

Vragen ten behoeve van de AvA Accentis d.d. 26 mei 2015.

0. Strategische en beleidsmatige aspecten

De onder dit kopje opgenomen vragen zijn bedoeld om helderheid te krijgen over de strategie van de van de onderneming. Waar de onderneming er - jaar naar jaar - in slaagt betere operationele/financiële prestaties neer te zetten, gebeurt dit - althans voor de buitenstaander – voornamelijk door een traject dat kan worden aangeduid als het – gepretendeerd noodzakelijk - verkopen van panden teneinde aan de verplichtingen te kunnen blijven voldoen, waarvan bovendien niet geheel duidelijk is hoe lang dit traject nog kan/moet worden doorgezet.

De raad van bestuur wordt dan ook uitgenodigd deze essentiële vragen omstandig te beantwoorden en liefst vergezeld doen gaan van een mission statement, waarin ze haar visie op dit punt uiteen zet.

Historisch gezien zijn de door Accentis aangehouden panden verdeeld over vijf landen (Be/Sk/Fr/Dld/Ne), maar in de laatste drie landen bevindt zich inmiddels telkens nog maar één pand.

- I. Ligt het in de bedoeling van Accentis zich – uiteindelijk – terug te trekken op deze eerste twee landen?
- II. Zo nee, wat is dan het beoogde werkgebied van Accentis en op welke termijn zal dit plaatje geëffectueerd zijn?
- III. Tot in het vorig jaar was er alleen maar sprake van het afstoten van panden, terwijl in 2014 er voor het eerst sprake is van een uitbreidingsinvestering. Kunt U aangeven hoe het afstoten van panden waarvan de bruto-huuropbrengsten hoger zijn dan de rentelasten en bijkomende kosten, bijdraagt aan het creëren van waarde?

Er wordt herhaaldelijk gesteld dat het afstoten van panden noodzakelijk is om de aflossingsverplichtingen te verminderen en men – ondanks het substantieel terugdringen van de financiële schulden in de afgelopen jaren – 18 maanden na verslagdatum, bij onveranderde financieringsstructuur niet maar aan de verplichtingen kan voldoen.

- IV. Is deze bewering nog steeds van toepassing rekening houdend met de verkoopopbrengst van 50% van de stie Overpelt.
- V. Hoe groot is het veronderstelde financiële tekort over 18 maanden na verslagdatum?
- VI. Is dat tekort een eenmalige hobbel of is er enkele jaren later – voorzienbaar opnieuw een tekort en zo ja, hoeveel bedraagt deze?
- VII. Wat heeft het bestuur ervan weerhouden om een beroep op de aandeelhouders te doen om dit tekort aan te vullen en daarmee het groeipad vervroegd in te kunnen slaan?

- VIII. Kunt U in het licht van de geformuleerde strategie aangeven welke omvang van de onroerend-goed portefeuille door het bestuur wordt nagestreefd?
- IX. Kunt U aangeven of bij deze gewenste omvang er ook nog een bepaalde diversificatie van de portefeuille - anders dan geografische spreiding - wordt nagestreefd of zal Accentis zich blijven focussen op semi-industrieel vastgoed?
- X. Hoeveel bedraagt de gewenste omvang van financiële schulden als percentage van de waarde van de vastgoedportefeuille?
- XI. Hoeveel bedraagt de gewenste totale schuldumfang als percentage van de waarde van de portefeuille?
- XII. Wat is de gewenste verhouding tussen het deel van de financiële schulden dat respectievelijk vast en variabel wordt gefinancierd?
- XIII. Wat is de gewenste verhouding tussen het deel van de totale schulden dat respectievelijk vast en variabel wordt gefinancierd?
- XIV. In hoeverre speelt de aanwezigheid van compensabele verliezen een rol bij de besluitvorming om in bepaalde regio's te investeren?
- XV. Welke criteria worden gehanteerd bij de beslissing om toekomstige aankopen via klassieke leningen dan wel leasings te financieren?
- XVI. Welke criteria worden gehanteerd bij de beslissing om de huidige bezittingen te herfinancieren via klassieke leningen dan wel leasings?
- XVII. Kent de onderneming een formeel dividendbeleid? Zo ja, welke criteria gelden dan bij de periodieke beslissing om de aandeelhouders te laten meedelen in het resultaat (en het bepalen van de omvang ervan)?
- XVIII. Kunt U in het licht van de in deze rubriek gestelde vragen een mission statement opstellen, waarin het bestuur haar toekomstvisie voor Accentis verwoordt en daarbij expliciet aangeeft waar zij met de onderneming over vijf jaar denkt te staan?

1. Niet terstond melden van koersgevoelige informatie

Tijdens de vorige jaarvergadering d.d. 27 mei 2014 wist het bestuur van de vennootschap al dat het pand Herzbolheim (één maand daarvoor) was verkocht voor circa € 12 miljoen, hetgeen niet alleen een boekwinst maar ook een aanmerkelijke verbetering van de liquiditeitspositie met zich meebracht. Deze koersgevoelige informatie is bij het sluiten van de transactie (eind april 2014) noch tijdens de AvA (onder het gelijktijdig uitbrengen van een persbericht) bekend gemaakt en was slechts terug te vinden in de halfjaarcijfers 2014, enkele maanden later.

- XIX. Waarom is deze koersgevoelige informatie niet terstond openbaar gemaakt?

- XX. Waarom is deze transactie niet vermeld in het jaarverslag 2013 onder belangrijke gebeurtenissen na balansdatum?
- XXI. Was de bedrijfsrevisor op de hoogte van de effectuering van deze transactie en zo ja, wanneer?
- XXII. Indien de vennootschap van mening is dat deze informatie niet koersgevoelig is, welke criteria hanteert zij hier dan voor?
- XXIII. Heeft de vennootschap advies ingewonnen bij haar raadsman terzake de vraag of er sprake was van koersgevoelige informatie? Zo ja, hoe luidde zijn advies en op grond waarvan kwam hij in dat geval tot de aanbeveling dat er geen sprake was van koersgevoelige informatie?
- XXIV. Heeft de vennootschap advies ingewonnen bij derden ter zake de vraag of er sprake was van koersgevoelige informatie? Zo ja, hoe luidde diens advies en op grond waarvan kwam hij in dat geval tot de aanbeveling dat er geen sprake was van koersgevoelige informatie?
- XXV. Heeft de vennootschap de FSMA geconsulteerd ter zake de vraag of er sprake was van koersgevoelige informatie? Zo ja, wat was daarvan de uitkomst?

De berichtgeving over de partiële verkoop van de site Overpelt, na afsluiten van het boekjaar 2014 maar voor datum ondertekening van het jaarverslag, geeft aan dat de vennootschap zich meer bewust is van haar verantwoordelijkheid op dit gebied richting alle aandeelhouders en dat wordt gewaardeerd.

- XXVI. Kunt U desondanks bevestigen dat ten tijde van de jaarvergadering 2015 (i.c. 26 mei) er geen andere panden zijn verkocht (aangekocht) dan tot nu toe gemeld?
- XXVII. Kunt U desondanks bevestigen dat ten tijde van de jaarvergadering 2015 (i.c. 26 mei) er geen additionele financieringen zijn afgesloten resp. overeenstemming is bereikt over deerschikking van de financiële schulden (inclusief leasings)?

2. Jaarverslag 2014

Bij het doorwerken van het jaarverslag kan vastgesteld worden dat een aantal essentiële zaken, ontbreekt, onvoldoende wordt toegelicht of mogelijk onjuist is en het daarmee ook voor een deskundige lezer moeilijk te bevatten is, wat er op bepaalde punten daadwerkelijk is geschied respectievelijk hoe het gevoerde beleid alsook de prestaties en positie van de vennootschap moet worden beoordeeld.

De in deze rubriek opgenomen vragen hebben dan ook tot doel een beter inzicht te krijgen in een aantal aspecten van de verslaggeving. De vragen werden gerubriceerd overeenkomstig de structuur van het jaarverslag en wordt telkens ook het paginanummer aangegeven.

Voorwoord

XXVIII. Kunt U een overzicht geven van de huurovereenkomsten die significant werden verlengd, inclusief de termijnen en huurkortingen? (p. 4)

XXIX. Kunt U een overzicht geven van de tijdsbesteding en financiële middelen inzake genoemde (en andere) juridische procedures? (p. 4)

Strategische en financiële doelstellingen (vragen hebben betrekking op informatie vermeld op p. 5)

XXX. Kunt U een cijfermatig overzicht geven waaruit de genoemde financiële tekorten op basis van de onaangepaste financieringsvormen en –termijnen duidelijk zijn af te leiden, waarbij U desgewenst het zeer nuttige overzicht dat vorig jaar is verstrekt (zie bijlage bij notulen van de AvA vorig jaar) als basis kunt gebruiken door de aflossingsverplichtingen in de jaren 2 tot en met 5 (en na jaar 5) uit te splitsen **tot verplichtingen per jaar**.

XXXI. Kunt U het, in de bijlage bij de notulen van de AvA opgenomen, overzicht aanvullen met – naast het onder XXX. gevraagde aflossingsschema - de navolgende gegevens:

- Huidig rentepercentage
- Vast (welke termijn) of variabel gefinancierd
- Leasing of lening
- Vervroegde terugbetaling toegestaan (al of niet boetevrij)

XXXII. Wat zijn de voordelen van het omzetten van de Slowaakse leasings in klassieke en langlopende investeringskredieten? Kunt U die voordelen – indien mogelijk - uitdrukken in cijfers?

XXXIII. Wat zijn de looptijden van de huidige Slowaakse leasings?

XXXIV. Wat zijn de verwachte looptijden van de langlopende investeringskredieten?

XXXV. Is herfinanciering nu mogelijk of moet de financiële situatie van Accentis eerst nog verbeteren ?

XXXVI. Was "leasing" een noodoplossing voor de toenmalige (zwakke) liquiditeit van Accentis?

XXXVII. Zo niet, welke voordelen heeft leasing dan ten opzichte van klassieke en langlopende investeringskredieten (en wat waren de redenen om deze indertijd af te sluiten)?

XXXVIII. Is het juist dat er in 2014 geen voortgang is geboekt met de **herschikking** (looptijdverlenging/herfinanciering) van de schuldpositie. Zo ja, wat is hiervan de oorzaak en wat zijn de verwachte resultaten hieromtrent in het lopende boekjaar? Zo nee, kunt U de bereikte resultaten dan omschrijven en kwantificeren?

Portfolio-overzicht (p. 6 e.v.)

Uit een vergelijking tussen het portfolio-overzicht in het jaarrapport **2013** (p. 17) en de gedetailleerde overzichten van de panden in het jaarrapport 2014 (p. 11 – p. 25) blijkt voor een aantal panden een aanzienlijke afwijking van de ‘verhuurbare oppervlakte.’ Voor Evergem, Schiltach en Sint Truiden is er sprake van een aanzienlijke stijging, terwijl voor Overpelt sprake is van een aanzienlijke daling

- XXXIX. Zijn de bedoelde afwijkingen het gevolg van een definitiewijziging of is ‘netto verhuurbaar’ [2013] afwijkend van ‘verhuurbare oppervlakte’ [2014]? Zo ja, waarom is dit niet vermeld/toegelicht?
- XL. Zo nee, kunt U de oorzaken van de respectievelijke stijgingen en daling toelichten?
- XLI. Waarom stijgt de reële waarde voor de panden Evergem, Schiltach en Sint Truiden niet, terwijl de reële waarde van Overpelt wel afneemt?
- XLII. Is de Estimated Rental Value, net als in 2014, ook in 2013 door het management bepaald?
- XLIII. Is de door de taxateurs afgegeven reële waarde van de objecten een ‘puntschatting’ (één bedrag) of een ‘intervalschatting’ (een bandbreedte)?
- XLIV. Indien er sprake is van een intervalschatting kunt U het overzicht daarvan in een tabel weergeven?
- XLV. Kunt U aangeven op welke panden geen financiering (meer) rust en/of welke panden niet tot zekerheid zijn gegeven voor de uitstaande financieringen?
- XLVI. Kunt U aangeven voor welke panden er sprake is van een zogenoemd surplusuur? (zoals bedoeld in de beschrijving van de waarderingstechniek op p. 27).
- XLVII. Kunt U voor de in XLVI bedoelde panden aangeven hoe hoog de verschillen zijn tussen de kapitalisatievoet voor deze surplusuur (‘excess rent’) en de markthuur (‘sustainable rent’)?
- XLVIII. Kunt U voor de panden waarvoor dit van toepassing is, de herziene waarden verstrekken indien de totale huur was beschouwd als ‘markthuur’.

Actueel rendement (p. 9)

- XLIX. Acht U het rendement ad 10,04% per 31 december 2014 marktconform?
- L. Waarom ontbreekt een vergelijking met het ultimo vorig jaar geldende rendement?
- LI. Hoeveel bedroeg het rendement per ultimo in het boekjaar 2013?
- LII. Hoe verklaart U het verschil tussen het rendement per ultimo tussen beide boekjaren?
- LIII. Is het rendement de basis voor de waardebepaling of leidt de waardebepaling tot het desbetreffende rendement?

Portfolio detail (p. 10)

- LIV. Wat is de reden om – naar ik aanneem met ingang van het boekjaar 2014, want in het jaarverslag 2013 is dit niet opgenomen - de brutohuurinkomsten voor de panden Lier en Ieper Ter Waarde afwijkend te definiëren van de andere panden?
- LV. Kunt U in onderstaand overzicht de ontbrekende gegevens invullen, die de gebruikers in staat stellen de cijfers over 2014 vergelijkbaar te maken met die van 2013?

	Brutohuur 2013	Brutohuur 2014	Alle huurlasten 2013	Alle huurlasten 2014	Contractuele huurlasten 2013	Contractuele huurlasten 2014
Ieper	706,7
Lier	4,6667

n.b. Bij de contractuele huurlasten gaat het dus om de ‘bepaalde’ huurlasten, zoals die ook bij andere sites in de beschouwing worden betrokken.

Site Brugge (p. 11)

- LVI. Wat is het effect op de waarde van de site indien tot ontwikkeling wordt overgegaan?
- LVII. Welke investering zou er ruwweg gemoeid zijn met een dergelijke ontwikkeling?
- LVIII. Wanneer verwacht Accentis een beslissing over de verdere ontwikkeling van de site te kunnen nemen?

Site Evergem (p. 13)

- LIX. Tot wanneer loopt/liep de koopoptie van Ahlers?
- LX. Voor welk bedrag is/was de koopoptie verleend en hoe verhoudt deze zich tot de reële waarde

- LXI. Wat is de grootte (bebouwbare oppervlakte) van het deel dat momenteel bij de autorisatieschool in gebruik is en waaraan ontwikkelingspotentieel is toegekend.
- LXII. Wat is het effect op de waarde van de site indien tot ontwikkeling wordt overgegaan?
- LXIII. Welke investering is er ruwweg gemoeid zijn met een dergelijke ontwikkeling?
- LXIV. Wanneer zal Accentis een beslissing over de verdere ontwikkeling van de site nemen?

Site Hamont-Achel (p. 14)

- LXV. Wanneer is de bodemsanering naar verwachting afgerond?
- LXVI. Wat is het verschil in prijs per m² tussen bosgrond en industriegrond?
- LXVII. Wat is de verwachte herwaardering van het pand als gevolg van de verkoop van de onderneming (huurder) gevestigd op de site aan het management (die de in het afgelopen boekjaar doorgevoerde afwaardering (deels) overbodig maakt, gelet op de onderbouwing), zoals we die in de halfjaarcijfers 2015 tegemoet kunnen zien.

Ieper Ter Waarde (p. 15)

- LXVIII. Welk deel van de site wordt door Eandis gehuurd?
- LXIX. Hoeveel bedraagt de verwachte huurderiving op jaarbasis indien Eandis medio 2016 vertrekt?
- LXX. Op welke basis wordt het bruto-rendement naar 17 % gebracht, ingevolge het vertrek van Eandis (of heeft dit te maken met de afwijkende definitie van brutohuurinkomsten, zie LIV)?
- LXXI. In hoeverre is dit verenigbaar met de vaststelling dat de site (deel)site interessant is voor toekomstige huurders en kopers?

Site Lier (p. 16)

- LXXII. Wat is het effect op de waarde van de site indien tot ontwikkeling wordt overgegaan van het perceel bouwgrond ter grootte van 5.000 m²?
- LXXIII. Welke investering is er ruwweg gemoeid zijn met een dergelijke ontwikkeling?
- LXXIV. Wanneer neemt Accentis een beslissing over de verdere ontwikkeling van de site?

Site Overpelt (p. 17)

- LXXV. Welke huurdering – op jaarbasis – is het gevolg van het verkopen van een deelsite aan de hoofdhuurder?
- LXXVI. Hoeveel bedroeg de netto-opbrengst van de verkoop van 50% van de site aan de hoofdhuurder (na einde boekjaar)
- LXXVII. Welk percentage aan interestkosten werd aan Accentis in rekening gebracht op de – inmiddels volledig afgeloste – lening ter zake deze site?
- LXXVIII. Kunt U aangeven – verdeeld over de verschillende jaren – hoe de, nu volledig afbetaalde schuld, oorspronkelijk zou moeten worden afgelost?
- LXXIX. Hoeveel bedroeg de opbrengst van het eerste nieuwe perceel industriegrond dat werd gecreëerd?
- LXXX. Hoeveel bedraagt naar verwachting de opbrengst van de overige twee percelen?
- LXXXI. Zijn deze twee percelen al verkoopklaar?
- LXXXII. Wanneer verwacht Accentis de verkoop van deze twee percelen te kunnen effectueren?

Site Sint-Truiden (p. 18)

- LXXXIII. Kunt U een toelichting geven op de geschetste ontwikkelingen en dan met name op de relatie tussen LRM en de huurder Punch Powertrain, de gevolgen voor de waarde van het perceel, de huuropbrengsten, de noodzakelijke investeringen en de tijdshorizon.
- LXXXIV. Wat is het effect op de waarde van de site indien tot ontwikkeling wordt overgegaan?
- LXXXV. Welke investering is ruwweg gemoeid met een dergelijke ontwikkeling?
- LXXXVI. Wanneer verwacht Accentis een beslissing over de verdere ontwikkeling van de site te nemen?

Site Campus (p. 19)

- LXXXVII. Hoeveel bedragen de extra netto-huurinkomsten van de nieuwe fabriekshal (dus na aftrek van kosten, die niet aan de huurder kunnen doorgerekend worden)?
- LXXXVIII. Klopt het dat de aflossingen (inclusief interest betaling) op de hiervoor afgesloten lening de netto-huurinkomsten overtreffen? Zo nee, kunt U dan de relevante bedragen mededelen ?

LXXXIX. Waarom ontbreekt hier de informatie over de sale and lease back overeenkomst, die is aangegaan en ogenschijnlijk betrekking heeft op een - niet nader aangeduid - deel van deze site? Kunt U deze alsnog verstrekken?

XC. Is deze sale and lease back overeenkomst een bestaande overeenkomst, die in het afgelopen boekjaar is gemodificeerd, of is er sprake van een compleet nieuwe overeenkomst?

XCI. Kunt U relevante informatie verstrekken over de tegenpartij in deze transactie t.w. Immorent Beta (en dan met name, maar niet beperkt tot: oprichtingsdatum, solvabiliteit, aandeelhouders- en eigendomsstructuur, balanstotaal, werkzaamheden, overige transacties met Accentis in het verleden, transacties met aan Accentis gelieerde partijen).

XCII. Is het juist dat 'Immorent Beta' onlangs haar naam wijzigde in 'Accentis Beta'. Zo ja, wat is hiervan de reden en is de naamswijziging louter cosmetisch of liggen daar andere zaken aan ten grondslag (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, gewijzigde eigendomsverhoudingen)?

Site Palenicky (p. 20)

XCIII. Wat zijn de verwachte gevolgen voor de waarde van de site, indien het onderzoek van de Cel Ontwikkeling een positieve uitkomst oplevert.

XCIV. Wat is de respectievelijke waarde van grond voor woningbouw en industrieel vastgoed in deze regio?

Site Pan (p. 21)

XCV. Hoeveel bedroeg de opbrengst van de laatste drie percelen die in de tweede jaarhelft van 2014 zijn verkocht?

XCVI. Wanneer zijn de renovatiewerkzaamheden naar verwachting afgerond?

XCVII. Welke kosten/investeringen zijn gemoeid met de resterende renovatiewerkzaamheden?

Site Trnava (p. 22)

XCVIII. Waarom werden met deze huurder 'progressieve' huurvoorwaarden overeengekomen?

XCIX. Kunt U gekwantificeerd aangeven hoe deze huur jaar na jaar oploopt en toelichten vanaf welk jaar er een marktconforme huur zal worden betaald?

C. Voor welk bedrag werd een koopoptie verleend en voor welke termijn?

Site Schiltach (p. 23)

- CI. Is de huurder geïnteresseerd in de aankoop van het pand (mede van belang als Duitsland geen kernland meer zou zijn)?
- CII. Wat is de verklaring voor de stijging van het verhuurbare oppervlak van 23.096 (jaarverslag 2013, p. 35) naar 32.446 vierkante meter ?
- CIII. Waarom stijgt de reële waarde niet gelet op de stijging van de verhuurbare oppervlakte?

Site Dreux (p. 24)

- CIV. Welk deel van de site is tijdelijk verhuurd?
- CV. Hoeveel bedraagt de huuropbrengst per maand?
- CVI. Heeft de huurder zijn optie gelicht voor een verlenging van de overeenkomst? Zo ja, voor hoe lang?
- CVII. Is de huurder geïnteresseerd in (partiële) koop van het belang en is Accentis bereid tot verkoop indien dit partieel is?

Site Eede (p. 25)

- CVIII. Wat is de reden voor de daling van de bezettingsgraad van de site?
- CIX. Tot wanneer liep het huurcontract met deze huurder?
- CX. Is er (dus) sprake van voortijdige beëindiging en zo ja, werd hiervoor een vergoeding betaald ?
- CXI. Zo nee, is dit onderdeel van de initiële afspraken tussen Iep Invest, Gerard Cok en Bencis zoals neergelegd in brieven d.d. 26 januari 2013 en 28 februari 2013, waarin ook de door de referentie-aandeelhouder van uw (inmiddels) meerderheidsaandeelhouder opgelegde huurkorting ad 960k is opgenomen?

[Noot: uit correspondentie met de raadsman van Accentis zou afgeleid kunnen worden dat de vennootschap/hij deze brieven, die mij zijn aangereikt in het kader van het wanbeleid onderzoek (bij Xeikon) dat is gevorderd door de Ondernemingskamer van het Gerechtshof te Amsterdam niet kende. Ik ga er vanuit dat dit op een misvatting berust, omdat het lid van de Raad van Bestuur dat deze afspraken mede maakte, het belangenconflict dat daaruit ontstond, bij de vennootschap heeft gemeld. Bovendien ga ik er vanuit dat – zou hier geen sprake van zijn – een zorgvuldig bestuur zich, nadat ik daarvan kond heb gedaan, zich daarover heeft laten informeren en daaraan alsnog passende consequenties heeft verbonden].

- CXII. Neemt de bedrijfsrevisor kennis van de notulen van de Raad van Bestuur. Zo ja kan hij dan bevestigen dat dit belangenconflict van de heer Cok is gemeld en hoe de besluitvorming rondom het verlenen van deze huurkorting heeft plaatsgehad?
- CXIII. Is de bedrijfsrevisor op de hoogte van de desbetreffende brieven en bevinden ze zich in zijn controledossier?
- CXIV. Hoe verklaart U de relatief stabiele waardeontwikkeling in relatie tot de forse daling van de huidige bezettingsgraad [indien U dit afzet tot de waardedalingen als gevolg van het toekomstige vertrek van een huurder in 2016 leper ter Waarde (p. 15) en de vermeende niet-verlenging van de huurovereenkomst in 2018 Hamont-Achel (p. 14)].

Waardering (p. 26)

- CXV. Hoeveel bedroeg het gemiddelde brutorendement en nettorendement in 2013, volgens dezelfde definities?
- CXVI. Kunt U de verschillen ten opzichte van 2013 verklaren in het licht van de afnemende rentestand en het dalende risico?

Dividend over boekjaar 2014 (p. 30)

- CXVII. Waarom stelt de raad van bestuur geen dividend voor over boekjaar 2014
- CXVIII. Overweegt Accentis bij gelijkblijvende resultaatontwikkelingen over 2015 wel dividend uit te keren. Zo nee, wat is daarvan de reden?

Investor Relations (p. 30)

- CXIX. Kunt U een overzicht geven van de (verrichte en verwachte) activiteiten van de vennootschap op het gebied van investor relations – naast de speciale rubriek op de website – en dan met name op het houden van presentaties, aanwezigheid op beleggersbeurzen etc.

Verklaring inzake deugdelijk bestuur (p. 31)

- CXX. Kunt U aangeven op welke wijze de vennootschap een discussie zal aangaan met partijen die ook na beoordeling van de afwijkingen van de Code en rekening houdend met de omvang en de complexiteit van de vennootschap, alsook met de aard van de risico's en uitdagingen waarmee zij te maken krijgt, het standpunt van de vennootschap niet aanvaarden (Code Daems 8.13).
- CXXI. Kan de raad van bestuur waarborgen dat de nieuwe bestuurder effectief onafhankelijk is. in tegenstelling tot de huidige bestuurders. Deze voldoen immers niet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Code Daems terwijl er ten aanzien van bestuurders de Bliet (zich ten onrechte voordoen als advocaat) als Cok (beschuldigde partij in het wanbeleid-onderzoek van Xeikon, onder meer vanwege benadeling van minderheidsaandeelhouders) gereede twijfel is aan hun integriteit, zoals bedoeld in de Code Daems.

- CXXII. Kunt U een compleet C.V. overleggen van de nieuw voorgedragen bestuurder?
- CXXIII. Kunt U aangeven of en zo welke banden er tussen de nieuw voorgedragen bestuurder bestaan en respectievelijk de afzonderlijke overige leden van de raad van bestuur van Accentis, Iep Invest, Summa, Mohist en daaraan gelieerde vennootschappen?
- CXXIV. Kunt U aangeven of de vennootschap zelf ook een zoektocht naar een nieuwe bestuurder is gestart of dat men dit op voorhand al had uitbesteed aan de meerderheidsaandeelhouder?
- CXXV. Welke initiatieven heeft de raad van bestuur genomen om te voldoen aan de bepaling 8.11 van de code-Daems?

Interne controle- en risicobeheerssystemen betreffende de financiële rapportering (p. 32)

- CXXVI. Kunt U een overzicht van de operationele kosten en financiële schulden per vastgoedbelegging uit het vernieuwde interne rapportagesysteem ter beschikking stellen?
- CXXVII. Hoeveel bedraagt de verwachte winst over 2015 volgens de begroting?
- CXXVIII. Hoeveel bedraagt de verwachte stand van de financiële schulden per ultimo 2015 volgens de begroting?
- CXXIX. Hoeveel bedraagt de verwachte stand van de totale financiële schuld per ultimo 2015 volgens de begroting?
- CXXX. Zijn de resultaten en de beoogde schuldafbouw tot en met de maand april 2015 conform deze verwachting? Zo nee, op welke wijze wijken zij dan af en waarom?

Aandeelhoudersstructuur (p. 33)

- CXXXI. Heeft de CEO zelfstandig besloten zijn aandelenpakket te gelde te maken of is het belang ondergebracht op een zogenoemde 'vrije hand rekening' (waarbij het beheer – en dus ook de beslissingen om aan- en verkopen te doen - is uitbesteed aan een onafhankelijke derde?)
- CXXXII. Welk signaal moeten we afleiden uit het feit dat de CEO zijn volledige aandelenpakket heeft verkocht, indien dit niet op een vrije hand rekening was geplaatst?

Beslissingsorganen (p. 34)

- CXXXIII. Is de heer Jacques de Bliet bereid vrijwillig terug te treden nu is vast komen te staan dat hij een essentiële functie heeft verzwegen voor de aandeelhoudersvergadering, namelijk het feit dat hij directeur is van een onderneming waar zijn mede bestuurder, zijn belang in een 'erotic life style'-onderneming heeft ondergebracht, waardoor hij conform bepaling 3.1 van de Code Daems, feitelijk niet meer als onafhankelijk bestuurder kan worden gekwalificeerd resp. als zodanig kan functioneren?

CXXXIV. Is de heer Jacques de Bliet bereid vrijwillig terug te treden nu is vast komen te staan dat hij zich in strijd met de werkelijkheid jarenlang heeft voorgedaan als advocaat (bij een volgens de Orde niet meer bestaand kantoor, met een advocaat die ook al van het tableau is geschrapt) nu er hierdoor een begrijpelijke vertrouwensbreuk is ontstaan tussen de voorzitter van de raad van bestuur en de aandeelhouders?

CXXXV. Was de CEO op de hoogte van de onder **CXXXIII.** bedoelde nevenfunctie?

CXXXVI. Was de CEO, als verondersteld eerst verantwoordelijke voor het jaarverslag, op de hoogte van het feit dat de voorzitter van de raad van bestuur zich jarenlang ten onrechte heeft voorgedaan als advocaat, zich bediende van een niet meer bestaande handelsnaam, suggereerde dat hij een partnerschap had met een advocaat die al in 2010 van het tableau was geschrapt en dat hij een onjuist professioneel adres aanhield?

CXXXVII. Waren zijn mede leden in de raad van bestuur op de hoogte van de onder **CXXXIII.** bedoelde nevenfunctie?

CXXXVIII. Waren zijn mede leden in de raad van bestuur op de hoogte van het feit dat de voorzitter van de raad van bestuur zich jarenlang ten onrechte heeft voorgedaan als advocaat, zich bediende van een niet meer bestaande handelsnaam, suggereerde dat hij een partnerschap had met een advocaat die al in 2010 van het tableau was geschrapt en dat hij een onjuist professioneel adres aanhield?

CXXXIX. Was de bedrijfsrevisor op de hoogte van de onder **CXXXIII.** bedoelde nevenfunctie?

CXL. Was de bedrijfsrevisor op de hoogte van het feit dat de voorzitter van de raad van bestuur zich jarenlang ten onrechte heeft voorgedaan als advocaat, zich bediende van een niet meer bestaande handelsnaam, suggereerde dat hij een partnerschap had met een advocaat die al in 2010 van het tableau was geschrapt en dat hij een onjuist professioneel adres aanhield?

CXLI. Was de raadsman van de vennootschap op de hoogte van de onder **CXXXIII.** bedoelde nevenfunctie?

CXLII. Was de raadsman op de hoogte van het feit dat de voorzitter van de raad van bestuur zich jarenlang ten onrechte heeft voorgedaan als advocaat, zich bediende van een niet meer bestaande handelsnaam, suggereerde dat hij een partnerschap had met een advocaat die al in 2010 van het tableau was geschrapt en dat hij een onjuist professioneel adres aanhield?

Vertegenwoordiging (p. 37)

CXLIII. Is het juist dat uit 5.4.1.5. valt af te leiden dat de vennootschap ook vertegenwoordigd kan worden door twee niet-onafhankelijke bestuurders?

Met het oog op de voorgenomen benoeming van Mevrouw Devlieger en met name de relatief intransparante berichtgeving daarover (althans in vergelijking met het persbericht indertijd bij de aanstelling van de vorige CFO), de navolgende inzichtsbevorderende vragen.

- CXLIV. Kunt U een volledig C.V. overleggen van mevrouw Devlieger (waaruit onder meer haar opleidingsniveau blijkt en de specifiekere (tijd)stappen in haar carrière?)
- CXLV. Indien de vennootschap daartoe, niet bereid is wat is dan haar (hoogst) voltooide relevante opleiding, bij welke vastgoedbeheer- en investeringsmaatschappijen heeft zij gewerkt (en in welke periode).
- CXLVI. Verrichte zij voor haar aanstelling als CFO al werkzaamheden voor Accentis (gegeven het feit dat haar vennootschap, per 1-3-2014 is opgericht, een maatschappelijke zetel en fysiek vestigingsadres heeft, die gelijk zijn aan – in ieder geval - een van de fysieke vestigingsadressen van Accentis en ook van Summa trouwens, de indirect controlerende aandeelhouder van Accentis).
- CXLVII. Verricht (of verrichte) zij – al of niet via haar vennootschap – werkzaamheden voor Iep Invest (Punch International), Summa N.V., Mohist N.V. onderdelen daarvan of gelieerde vennootschappen?
- CXLVIII. Zo ja, welke vergoedingen staan hier dan tegenover (absoluut) en als onderdeel van de totale omzet van Fortitude BVBA (relatief)?
- CXLIX. Mag uit het feit dat indien wordt gebeld naar het telefoonnummer Investor Relations van Accentis wordt opgenomen met 'Fortitude' worden afgeleid dat deze taak deels ook aan dit bureau is uitbesteed. Zo ja welke vergoeding wordt daarvoor betaald?
- CL. Kunt U een overzicht geven van de (verwachte) totale kasstromen van Accentis naar Fortitude en op welke activiteiten dit dan betrekking heeft?
- CLI. Heeft de bedrijfsrevisor onderzoek gedaan naar de (on)afhankelijkheid van Mevrouw de Vlieger ten opzichte van de leden van de raad van bestuur van Accentis, Iep Invest, Summa, Mohist en daaraan gelieerde vennootschappen?
- CLII. Zo ja, wat waren daarvan de uitkomsten en heeft dit aanleiding gegeven tot extra (preventieve) maatregelen ter bestendinging van adequate verslaggeving en het voorkomen van benadeling van minderheidsaandeelhouders?
- CLIII. Wat is de omvang van haar aanstelling? Indien deze afwijkt van die van de voormalige CFO (volgens het jaarverslag 2013, 2 dagen in de week) wat is hiervan de reden?

- CLIV. Wat is de voorgenomen duur van haar aanstelling of is er sprake van een overeenkomst voor onbepaalde tijd?
- CLV. Sinds wanneer is Accentis huurder van de lokatie Rijnkaai 37?
- CLVI. Hoeveel m2 wordt daar gehuurd en tegen welke prijs?
- CLVII. Waarom kwalificeert deze huurovereenkomst niet als een transactie met gelieerde partijen?
- CLVIII. Heeft de bedrijfsrevisor aanvullende (preventieve) maatregelen van interne controle en administratieve organisatie gevorderd vanwege het feit dat Accentis, haar indirect meerderheidsaandeelhouder (Summa) en de vennootschap van de nieuwe part time CFO (Fortitude BVBA) alle drie een fysieke vestiging hebben aan de Rijnkaai 37?
- CLIX. Heeft de bedrijfsrevisor aanvullende (correctieve) onderzoeken gedaan als onderdeel van zijn mandaat gegeven het feit dat Accentis, haar indirect meerderheidsaandeelhouder (Summa) en de vennootschap van de nieuwe part time CFO (Fortitude BVBA) alle drie een fysieke vestiging hebben aan de Rijnkaai 37?

Auditcomité (p. 38)

De onderstaande vragen zijn bedoeld om opheldering te krijgen over de geschiktheid van Jacques de Blik als voorzitter van de Raad van Bestuur en lid van het auditcomité, mede naar aanleiding van het verzwijgen van de nevenfunctie bij een bedrijf van een ander lid van de raad van bestuur en de reactie van de Nederlandse Orde van Advocaten, waaruit blijkt dat hij begin december 2012 als advocaat van het tableau is geschrappt, zijn vermeende collega-advocaat ook niet als zodanig wordt herkend door de Orde, het advocatenkantoor waaraan hij zegt verbonden te zijn, niet (meer) bestaat en hij geen huurder of eigenaar was van het professioneel adres dat hij opgaf (en dat ook overigens een woonbestemming had). De vragen zijn zo geformuleerd dat ze aan hem zijn gericht (U = Mr. J. de Blik), maar het staat de vennootschap uiteraard vrij deze door een ander – namens hem – te laten beantwoorden, hetgeen ook het geval zal zijn als hij, naar aanleiding rondom deze commotie besloten heeft de eer aan zichzelf te houden (en dus niet op de veragdering aanwezig is).

- CLX. Kunt U bevestigen dat U sinds 1-12-2008 als bestuurder verbonden bent aan Consipio Holding B.V (met statutaire zetel: Walsoorden) en daar alleen/zelfstandig bevoegd bent, zoals valt op te maken uit gegevens ontleend aan het Handelsregister?
- CLXI. Kunt U bevestigen dat U momenteel – dus per 26 mei 2015 – deze functie nog steeds vervult?
- CLXII. Kunt U aangeven op welke wijze de contractuele relatie met Consipio Holding B.V. is vormgegeven (arbeidsovereenkomst, management-overeenkomst)?

- CLXIII. Kunt U een beschrijving geven van de werkzaamheden die U verricht als bestuurder van Consipio Holding N.V.?
- CLXIV. Kunt U een inschatting maken van het gemiddelde tijdsbeslag dat deze functie verlangt (per week)?
- CLXV. Kunt U een indicatie geven van de remuneratie die U uit hoofde van deze functie ontvangt (opgesplitst in loon/managementvergoeding, onkostenvergoeding en resultaatafhankelijke beloning)?
- CLXVI. Door wie bent U bij Accentis geïntroduceerd als mogelijk lid van de Raad van Bestuur in?
- CLXVII. Was de vennootschap op de hoogte van deze functie als bestuurder van Consipio Holding B.V. toen U werd voorgedragen als bestuurder per 1 januari 2010?
- CLXVIII. Kunt U bevestigen dat U deze functie niet heeft genoemd op het moment dat de AvA d.d. 30 april 2010 moest beslissen over uw eerste benoeming als bestuurder bij Accentis?
- CLXIX. Kunt U bevestigen dat U deze functie niet heeft genoemd op het moment dat de AvA d.d. 27 mei 2014 over uw herbenoeming als bestuurder bij Accentis diende te beslissen?
- CLXX. Kunt U bevestigen dat U per begin december 2012 bent geschrapt van het tableau (als advocaat)?
- CLXXI. Kunt U aangeven wat de reden was voor het schrappen van het tableau (als advocaat)?
- CLXXII. Kunt U uitleggen waarom U het schrappen als advocaat richting (in ieder geval) de aandeelhouders van Accentis heeft verzwegen en zich in strijd met de waarheid heeft voorgedaan als advocaat (hetgeen een strafrechtelijk vergrijp is)?
- CLXXIII. Kunt U een beschrijving geven van de zakelijke relatie(s) die U onderhield met de heer G.P. Cok (7-10-1948) voordat U aantrad als bestuurder van Consipio Holding?
- CLXXIV. Kunt U aangeven welke (andere) zakelijke relaties U sinds uw aantreden als bestuurder van Consipio Holding onderhield/onderhoudt met de heer G.P. Cok.?
- CLXXV. Kunt U aangeven of en zo ja welke (andere) zakelijke relaties U sinds uw aantreden als bestuurder van Accentis onderhield/onderhoudt met de overige respectievelijke leden van de Raad van Bestuur van Accentis?
- CLXXVI. Kunt U in het licht van bovenstaande antwoorden evalueren of en op welke wijze voldaan wordt aan bepaling 3.1 van de Code Daems?

CLXXVII. Kunt U aangeven waarom U jarenlang in de door U ondertekende jaarverslagen de suggestie heeft gewekt verbonden te zijn aan een advocatenkantoor waarvan de handelsnaam al vervallen was?

CLXXVIII. Kunt U aangeven waarom U jarenlang in de door U ondertekende jaarverslagen de suggestie heeft gewekt samen te werken met een andere advocaat, die al lang van het tableau was geschrapt?

CLXXIX. Kunt u aangeven waarom U zich jarenlang heeft bediend van een professioneel adres waar U geen kantoor hield?

Tot hier de vragen rechtstreeks gericht op de heer de Blik.

CLXXX. Kunt U verklaren waarom voor het eerst in het jaarverslag 2014 gerept wordt van de geschiktheid van de heer de Blik als lid van het audit comité juist vanwege het feit dat hij advocaat is?

CLXXXI. Welke betekenis moet worden toegekend aan zijn geschiktheid als lid van het audit comité nu blijkt dat hij zich richting de vennootschap en de aandeelhouders jarenlang ten onrechte heeft voorgedaan als advocaat?

Remuneratieverslag (p. 40)

Het remuneratieverslag wijkt in sterke mate af van dat van vorige jaren (overigens met name omdat de uittreksels uit de notulen ontbreken).

CLXXXII. Klopt de conclusie uit de vorige jaarverslagen en dan met name de uittreksels uit de remuneratieverslagen dat de CEO voor (gemiddeld) vier en de CFO voor (gemiddeld) twee dagen in de week werkzaamheden voor Accentis verrichtte? Zo niet, wat was dan de gemiddelde arbeidsduur?

CLXXXIII. Is de (gemiddelde) arbeidsduur over 2014 identiek gebleven? Zo nee, hoe is deze dan gewijzigd en waarom?

CLXXXIV. Waarom ontbreken de uittreksels van de remuneratieverslagen?

CLXXXV. Kunt U deze alsnog verstrekken. Zo nee, waarom niet?

CLXXXVI. Is de hoogte van de variabele beloning naar boven toe begrensd (zo ja, hoe en tot welk bedrag)?

CLXXXVII. Hoeveel bedroegen in 2014 de **kostenvergoedingen** aan de bestuurders en kunt U deze splitsen per bestuurder?

Procedure (p. 40)

- CLXXXVIII. Is de conclusie juist dat de vergoeding ad 52,7 k EUR alleen betrekking heeft op de niet-uitvoerende bestuurders?
- CLXXXIX. Is de afgevaardigd bestuurder de CEO van de vennootschap?
- CXC. Kent de vennootschap nog andere afgevaardigde bestuurders?
- CXCI. Valt uit de beschrijving af te leiden dat de Raad van Bestuur (gegeven de samenstelling van het remuneratiecomité) beslist resp. voorstellen doet over haar eigen beloning? Zo nee, hoe dient deze passage dan te worden gelezen?

Vergoedingen management (p. 41)

- CXCII. Hoe dient de basisvergoeding van de CFO in 2014 (en de stijging ten opzichte van 2013) te worden begrepen in het licht van zijn aanstellingsomvang (naar wordt begrepen op basis van het remuneratieverslag van vorig jaar 4 dagen per week)?
- CXCIII. Is er ten aanzien van de stijgende vergoeding van de CFO sprake van een kostenverschuiving van controlerend aandeelhouder Iep naar Accentis (omdat de vorige CFO ook werkzaamheden verrichtte voor Iep). Zo nee, hoe is die stijging dan te verklaren in het licht van een 2 dagen per week prestatie in 2013 (naar wordt begrepen op basis van het remuneratieverslag van vorig jaar 2 dagen per week)?
- CXCIV. Waarom zijn er geen remuneratieverslagen die de verviervoudiging van de variabele beloning van de CEO verantwoorden? Kunt U alsnog de gegevens verstrekken waaruit kan worden afgeleid dat deze verhoging legitiem is.
- CXCV. Kunt U de variabele beloning voor de CEO ook splitsen in de elementen a., b. en c. (zoals vermeld in het jaarverslag op p. 41)
- CXCVI. Is de conclusie juist dat de CEO ook een variabele vergoeding krijgt voor het verkopen van panden waarvan de rentelasten + bijkomende kosten < bruto huuropbrengst en die derhalve in economische zin nadelig zijn voor de vennootschap? Zo niet, kunt U dat dan toelichten
- CXCVII. Bedraagt de variabele beloning voor de realisatie van de financiële doelstellingen in 2014, nihil, gegeven het feit dat er ter zake van de herschikking van de financiële schulden niets is bereikt?
- CXCVIII. Waarom werden de financiële schulden in 2014 niet verder herschikt ?

CXCIX. In hoeverre leidt het ontbreken van een verdere schuldherschikking tot voorzienbare liquiditeitstekorten, die uiteindelijk ten gunste zullen uitpakken van de controlerende aandeelhouder, die tevens een belangrijke schuldeiser is.

CC. Hoe moet het ontbreken van een verdere schuldherschikking worden begrepen in het licht van de – door aandeelhouders overigens bestreden – noodzaak tot schuldafbouw, die ook valt af te leiden uit het feit dat het kennelijk mogelijk is geweest om een aanvullende lening van meer dan € 5 miljoen bij een financiële instellingen te arrangeren in 2014?

Vergoedingen (p. 42)

CCI. Waaruit bestonden de overige opdrachten voor de commissaris?

CCII. Tegen welk uurtarief worden deze vergoed?

CCIII. Waarom wordt de vergoeding voor de commissaris over 2015 ogenschijnlijk drastisch naar beneden bijgesteld?

CCIV. Betekent deze daling van de vergoeding dat hij minder werkzaamheden gaat verrichten (overigens ongewenst gegeven de belangenverstrengeling en daarmee toenemende risico's op benadeling van minderheidsaandeelhouders)? Zo nee, wat is dan de verklaring?

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS) (p. 44)

De definitie van 'Netto financiële schulden' is in het verslag 2014 taalkundig gewijzigd ten opzichte van vorig jaar (zie verslag 2013, p. 44), maar aangezien de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast, moet daaruit de conclusie worden getrokken dat de wijziging praktisch geen betekenis heeft.

CCV. Kunt U toelichten of er voor wat betreft de 'Netto financiële schulden' sprake is van een andere definitie in 2014 ten opzichte van 2013? Zo ja, waarom is dit niet toegelicht en zo nee, waarom is dan voor een andere woordkeuze geopteerd?

CCVI. De definitie van 'Netto financiële schulden' lijkt overigens niet geheel consistent en kloppend (vorderingen **optellen** bij de schulden?), maar wellicht kunt U in een overzicht weergeven hoe het bedrag van 94.487 tot stand is gekomen [en indien dan nog noodzakelijk de definitie aanpassen].

CCVII. Wat is de doelstelling voor de hoogte van de financiële schuldgraad?

CCVIII. Wat is de doelstelling voor de hoogte van de loan-to-value-ratio?

Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit (p. 44)

- CCIX. Nu er kennelijk geen (of nauwelijks) verdere kostenbesparingen meer bereikt kunnen worden, kunt u dan aangeven welke objectieven U hanteert voor respectievelijk de 'kosten verbonden aan het onroerend goed' en 'overige operationele kosten' in % van de huuropbrengsten.
- CCX. Welke andere objectieven hanteert de vennootschap inzake efficiency en in welke mate werden ze in 2014 gerealiseerd?
- CCXI. Hoe kan een liquiditeitstekort op niveau van de vennootschap ontstaan als gevolg van de wanverhouding tussen **huurinkomsten** en **financiering** van bepaalde panden?
- CCXII. Voor zover nog niet duidelijk uit het gevraagde overzicht (**zie XXX**) op welke panden heeft dit dan betrekking, kunt U die wanverhouding in beeld brengen in een overzicht en wat belemmert de herfinanciering?
- CCXIII. Kunt U aangeven op grond van welke in de jaarrekening genoemde bedragen de **financiële schulden** met € 16,1 miljoen zouden zijn afgebouwd (p. 44)?
- CCXIV. Hoe verhouden de in de vorige vraag genoemde getallen zich tot de bewering (p. 50 bovenaan) dat de **financiële schulden** met € 11,0 miljoen zijn gedaald (of is er verslaggevingstechnisch een inhoudelijk verschil tussen 'afbouwen' en 'dalen')?

6.2.1.2 Verkochte sites of deelsites (p. 45)

- CCXV. Kunt U van de verkochte sites aangeven hoe de opbrengsten zijn gebruikt ter verlichting van de financiële lasten in de komende jaren (ofwel welke bedragen uit welke jaren zijn voortijdig afgelost)

Geschillen (p. 46)

- CCXVI. Leveren de gewonnen procedures tegen Dumarey/Creacorp nog betekenisvolle baten op (kostenveroordeling/schadevergoeding e.d.)

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum (p. 46)

- CCXVII. Wanneer komt er een antwoord over de beslissing om de leasings in Slowakije te vervangen door klassieke en langlopende investeringskredieten?
- CCXVIII. Is met een eventuele omzetting van deze leasings de financieringsproblematiek voor de vennootschap opgelost? Zo nee, op welke overige panden rusten dan nog terugbetalingen (en wanneer), waaraan de vennootschap niet kan voldoen (gegeven haar verwachte vrije cash flow).

Overige leningen (p. 50)

- CCXIX. Ligt aan de vordering op Summa een schriftelijke kredietovereenkomst ten grondslag? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt U daarvan dan een kopie ter beschikking stellen of is deze door de bedrijfsrevisor getoetst en kan deze bevestigen dat er geen andere bepalingen zijn opgenomen dan de reguliere zaken in een eenvoudige kredietovereenkomst (looptijd, terugbetalingstermijn, opvraagbaarheid, rentepercentage etc.)
- CCXX. Welke zekerheden zijn er gevraagd aan Summa voor deze lening?
- CCXXI. Hoe is het te verantwoorden dat er enerzijds een lening van Iep wordt opgenomen tegen 6% per jaar en er anderzijds een lening wordt gegeven aan Summa tegen 5% per jaar nu gegeven de positieve kasstromen het argument van de verschillen in de looptijd niet meer relevant is?
- CCXXII. Kunt U een opgave doen van alle zekerheden die zijn verstrekt aan Iep Invest inzake de vorderingen die Iep heeft op Accentis (inclusief de twee nieuwe leningen die zijn verstrekt in het laatste kwartaal van 2014)
- CCXXIII. Kunt U mededelen welke bepalingen er in de krediet- en leningsovereenkomst(en) met Iep Invest zijn opgenomen ingeval Accentis niet aan zijn verplichtingen voldoet (inzake rente en/of aflossingen)?
- CCXXIV. Waarom zijn de leningen die in het laatste kwartaal van 2014 zijn opgenomen bij Iep Invest in tweeën verdeeld, en kennen ze verschillende rentepercentages?
- CCXXV. Wat is de looptijd van de twee leningen die in het laatste kwartaal van 2014 zijn opgenomen bij Iep Invest?
- CCXXVI. Van de eerste lening ten bedrage van € 7,5 miljoen is in eerste instantie 'slechts' € 5,5 miljoen opgenomen. Daarom graag de bevestiging dat het interestbestanddeel in de aflossing van 75k per maand gebaseerd is op het daadwerkelijk opgenomen bedrag.
- CCXXVII. Leidt de € 1 miljoen, die bijkomend is opgenomen in 2015 tot een verhoging van de maandelijkse aflossingsverplichting en/of verlenging daarvan en zo ja hoeveel/hoe lang bedraagt die dan?
- CCXXVIII. Wanneer zal naar verwachting de resterende € 1 miljoen worden opgenomen?
- CCXXIX. Leidt de wirwar van leningen tussen verbonden partijen tot een kunstmatig liquiditeitstekort, dat uiteindelijk resulteert in een ongezonde dominante positie van de controlerende aandeelhouder, die immers ook een belangrijke schuldeiser is. Zo nee, hoe is deze dan te verklaren?

Belangenconflicten-transacties met verbonden ondernemingen (p. 51)

CCXXX. Waarom wordt het aangaan van de leningen met Iep Invest niet beschouwd als een daad waarvoor de procedure als bedoeld in art. 523 van het Wetboek van vennootschappen dient te worden toegepast?

CCXXXI. Wanneer wordt het Corporate Governance Charter geactualiseerd?

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management (p. 51)

CCXXXII. Waarom is de cruciale functie van de Bliet verzwegen bij de herbenoeming vorig jaar waardoor hij niet als onafhankelijk te beschouwen is, en dus niet kan functioneren binnen de Raad van Bestuur (gegeven de bepaling 3.1 in de Code Daems).

CCXXXIII. Wat was de werkelijke reden van het vertrek van Frederik Strubbe?

CCXXXIV. Wanneer zijn de gesprekken daarover gestart en is er een causale relatie met de entree van Fortitude BVBA per 1-4-2014 aan de Rijnkaai 37 te Antwerpen?

Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007 (p. 52)

CCXXXV. Ziet de Raad van Bestuur aanleiding om in het licht van de beantwoording van (met name) de vragen rondom het audit comité (p. 39) deze verklaring te herzien, respectievelijk het verslag aan te passen.

CCXXXVI. In hoeverre zijn de antwoorden op (met name) de vragen rondom het audit comité voor de bedrijfsrevisor aanleiding de aanpassing van het jaarverslag te vorderen resp. zijn controle-verklaring te wijzigingen resp. in te trekken.

Risico's verbonden aan garanties verkregen van Iep Invest (p. 53)

In het jaarverslag 2014 van Iep Invest (p. 67) wordt gerept van gewaarborgde verbintenissen ten behoeve van Accentis van € 65,6 miljoen.

CCXXXVII. Is het desbetreffende bedrag juist?

CCXXXVIII. Waarom wordt dit cijfer niet in het jaarverslag van Accentis vermeld?

CCXXXIX. Hoe komt het dat de borgstellingsvergoeding aan Iep Invest substantieel hoger uitvalt dan in het jaarverslag 2013 werd ingeschat?

Accentis is mogelijk niet in staat de eigendom te verwerven van de onroerende goederen uit zijn vastgoedportefeuille (p. 54)

CCXL. Voor zover niet duidelijk uit het gevraagde overzicht (**zie XXX**) kunt U aangeven welke onroerende goederen wel eigendom zijn van Accentis.

CCXLI. Kunt U per leaseobject de residuwaarde vermelden aan het einde van de leaseperiode. (Volgens het vorig jaar verstrekte overzicht zou het gaan om € 9 miljoen en als dat klopt lijkt er sprake van koudwatervrees).

Risico's verbonden met geschillen, rechtszaken en/of andere procedures (p. 56)

CCXLII. Kunt U het verloop van deze voorziening in 2014 schetsen (stand per 1/1, dotaties, onttrekkingen en stand per 31/12), tenzij dit gelijk is aan het overzicht weergegeven op p. 81.

Geconsolideerde jaarrekening (p. 59 e.v.)

CCXLIII. Kosten verbonden aan het onroerend goed : van waar de stijging van deze kosten ? Waarom is de doorberekening beperkt ? Welke kosten kunnen niet doorgerekend worden (zie p. 59 en p. 73)?

CCXLIV. Is er sprake van een stelselwijziging (en/of schattingswijziging) ten aanzien van de verwerking van de kosten verbonden aan het onroerend goed. Zo ja, waarom is dit niet gemeld, toegelicht en zijn er vergelijkende cijfers gepresenteerd?

CCXLV. Is er in het jaarrapport 2014 buiten het voornoemde sprake van een of meer stelselwijzigingen en zo ja, kunt U dit toelichten?

CCXLVI. Wat wordt verstaan onder 'onderaanneming investeringen' en waarom worden deze niet geactiveerd? (p. 73)

CCXLVII. Welk criterium is van toepassing om uitgaven al dan niet te activeren en welk percentage van de daadwerkelijke 'investerings'-uitgaven wordt daadwerkelijk geactiveerd?

CCXLVIII. De overige operationele kosten zijn sterk gedaald. Graag een toelichting welke kosten afnamen, waarom en of dit structureel is? (p. 59 en p. 74)

CCXLIX. Waarom werd de € 2,5 miljoen geherklasseerd en is dit de toegestane lening aan Summa, p. 60).

CCL. (Op welke wijze) is de bedrijfsrevisor betrokken geweest bij het persbericht d.d. 27 februari 2015?

In het jaarverslag van Iep Invest (p. 67) wordt aangegeven dat de vordering die Accentis heeft op Summa (ten bedrage van € 2,5 miljoen) een looptijd kent tot 31 januari 2016?

CCLI. Is dit correct?

- CCLII. Waarom ontbreekt deze informatie in het jaarverslag van Accentis zelf?
- CCLIII. Kunt U het ontstaan van de langetermijnevordering (5.077) inhoudelijk toelichten en a.d.h.v. journaalposten inzichtelijk maken? (p. 60 en p. 78)
- CCLIV. Waarom zijn de posten 'uitgegeven leningen' en 'opname van leningen – kredietinstellingen' in de geconsolideerde kasstroomtabel (p. 61) niet toegelicht en kunt U dit alsnog doen?
- CCLV. Tot wanneer loopt de leasing van de oorspronkelijke site Campus (dus niet het in 2014 nieuw gebouwde project, dat naar ik begrijp met de lening van Iep is gefinancierd)
- CCLVI. Is het juist dat de residuwaarde van de leasing op de oorspronkelijke site Campus aan het einde van looptijd nihil bedraagt?
- CCLVII. Is er een relatie tussen de sale and lease back overeenkomst en de in 2014 opgenomen (en daarna waarschijnlijk uitgegeven) lening? Zo ja, kunt U dit toelichten?
- CCLVIII. Wat is de betekenis van een 'gemiddelde break' en is de datum waarop deze nu ligt tevredenstellend? (p. 73)
- CCLIX. De prognose van de huuropbrengsten voor 2015 werd op 9 weken verhoogd van € 12,2 naar € 13,7 miljoen? (vergelijk persbericht inzake jaarcijfers d.d. 27 februari 2015 en jaarverslag 2014, p. 73). Met welke huurders en voor welke panden werd voor € 1.5 M nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in die korte periode?
- CCLX. Hoeveel bedraagt op dit moment de prognose van de huuropbrengst over 2015?

Overige operationele kosten (p. 74)

- CCLXI. De kantoor- en administratiekosten zijn sterk gedaald. Hoe komt dat ?
- CCLXII. De overige kosten zijn negatief, hoe komt dat en is dit een recurrent item?

Personeelskosten (p. 74)

- CCLXIII. Waarom ontbreken er vergelijkende cijfers over 2013? Kunt U deze alsnog verstrekken, zo nee, waarom niet?
- CCLXIV. Kunt U een toelichting geven op de hoogte (of liever: laagte) van de personeelskosten, namelijk circa € 15.000 per fte (excl. overige personeelskosten)?

CCLXV. Kunt U een globale beschrijving geven van de aard van de werkzaamheden van dit operationele personeel (onderhoud, administratie, etc)

Waardeverminderingen (p. 74)

CCLXVI. Om welke huurders (van welke panden) gaat dit en is dit naar verwachting structureel?

Financieel resultaat (p. 75)

CCLXVII. Waaruit bestaan de overige financiële opbrengsten, hoe verklaart U de stijging en is die toename naar verwachting structureel?

Belastingen

CCLXVIII. Zijn er in 2014 fiscale verliezen 'verdampt' (dat wil zeggen: ongebruikt verloren gegaan)? Zo ja, voor welk bedrag en in welke regio('s)?

CCLXIX. Zullen er naar verwachting in 2015 fiscale verliezen verdampen? Zo ja, voor welk bedrag en in welke regio('s)?

Langetermijnvorderingen (p. 78)

CCLXX. Is de sale- en leasebackfinanciering gestructureerd als operational or financial lease?

CCLXXI. Wanneer geschiedde deze sale- and lease-backfinanciering en wat is de looptijd?

CCLXXII. Kunt U in detail toelichten wat deze sale and lease back financiering inhoudt?

CCLXXIII. Wat is de impliciete rentevoet die wordt gehanteerd in de sale- and lease back financiering.

CCLXXIV. Kunt U met behulp van journaalposten de details van deze transactie beschrijven (zodat duidelijk wordt wat er precies is gebeurd)

CCLXXV. Wat is de reden van deze transactie, gegeven het feit dat we, vanwege het ontbreken van een adequate toelichting er vanuit moeten gaan dat er kennelijk iets wordt verkocht (sale and lease back overeenkomst Immorent), waarvoor de vennootschap al een lening was aangegaan (bij Iep Invest), aan een partij (Immorent) die kennelijk geen financiële middelen heeft om de koopprijs te betalen (waardoor we een vordering op hen krijgen), zodat het erop lijkt dat we geld lenen tegen 6% en het indirect uitlenen tegen 5%.

CCLXXVI. Welke financiële voordelen heeft de transactie?

CCLXXVII. Zorgt deze transactie voorzienbaar voor een aanvullend liquiditeitstekort gegeven het feit dat de toegestane lening pas in 2026 wordt afgelost maar de opgenomen lening – vanaf het moment van afsluiten - maandelijks moet worden terugbetaald. Zo niet, kunt U dit dan cijfermatig onderbouwen?

CCLXXVIII. Hoeveel tijd neemt het terugvorderen van BTW in Slowakije?

Financiële schulden (p. 79 e.v.)

CCLXXIX. Kunt U de oorzaken van de stijging van de rentekosten naar 5,6% (van 5,2%) toelichten door een detaillering van alle financieringen met de daarbij geldende rentepercentages in 2013 en 2014.

CCLXXX. Kunt U deze stijging verklaren in het licht van de daling van de marktrente in 2014 en het feit dat een deel van de financieringen variabel is gefinancierd?

CCLXXXI. Bij welke partij werden financiële schulden aangegaan ten bedrage van € 5.097 (€ 5.073 en € 24)?

CCLXXXII. Waarom werden deze financiële schulden aangegaan?

CCLXXXIII. Welke zijn de modaliteiten van deze financiële schulden (looptijd, interestpercentage, vast/variabel, zekerheden, aflossingschema)?

CCLXXXIV. Hoe past deze uitbreiding van de financiële schulden (en de bereidheid van een financiële instelling om die gelden te verstrekken), in het streven van de vennootschap haar financiële schulden af te bouwen en de stelling dat zij 18 maanden na verslagdatum – bij ongewijzigde financiering – niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen?

CCLXXXV. Is dit bedrag geheel of gedeeltelijk doorgeleend aan een andere partij? Zo ja, aan wie, tegen welke voorwaarden en wat is de ratio achter deze financiering?

CCLXXXVI. Welke noemer wordt gebruikt voor de bepaling van de 'gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten? (p. 79)

CCLXXXVII. Welke noemer wordt gebruikt voor de bepaling van de 'globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen'? (p. 80)

CCLXXXVIII. Kunt U de daling van de desbetreffende rentevoet van 5,3% naar 3,4% verklaren?

Transacties met gelieerde partijen (p. 81 e.v.)

CCLXXXIX. Nu de leningen verstrekt door Iep Invest zijn te kwalificeren als transacties met gelieerde partijen, verzoek ik U gedetailleerd aan te geven op welke wijze de procedure voor de aanbesteding van de financiering heeft plaatsgevonden (bij welke (andere) financiële instellingen U offertes voor de financiering heeft aangevraagd, tegen welke

voorwaarden zij bereid waren te financieren, indien zij niet bereid waren te financieren waarom niet en welke beslissingscriteria er zijn gehanteerd die uiteindelijk tot de keuze voor Iep Invest als financier hebben geleid.

CCXC. Op welke wijze is de Commissaris betrokken geweest bij voornoemd aanbestedingstraject en kan hij de gegeven lezing van het traject bevestigen?

CCXCI. Welke pand(en) (zie XXX) met een reële waarde van € 12 miljoen zijn nog niet tot zekerheid gegeven. Welke kredieten zouden daarmee additioneel kunnen worden aangetrokken en tegen welk rentepercentage?

CCXCII. Hoeveel bedroegen de uitgaven die samenhangen met rechtsprocedures in 2014 (ofwel hoe is de per saldo dotatie van 20 opgebouwd)

CCXCIII. Op welke wijze is de daling van de overige voorzieningen bepaald en hoe is deze door de bedrijfsrevisor beoordeeld?

CCXCIV. Is de borgstelling niet meer van toepassing, nu er sprake is van controle van Iep Invest over Accentis?

CCXCV. Hoeveel bedroeg de vergoeding van Iep Invest voor de door Accentis verleende diensten in het kader van de boekhouding van eerstgenoemde.

CCXCVI. Worden de werkzaamheden inzake de boekhouding van Iep Invest nu verricht door mevrouw Devlieger en/of Fortitude BVBA?

Verslag van de commissaris

CCXCVII. In hoeverre is de commissaris betrokken bij de opstelling van de halfjaarcijfers?

CCXCVIII. Welke werkzaamheden heeft hij verricht ten aanzien van de beoordeling van de waardering van het onroerend goed?

CCXCIX. Welke werkzaamheden heeft hij verricht ten aanzien van de interne beheersing van de entiteit

CCC. Welke bijzondere werkzaamheden heeft hij verricht vanwege de risico's die voortvloeien uit de besturings- en aandeelhoudersstructuur?

CCCI. Ziet de commissaris naar aanleiding van recente gebeurtenissen aanleiding om zijn verklaring te herzien en/of zijn toekomstige controle-werkzaamheden uit te breiden?

Enkelvoudige jaarrekening

- CCCII. Kunt U een getalsmatige onderbouwing geven van de afwijking tussen het eigen vermogen in de geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening?
- CCCIII. Kunt U uitleggen hoe het mogelijk is dat nu enkele gebouwen wel eigendom zijn van Accentis, deze niet op de enkelvoudige balans zijn terug te vinden (en dus kennelijk toch in een deelneming zijn ondergebracht).
- CCCIV. Kunt U de totstandkoming van (en mutaties in) de post overige materiële vaste activa toelichten?
- CCCV. Kunt U specificeren welke deelnemingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa in de vennootschappelijke balans (omdat er onder 4.3 maar twee worden genoemd).

15-05-2015

Recalcico Beheer B.V.,

namens aandeelhouders 'acting in concert', met een gezamenlijk belang van 5,12%.