b>A. Eigen aandelen</b>	50	283.383,90
500000 Eigen aandelen	50	283.383,90
<b>B. Overige beleggingen</b>	51/53	
<b>VIII. Liquide middelen</b>	54/58	29.326.472,37
550000 BNP Paribas BE03 2800 5615 8084	54/58	28.348.854,91
550001 KBC Bank BE29 4400 3459 9164	54/58	973.473,89
570000 Centrale kas	54/58	4.122,57
579000 Kas - Maaltijdscheques	54/58	21,00
<b>IX. Overlopende rekeningen</b>	490/1	22.843,58
490000 Over te dragen kosten zonder B.T.W.	490/1	349,23
490001 Over te dragen kosten met B.T.W.	490/1	22.494,35
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	20/58	83.797.258,13
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	10/15	83.483.853,44



I. Inbreng	10/11	70.000.000,00
A. Kapitaal	10	70.000.000,00
1. Geplaatst kapitaal	100	70.000.000,00
100000 Volstort kapitaal	100	70.000.000,00
100001 Belastbare reserves in het kapitaal (-)	100	-7.033.506,49
100002 Vrijgestelde reserves in het kapitaal	100	7.033.506,49
2. Niet-opgevraagd kapitaal	101	
B. Inbreng (- Buiten kapitaal)	11	
1. Beschikbaar	110	
a. Uitgiftepremies	1100	
b. Andere	1109	
2. Onbeschikbaar	111	
a. Uitgiftepremies	1110	
b. Andere	1119	
II. Herwaarderingsmeerwaarden	12	
III. Reserves	13	705.049,25
A. Wettelijke reserve	130	235.150,65
130000 Wettelijke reserve	130	235.150,65
B. Onbeschikbare reserves	131	283.303,90
1. Statutair onbeschikbare reserves	1311	
2. Reserve voor eigen aandelen	1312	283.303,90
131000 Reserve voor eigen aandelen	1312	283.303,90
3. Financiële steunverlening	1313	
4. Overige	1319	
C. Belastingvrije reserves	132	266.514,70
132200 MeW op gerealiseerde vaste activa	132	266.514,70
D. Beschikbare reserves	133	
IV. Overgedragen winst (verlies)	14	12.698.804,19
140000 Overgedragen winst	14	0,00
141000 Overgedragen verlies (-)	14	-7.415.015,14
* 140000 Resultaat van het boekjaar 31/12/2021 voor resultaatsbestemming	14	2.509,33
* 140000 Resultaat van de lopende periode 01/01/2022-24/02/2022	14	20.111.310,00
V. Kapitaalsubsidies	15	
VI. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	102.108,75
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	13.270,52
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	
2. Belastingen	161	
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	
4. Milieuverplichtingen	163	
5. Overige risico's en kosten	164/5	13.270,52
165320 Voorz. voor herstel vervuilde terreinen	164/5	13.270,52
VIII. Uitgestelde belastingen	168	88.838,23
168200 Uitgestelde bel. gerealiseerde MeW MVA	168	88.838,23
SCHULDEN	17/49	211.295,94
IX. Schulden op meer dan één jaar	17	75.187,00
A. Financiële schulden	170/4	
1. Achtergestelde leningen	170	
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172	
4. Kredietinstellingen	173	
5. Overige leningen	174	
B. Handelsschulden	175	
1. Leveranciers	1750	
2. Te betalen wissels	1751	
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	
D. Overige schulden	178/9	75.187,00
178000 Borgtochten ontvangen in contanten	178/9	75.187,00
X. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	86.481,84
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	
B. Financiële schulden	43	
1. Kredietinstellingen	430/8	
2. Overige leningen	439	
C. Handelsschulden	44	92.944,33
1. Leveranciers	440/4	92.944,33
440100 Belgische leveranciers	440/4	27.493,20
444000 Te ontvangen facturen	440/4	63.634,33
446000 Vooruitbetalingen op handelsvorderingen	440/4	1.816,80
2. Te betalen wissels	441	
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	-8.639,49
1. Belastingen	450/3	-20.438,53
450000 Geraamde Belgische winstbelastingen	450/3	30.000,00
451000 Rekening courant B.T.W. Administratie	450/3	-63.990,54
451100 Verschuldigde B.T.W.	450/3	13.552,01
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	11.799,04
454000 R.S.Z. m.b.t. de onderneming	454/9	-1.661,08

455200 Bezoldigingen bedienden	454/9	22,62
456100 Vakantiegeld bedienden	454/9	13.437,50
F. Overige schulden	47/48	2.177,00
488000 Borgtochten ontvangen in contanten	47/48	2.177,00
XI. Overlopende rekeningen	492/3	49.627,10
492000 Toe te rekenen kosten zonder B.T.W.	492/3	36.330,00
492001 Toe te rekenen kosten met B.T.W.	492/3	13.297,10
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	10/49	83.797.258,13
I. Bedrijfsopbrengsten	70/76A	790.701,51
A. Omzet	70	
B. Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed product en in de bestellingen in uitvoering (toename +, afname -)	71	
C. Geproduceerde vaste activa	72	
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	788.780,88
746001 Verhuur van terreinen en gebouwen	74	804.101,59
746005 Huurkorting terreinen en gebouwen	74	-21.546,34
747000 Recuperatie van kosten bij derden	74	85,00
747020 Gebruik van ingehouden garanties	74	-25,00
747050 Recuperatie van lasten	74	2.755,85
747052 Omzet restaurant Lier	74	3.409,78
E. Niet-recurrerende bedrijfsopbrengsten	76A	1.920,63
760200 Terugname afschr. & WvMi op MVA	76A	1.920,63
II. Bedrijfskosten	60/66A	706.500,50
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	
1. Inkoop	600/8	
2. Wijziging in de voorraad (toename -, afname +)	609	
B. Diensten en diverse goederen	61	617.630,56
610000 Huur en -lasten terreinen en gebouwen	61	437.857,02
610020 Huur en -lasten kantoorinrichting & -mat	61	513,18
611000 Onderhoud terreinen en gebouwen	61	66.874,72
611001 Onderhoud restaurant	61	8.052,40
611015 Onderhoud software applicaties	61	1.442,09
612050 Diesel / Benzine bedrijfswagens	61	413,22
612101 Mobiele telefonie	61	50,00
612135 Frankeermachine	61	677,24
612400 Aankoop boeken en bibliotheek	61	416,05
612420 Bureaubenodigdheden	61	6,87
613100 Erelonen advocaten	61	128,66
613102 Erelonen architecten	61	863,00
613104 Erelonen makelaars	61	5.766,44
613105 Erelonen boekhouders	61	46.312,97
613199 Diverse erelonen	61	26.532,69
613200 Sociaal secretariaat	61	205,95
613201 Maaltijdchequesprestaties	61	9,78
613202 Informaticaprestaties	61	626,65
613205 Vastgoedbeheer	61	968,36
613300 Bijdragen aan beroepsgroeperingen	61	14.718,00
613310 Giften en schenkingen	61	250,00
615002 Verz. rollend materieel: bedrijfswagens	61	132,26
616102 Restaurantkosten binnenland	61	12,75
617000 Uitzendkrachten	61	4.800,26
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	11.671,11
620200 Bezoldigingen bedienden	62	6.774,93
620230 Vergoedingen zonder prestaties bedienden	62	710,38
620231 Wettelijke feestdagen bedienden	62	332,91
620250 Netto voordelen en vergoedingen bed.	62	198,76
621200 Patronale sociale bijdragen bedienden	62	2.003,03
622000 Groepsverzekering	62	910,50
622010 Hospitalisatieverzekering	62	175,26
623200 Arbeidsongevallenverzekering bedienden	62	349,23
623210 Maaltijdcheques bedienden	62	254,13
623502 Veiligheid en bescherming	62	-38,02
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	44.282,14
630100 Afschrijvingen op immateriële VA	630	40.186,51
630211 Afschrijvingen op gebouwen	630	3.655,78
630230 Afschr. meubilair en bureaubenodigdheden	630	152,93
630231 Afschrijvingen op bedrijfswagens	630	286,92
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen +, terugnemingen -)	631/4	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen en terugnemingen -)	635/7	
G. Andere bedrijfskosten	640/8	32.916,69
640000 Verkeersbelasting bedrijfswagens	640/8	40,97
640550 Onroerende voorheffing	640/8	32.830,00
643900 Andere diverse bedrijfskosten	640/8	45,72
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	649	
I. Niet-recurrerende bedrijfskosten	66A	
III. Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	9901	84.201,01
IV. Financiële opbrengsten	75/76B	20.064.308,05
A. Recurrerende financiële opbrengsten	75	20.064.308,05

1. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	20.063.814,63
750000 Opbrengsten uit aandelen verbonden ond.	750	20.063.814,63
2. Opbrengsten uit vlottende activa	751	
3. Andere financiële opbrengsten	752/9	493,42
750000 Verkregen betalingskortingen	752/9	493,41
750010 Voordelige betalingsverschillen	752/9	0,01
B. Niet-recurrente financiële opbrengsten	768	
V. Financiële kosten	65/668	7.199,06
A. Recurrente financiële kosten	65	7.199,06
1. Kosten van schulden	650	6.727,44
650080 Interesten op kredieten	650	6.727,44
2. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoegingen +, terugnemingen -)	651	
3. Andere financiële kosten	652/9	471,62
657000 Bank- en postchequekosten zonder B.T.W.	652/9	39,50
657001 Bank- en postchequekosten met B.T.W.	652/9	432,10
650010 Nadelige betalingsverschillen	652/9	0,02
B. Niet-recurrente financiële kosten	668	
VI. Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	9903	20.141.310,00
VII. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	
VIII. Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	
IX. Belastingen op het resultaat	67/77	30.000,00
A. Belastingen	670/3	30.000,00
670200 Geraamde belastingen	670/3	30.000,00
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	
X. Winst (Verlies) van het boekjaar	9904	20.111.310,00
XI. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	
XII. Overboeking naar de belastingvrije reserves	689	
XIII. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	9905	20.111.310,00

## WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels worden vastgelegd in overeenstemming met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen (thans het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

Voor de waarderingsregels wordt verwezen naar de door de commissaris gecontroleerde en derhalve neergelegde jaarrekening van de vennootschap gezien er zich geen van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

ES Finance nv (onroerende leasing bedrijfsgebouw Lier) ten bedrage van 16.806.338 EUR

- Hoofdelijke, solidaire en ondeelbare borgstelling van Punch International nv
- Verpanding van bestaande en toekomstige huurcontracten