

Notulen van de Gewone Algemene Vergadering van 23 mei 2017

Het bureau

De gewone algemene vergadering wordt geopend om 11u.00 op de zetel van de vennootschap. De vergadering wordt geopend onder het voorzitterschap van BIMMOR bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof, die mevrouw Evelien Devlioger als secretaris en stemopnemer aanwijst.

De vergadering bestaat uit de aanwezigen die in de aanwezigheidslijst zijn opgenomen die bij het bureau is neergelegd. Deze lijst vermeldt het aantal aandelen dat elke aanwezige aandeelhouder bezit. Het bureau is ter staving in het bezit van de verzamellijst van neerleggingen bij de KBC bank en de vennootschap en het aandeelhoudersregister van de vennootschap.

De vermelde aanwezigheidslijst werd ondertekend door de leden van het bureau die de lijst als juist erkennen.

De volgende bestuurders zijn aanwezig

- Bimbor bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof
- Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door mevrouw Gerda Gysel
- Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door mevrouw Mieke De Clercq
- de heer Gerard Cok

Is tevens aanwezig, de heer Hendrikus Herijgers, vertegenwoordiger van BDO Bedrijfsrevisoren, commissaris.

De Voorzitter verklaart dat aldus 4 bestuurders aanwezig dan wel wettelijk vertegenwoordigd zijn en de raad van bestuur als college kunnen vertegenwoordigen op deze algemene vergadering.

De Voorzitter zet uiteen dat:

Deze gewone algemene vergadering werd bijeengeroepen om over de volgende agenda te beraadslagen:

1. Kennisname en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.
2. Goedkeuring van de enkelvoudige jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, en van de voorgestelde bestemming van het resultaat.

Voorstel van besluit

De vergadering keurt de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 goed, alsook de bestemming van het resultaat zoals voorgesteld door de raad van bestuur in het jaarverslag.

3. Kennisname en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.
4. Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.

5. Kwijting aan de bestuurders van de vennootschap.

Voorstel van besluit

De vergadering verleent kwijting aan elk van de bestuurders die gedurende het afgelopen boekjaar in functie waren, voor de uitoefening van zijn of haar mandaat tijdens dat boekjaar.

6. Kwijting aan de commissaris van de vennootschap.

Voorstel van besluit

De vergadering verleent kwijting aan de commissaris die gedurende het afgelopen boekjaar in functie was, voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens dat boekjaar.

7. Neerlegging, bespreking en goedkeuring van het remuneratieverslag, opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.

Voorstel van besluit

De vergadering keurt het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 goed.

8. Herbenoeming bestuurder

Voorstel van besluit

De vergadering keurt de herbenoeming goed van de vennootschap Bimmor BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof, als bestuurder voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023. Het mandaat is onbezoldigd.

De Secretaris stelt vast dat de algemene vergadering op regelmatige manier is bijeengeroepen door verschijning van de oproeping en de vergaderstukken in het Belgisch Staatsblad, De Standaard en op de website van de vennootschap.

De Secretaris stelt vast dat 712.697.968 (van de in totaal 1.267.745.224) stemgerechtigde aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Aangezien voor de gewone algemene vergadering geen aanwezigheidsquorum vereist is, kan de vergadering geldig beraadslagen.

De Voorzitter stelt vast dat de vergadering op een geldige manier is samengesteld en gerechtigd is om te beraadslagen en geldig kan beslissen over de agenda die ze vervolgens behandelt.

Bespreking en besluiten

Voorzitter:

Voorafgaandelijk wensen wij nog even aan te halen dat het vraagrecht zich beperkt tot de verslagen en de agendapunten, zijnde de elementen van de jaarrekening, de uitoefening van het bestuursmandaat en de grote lijnen van het bedrijfsbeleid. Wij dienen steeds te handelen in het belang van de vennootschap en behouden ons dan ook van enige mededeling van gegevens of feiten die nadelig zouden zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap en de vertrouwelijkheid waartoe wij ons hebben verbonden. Voor vragen die betrekking hebben op de lopende juridische procedures vanwege of tegen Accentis en/of haar dochtervennootschappen onthouden wij ons dan ook van enige commentaar.

Gezien bepaalde antwoorden al enige toelichting kunnen bieden m.b.t. het verdere verloop, zullen wij vooreerst overgaan tot het beantwoorden van de schriftelijk ontvangen vragen van de heer Frans Faas.

Schriftelijke vragen van de heer Frans Faas:

1) Hoeveel bedroeg de opbrengst van het resterende deel van de site in Palenicky (p.4, p.17)?

Antwoord: De opbrengst van deze verkoop bedroeg 1.729k EUR.

2) Hoe beoordeelt U het risico van de vastgoedportefeuille gegeven de sterke concentratie van de panden in Slowakije en België (p.4, mede in het licht van de hoge gehanteerde disconteringsvoet, p.8)?

Antwoord: Het is onze betrachting om de bezetting van onze sites zoveel mogelijk in te vullen met diverse gebruikers zodoende op siteniveau al een risicospreiding gegenereerd wordt. Bijvoorbeeld voor de Campus site te Slowakije noteren we drie grote onafhankelijke gebruikers, in het bijzonder Visteon ca. 21%, Yang Feng ca. 54% en Mahle Behr ca. 18%.

3) Wat is het voordeel van het handhaven van de 'onroerende leasing' voor de betrokken leasemaatschappijen waardoor ze weigeren mee te werken aan de herfinanciering of overdracht (p.4)?

Antwoord: Dit is een vraag voor de betrokken maatschappijen, doch enerzijds de hoge vaste rentevoet en anderzijds de garantie vanwege Iep Invest zijn zeker niet vreemd aan de starre houding.

4) Hoe verklaart U het passeren van het dividend in het licht van de voortijdige (gedeeltelijke) aflossing van de lening die in handen is van Iep Invest en de financiële stabiliteit van de vennootschap voor de komende 48 maanden (p.4)?

Antwoord: De keuze om al dan niet een dividend uit te keren wordt bepaald door de raad van bestuur. Er werd geopteerd om de historische hoofdschuld aan Iep Invest terug te betalen aanleiding gevend tot een significante vermindering van intrestenlasten. Anderzijds wordt eveneens getracht om deze schuld te herfinancieren aan een lagere rentevoet.

5) Kunt U de rekensom eens voor maken, indien U van mening bent dat Accentis geen dividend mag uitkeren (in het licht van de bepaling als bedoeld in 4.6.1. op p.26)?

Antwoord: Een dividenuitkering is vennootschapsrechtelijk onmogelijk cfr. art 617: per 31 december 2016 bedraagt het kapitaal 70mio EUR en het netto actief 62mio EUR.

6) Betreft de aangevraagde bouwvergunning voor Brugge en in het verlengde daarvan de te bouwen twee hallen een verzoek van een bestaande of nieuwe huurder? Is de bouwvergunning inmiddels verleend resp. hoe lang duurt een dergelijke toewijzing gemiddeld genomen (p.10)?

Antwoord: Een nieuwe aanvraag (3^{de} poging) wordt voor het einde van de maand ingediend. De bouwaanvraag heeft tot doel om de achterliggende gronden te kunnen opwaarderen. Eveneens geeft zulke vergunning ons wederom nieuwe verzoekmogelijkheden tegenover de leasingmaatschappij. De effectieve realisatie zal plaatsvinden onder voorwaarde van toezegging van nieuwe gebruikers.

7) Tot wanneer is de koopoptie aan Ahlers verleend en tegen welke waarde (p.11)?

Antwoord: Deze optie kan gelicht worden vanaf maart 2015 tot het einde van de huurovereenkomst, bepaald op 31/12/2020. De optie kan gelicht worden aan een vaste prijs van 4,5mio EUR te verhogen met een indexatie van 1% per jaar vanaf maart 2015.

8) Is de koopoptie van Ieper ter Waarde inmiddels gelicht? (p.13)?

Antwoord: Neen.

9) Is de mogelijke bestemmingswijziging van Ieper ter Waarde een voorwaarde voor de verkoop of een alternatief als de verkoop niet zou doorgaan (p.13)?

Antwoord: Een bestemmingswijziging werd opgenomen als opschortende voorwaarde.

10) Tot wanneer is de koopoptie aan Glasbreuk verleend en tegen welke waarde (p.15)?

Antwoord: Deze optie werd verleend gedurende de eerste 3 jaar van de overeenkomst, zijnde tot 31/12/2018. De optie kan gelicht worden aan een vast prijs van 750k EUR te verhogen met een indexatie van 1% per jaar.

11) Hoeveel bedroeg de koopoptieprijs van Dreux en hoeveel bedroeg de fair value van Dreux (p.20)?

Antwoord: De fair value van de site Dreux bedroeg op 31/12/2016 1,12mio EUR. De koopoptieprijs op het einde van de leasingovereenkomst was bepaald op 1,1mio EUR te verhogen met de BTW.

12) Welke bruto- en netto-voordeel (nadeel) vloeit operationeel voort uit het niet lichten van de koopoptie inzake Dreux?

Antwoord: Het gaat hier om een strategische keuze ter al dan niet behoud van een site. Het niet lichten van deze optie genereert een verschil van 20K EUR tussen fair value en optiewaarde.

13) Tot wanneer loopt de huurovereenkomst van het pand te Eede (p.21)?

Antwoord: De huurovereenkomsten voor deze site kenden een contractuele einddatum op 31/12/2016, doch de overeenkomsten voorzien in een stilzwijgende verlenging van 3 jaar bij ontstentenis van een aangetekende kennisgeving. Zodoende is de einddatum van de overeenkomsten bepaald op 31/12/2019.

14) Betekent 'zonder vermelding van nominale waarde' dat de aandelen geen nominale waarde hebben of dat u deze niet 'disclosed'? (p.25, relevant in verband met vraag 5 hiervoor)

Antwoord: De aandelen vermelden geen nominale waarde, zie gecoördineerde statuten van de vennootschap artikel 6.

15) Wordt bij het tijdstip van de controle die Iep Invest over Accentis heeft (nu september 2013, p.26), inmiddels uitgegaan van de opvatting van het FSMA, zoals verwoord in de correspondentie tussen de toezichthouder en Iep Invest, in het kader van het indertijd voorgenomen bod van € 0,0125?

Antwoord: Deze vraag dient behandeld te worden op het niveau van Iep Invest. Accentis beschikt enkel over de reguliere publieke informatie van destijds.

16) Is de heer de Blik, na enkele jaren afwezigheid, wel op de vergadering aanwezig?

Antwoord: De raad van bestuur van Accentis is op deze algemene vergadering voldoende vertegenwoordigd.

17) Zou hij (of in het geval hij er niet is de vennootschap) kunnen toelichten waarom op de website van de vennootschap, nog steeds sprake is van ingediende klachten tegen de heer Faas en Recalcico Beheer B.V., terwijl navraag bij het O.M. (Nederland) en het Parket (België) leert dat deze nooit zijn binnengekomen?

Antwoord: Wij hebben dienaangaande geen verdere informatie. Zoals gemeld voorgaand jaar gaat het hier over een persoonlijk dossier vanwege Dhr. de Blik waar Accentis enkel vermelding heeft gemaakt.

Lezing en bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris m.b.t. de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2016 en bestemming van het resultaat

De verslagen worden doorgenomen (pg. 85 t.e.m. pg. 106 van het jaarverslag 2016) en toegelicht.

Vragen? Geen.

Lezing en bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris m.b.t. de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2016

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2016 (waaronder pg. 57 t.e.m. pg. 84 van het jaarverslag 2016) wordt doorgenomen en toegelicht.

Vragen? Geen.

Verlenen van kwijting aan de bestuurders over het boekjaar eindigend op 31 december 2016

Vragen? Geen.

Verlenen van kwijting aan de commissaris over het boekjaar eindigend op 31 december 2016

Vragen?

Dhr. Faas: Toetst, en zo ja, hoe toetst u de verdisconteringsvoet van het onroerend goed gebruikt door de taxateur? **Antwoord commissaris: Het waarderingsverslag wordt eerst en vooral besproken met de taxateur. De gebruikte parameters worden steeds vergeleken met deze van vorig jaar en in het verleden en tevens worden deze intern bij BDO door een specialist geanalyseerd.**

Dhr. Faas: Worden deze ook vergeleken met andere bedrijven? **Antwoord commissaris: Er is geen specifieke vergelijking met andere bedrijven. Elk bedrijf is anders.**

Lezing en bespreking remuneratieverslag

Het remuneratieverslag (pg. 35 t.e.m. pg. 37 van het jaarverslag 2016) wordt doorgenomen en toegelicht.

Vragen? Geen.

Stemming

De volgende punten worden ter stemming voorgelegd aan de aandeelhouders:

1. Voorstel tot goedkeuring van de enkelvoudige jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, en van de voorgestelde bestemming van het resultaat.
2. Voorstel tot kwijting aan de bestuurders van de vennootschap.
3. Voorstel tot kwijting aan de commissaris van de vennootschap.
4. Voorstel tot goedkeuring van het remuneratieverslag, opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.
5. Voorstel tot herbenoeming bestuurder.

1. _____

Voorzitter:

Gelieve bij handopsteking uw stem uit te brengen in verband met het agendapunt betreffende de goedkeuring van de enkelvoudige jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, en van de voorgestelde bestemming van het resultaat.

Elk die het voorstel goedkeurt, steekt nu zijn hand op.

Stemopnemer:

Met betrekking tot het voorstel wordt als volgt gestemd:

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen werden uitgebracht: 712.697.968 aandelen.

% van het maatschappelijk kapitaal dat deze aandelen vertegenwoordigen: 56,22%.

Aantal stemmen voor het voorstel van besluit: 686.548.201

Aantal stemmen tegen het voorstel van besluit: nihil

Aantal onthoudingen: 26.149.767

Voorzitter:

De enkelvoudige jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, en de voorgestelde bestemming van het resultaat zijn goedgekeurd.

2. _____

Voorzitter:

Gelieve bij handopsteking uw stem uit te brengen in verband het agendapunt betreffende de kwijting aan elk van de bestuurders die gedurende het afgelopen boekjaar in functie waren, voor de uitoefening van zijn of haar mandaat tijdens dat boekjaar.

Elk die het voorstel goedkeurt, steekt nu zijn hand op.

Stemopnemer:

Met betrekking tot het voorstel wordt als volgt gestemd:

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen werden uitgebracht: 712.697.968 aandelen.

% van het maatschappelijk kapitaal dat deze aandelen vertegenwoordigen: 56,22%.

Aantal stemmen voor het voorstel van besluit: 686.548.201

Aantal stemmen tegen het voorstel van besluit: 500

Aantal onthoudingen: 26.149.267

Voorzitter:

De kwijting aan elk van de bestuurders die gedurende het afgelopen boekjaar in functie waren, voor de uitoefening van zijn of haar mandaat tijdens dat boekjaar, is goedgekeurd.

3. _____

Voorzitter:

Gelieve bij handopsteking uw stem uit te brengen in verband met het agendapunt betreffende de kwijting aan de commissaris die gedurende het afgelopen boekjaar in functie was, voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens dat boekjaar.

Elk die het voorstel goedkeurt, steekt nu zijn hand op.

Stemopnemer:

Met betrekking tot het voorstel wordt als volgt gestemd:

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen werden uitgebracht: 712.697.968 aandelen.

% van het maatschappelijk kapitaal dat deze aandelen vertegenwoordigen: 56,22%.

Aantal stemmen voor het voorstel van besluit: 686.548.201

Aantal stemmen tegen het voorstel van besluit: nihil

Aantal onthoudingen: 26.149.767

Voorzitter:

De kwijting aan de commissaris die gedurende het afgelopen boekjaar in functie was, voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens dat boekjaar, is goedgekeurd.

4. _____

Voorzitter:

Gelieve bij handopsteking uw stem uit te brengen in verband met het agendapunt betreffende de goedkeuring van het het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016.

Elk die het voorstel goedkeurt, steekt nu zijn hand op.

Stemopnemer:

Met betrekking tot het voorstel wordt als volgt gestemd:

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen werden uitgebracht: 712.697.968 aandelen.

% van het maatschappelijk kapitaal dat deze aandelen vertegenwoordigen: 56,22%.

Aantal stemmen voor het voorstel van besluit: 686.548.201

Aantal stemmen tegen het voorstel van besluit: nihil

Aantal onthoudingen: 26.149.767

Voorzitter:

Het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 is goedgekeurd.

5. _____

Voorzitter:

Gelieve bij handopsteking uw stem uit te brengen in verband met het agendapunt betreffende de herbenoeming van de vennootschap Bimmor BVBA, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023. Het mandaat is onbezoldigd.

Elk die het voorstel goedkeurt, steekt nu zijn hand op.

Stemopnemer:

Met betrekking tot het voorstel wordt als volgt gestemd:

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen werden uitgebracht: 712.697.968 aandelen.

% van het maatschappelijk kapitaal dat deze aandelen vertegenwoordigen: 56,22%.

Aantal stemmen voor het voorstel van besluit: 686.548.201

Aantal stemmen tegen het voorstel van besluit: nihil

Aantal onthoudingen: 26.149.767

Voorzitter:

De herbenoeming van de vennootschap Bimmor BVBA, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023 is goedgekeurd. Het mandaat is onbezoldigd.

Voorzitter: Zijn er nog vragen?

Dhr. Wallebroek: In het persbericht wordt melding gemaakt van de bouw en verhuur van een nieuw magazijn in Slowakije. Zal de huur hiervoor reeds vervat zitten in de halfjaarcijfers 2017? **Antwoord: De huur van het eerste magazijn (1.500m²) zal erin vervat zitten voor zes twaalfden. De huur van het tweede magazijn gaat in vanaf 1 juni 2017.**

Dhr. Wallebroek: Inzake de afbouw van de schulden en de evolutie per vandaag zou de vennootschap volgens mijn berekening in juni 2019 onder 50% gaan. Klopt dit? **Antwoord: Dit is de betrachting van de vennootschap.**

Dhr. Faas: Terugkerend op mijn vraag 3 inzake onroerende leasing, is de hoge intrestlast de enige reden om tot herfinanciering over te gaan? **Antwoord: Voornamelijk, alsook de lange afbouwperiode in kapitaal en de garantiestelling van Iep Invest die erop van toepassing is.**

Dhr. Faas: Terugkerend op mijn vraag 14 inzake 'vermelding nominale waarde', is een kapitaalvermindering zonder uitkering aan aandeelhouders dan mogelijk? **Antwoord: Ja, bijvoorbeeld door inbreng van de overgedragen verliezen.**

Dhr. Faas: Terugkerend op mijn vraag 17: waarom staat deze nog op de website van de vennootschap? **Antwoord: Wij verwijzen naar antwoord onder vraag 17.**

Dhr. Smits: Verzoek tot aanwezigheid van de heer de Bliet op volgende vergadering. **Antwoord: Verzoek wordt genotuleerd.**

Dhr. Smits: Waarom werd een koopoptie verleend op het pand te Ieper, gezien de hoge brutohuurinkomsten? **Antwoord: Het contract met Eandis loopt ten einde. Het pand dient dan leeggemaakt te worden en omgebouwd, want er is weinig vraag in de markt. De kans dat de optie gelicht wordt is klein en wij zitten terug rond de tafel voor een eventuele verlenging met Eandis.**

Dhr. Smits: Is er nog verder nagedacht over 'reverse split'? **Antwoord: Er zijn geen gewijzigde intenties. Wij verwijzen omtrent dit onderwerp naar de notulen van vorig jaar.**

Voorzitter: Aangezien er geen andere punten op de agenda staan van deze jaarlijkse algemene vergadering sluit ik deze vergadering af.

Het verslag van deze algemene vergadering wordt opgemaakt en ondertekend door de Voorzitter, de secretaris en de stemopnemer, evenals door die aandeelhouders die dat wensen.

De voorzitter
Bimmor bvba
Vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

De secretaris
Evelien Devlieger

De stemopnemer
Evelien Devlieger

**Accentis NV, Noorderlaan 139, 2030 Antwerpen – RPR 0454 201 411
Aanwezigheidslijst van de Algemene Vergadering van 23 mei 2017**

NAAM	ADRES	AANTAL	VERTEGENWOORDIGER	HANDTEKENING
Drupafina NV	Mussenburglei 116 2650 Edegem België	25.358.000	Dhr. G. Wallebroek	
Koppen & Cie BVBA	Polken 33 9190 Stekene België	2.500.000	Dhr. A. Koppen	
Iep Invest NV	Oostkaai 50 8900 Ieper België	658.690.201	Mevr. G. Gysel	
Dhr. F.A.M. Faas	Postbus 70 5427 ZH Boekel Nederland	500	Dhr. F.A.M. Faas	
Mevr. E. Wagemans	Deken De Winterstraat 8/1 2600 Berchem België	1	Mevr. E. Wagemans	
Dhr. Jan Smits	Deken De Winterstraat 8 2600 Berchem België	1	Dhr. Jan Smits	
Mevr. P. Dehn	Ooievaarsdreef 12 2900 Schoten België	11.054.819	Mevr. Henny Brigitte Lisa	
Dhr. F.B. Henny	Ooievaarsdreef 12 2900 Schoten België	15.094.446	Mevr. Henny Brigitte Lisa	
	TOTAAL	712.697.968		

De voorzitter
BIMMOR bvba
Vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

De secretaris
Evelien Devlieger

De stemopnemer
Evelien Devlieger

VOOR AANWEZIGHEID COMMISSARIS, NAAM & HANDTEKENING