

Geconsolideerde financiële staten per 31 december 2014

Ieper, België – 27 februari 2015 19:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het boekjaar 2014.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	31-12-2014 Geauditeerd	30-06-2014 Niet geauditeerd	31-12-2013 Geauditeerd
Huuropbrengsten (incl. investeringstoelagen)	13.221	5.966	13.417
Doorberekende kosten	5.124	3.274	6.894
EBITDA (1)	11.283	6.233	11.443
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-6.439	-4.933	-5.567
EBIT (bedrijfsresultaat)	5.212	805	6.555
Financieel resultaat	-4.731	-2.473	-6.860
Resultaat voor belastingen	481	-1.667	-305
Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)	6.021	2.365	4.794
Belastingen	-107	699	-418
Netto-resultaat	374	-969	-723
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	374	-969	-723
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	374	-969	-723
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	0,0003 EUR	-0,0008 EUR	-0,0006 EUR

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

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

Voorwoord

Accentis heeft op verschillende operationele vlakken in 2014 positieve resultaten gerealiseerd:

- De huuropbrengsten blijven quasi ongewijzigd ondanks de daling ten gevolge van de desinvestering in Duitsland en de verhoogde investeringstoelagen. Deze werden gedeeltelijk opgevangen door de indexeringen, doch voornamelijk door nieuwe huurovereenkomsten.
- Het volwaardig effect van de kostensaneringen doorgevoerd in de vorige periodes, alsook de verbeterde doorrekeningen leidden ook dit jaar opnieuw tot een positieve impact op het operationeel resultaat.
- De interestlasten dalen jaar op jaar, dit jaar met 1,4 mio EUR.
- Bovenstaande leidt tot een recurrent resultaat voor belastingen van 6,0 mio EUR t.o.v. 4,8 mio EUR vorig jaar.
- In de verdere oplossing van de toekomstige cash tekorten (ten gevolge van de historische onevenwichtige situatie tussen huurinkomsten en afgesloten financiering op bepaalde panden) heeft Accentis in 2014 verder substantieel de financiële schulden ten overstaan van kredietinstellingen afgebouwd ten bedrage van 14,7 mio EUR. Anderzijds heeft zij bijkomende kredieten opgenomen ter financiering van de nieuwbouw in Slowakije ten bedrage van 6,3 mio per einde boekjaar.
- De bezettingsgraad van de portfolio bedraagt 95,62% tegenover 88,50% eind vorig jaar.

Anderzijds daalt de reële waarde van de vastgoedportfolio met 6,4 mio EUR (ten overstaan van 5,6 mio EUR vorig jaar). Een waardering is een momentopname welke de 'actuele' waarde dient te reflecteren en waarvoor een regelmatige toetsing steeds noodzakelijk is. De variantie van huidig jaar wordt voornamelijk verklaard door de impacten opgelopen op Hamont-Achel (België); Overpelt (België) en Ieper Ter Waarde (België).

Bovenstaand leidt tot een positief resultaat voor belastingen (0,5 mio EUR) en een positief netto-resultaat (0,4 mio EUR).

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2014 en na balansdatum 31 december 2014

Belgische site Hamont-Achel

Wegens de lopende juridische issues met de entourage rond de huidige gebruiker, Punch Metals (Creacorp/Dumarey), is een verlenging van de lopende overeenkomst op het einde van de lopende overeenkomst 2018 zeer onwaarschijnlijk. Eveneens en gekoppeld werd het aanpalende 'bosperceel' van ca. 90.000 m², dat enkel in geval van noodzakelijke uitbreiding van de huidige activiteiten, al dan niet deels via grondruil met de gemeente, als 'industrieperceel' beschouwd kan worden, neerwaarts door CBRE geherwaardeerd 2,87 mio EUR.

Belgische site Overpelt

Na grondige analyse en afweging werd omwille van verhandelbaarheid en ontwikkelingsmogelijkheden het voorstel van Umicore tot afkoop van de historische saneringsverplichting van de volledige site tegen een eenmalige betaling van 1,5 mio EUR aanvaard. Begin 2014 werd dit bedrag volledig ontvangen en dit werd in 2014 voor 0,9 mio EUR als kosten voor de sanering van de site in de cijfers opgenomen.

Na de afbraak van 3 oude hallen, werd de saneringsoperatie opgestart en ondertussen beëindigd. Deze sanering biedt de mogelijkheid om bepaalde vrije kavels van deze site te verkopen, waaromtrent reeds één verkoop gerealiseerd werd. Eveneens gaf de hoofdgebruiker Plascobel BVBA te kennen, ca. 50% van de site te wensen aan te kopen en verder privaatief te ontwikkelen. Dergelijke transactie zou enerzijds risico beperkend werken en anderzijds een schuldenvrije resterende site genereren wat resulteert in een verbetering van de toekomstige cash positie. In dit kader werd de waardering door CBRE naar beneden aangepast met 1,6 mio EUR met inbegrip van het reeds verkochte perceel industriegrond (258k EUR).

Belgische site Ieper Ter Waarde

De huidige hoofdgebruiker van deze site, Eandis, startte de bouwwerken van een eigen nieuwe site iets verderop in de nieuwe verkaveling. Er wordt verwacht medio 2016 naar deze nieuwe en eigen site te verhuizen. In de tweede helft van 2015 starten we met de commercialisering van dit pand. Rekening houdende met de huidige marktomstandigheden en mogelijkheden, lijkt een opdeling van deze site in verschillende units aangewezen. In dit kader werd de waardering door CBRE naar beneden aangepast met 0,6 mio EUR.

Slovaakse site Campus Namestovo

In opdracht van Johnson Control Interiors werd een nieuwe fabriekshal met een nuttige oppervlakte van ca. 24000 m² gebouwd. De werken verliepen volgens planning zodoende de nieuwe gebouwen opgeleverd werden einde november. Met een totale nuttige oppervlakte van ca. 100.000 m², is het Accentis Namestovo complex de grootste site van de Accentis portefeuille.

Verkochte sites

In april werd de verkoop van de volledige site te Mariakerke (België) gerealiseerd. De ontvangen prijs werd quasi integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2015 vervroegd na te komen en aldus de liquiditeitsbehoefte mee te verzekeren alsook de rentelasten te verlagen.

Eveneens eind april werd overgegaan tot de verkoop van de volledige site te Herbolzheim (Duitsland) aan de Duitse industriële groep Otto Graff. Op deze transactie werd een eenmalige meerwaarde geboekt van 0,5 mio EUR. De ontvangen prijs werd bijna volledig aangewend om de financiële schulden in Duitsland af te bouwen en aldus de toekomstige liquiditeitsbehoefte van de groep significant te verbeteren.

Na de verkoop vorig jaar van de site Boizenburg aan de groep Ragolds/Sweet-Tec (begin 2013), werd het resterende perceel industriegrond aangeboden aan de markt via diverse makelaars, maar zonder succes. Gezien Ragolds/Sweet-Tec onlangs aanzienlijke bijkomende percelen aan de overzijde van de straat verwierf, werden we in de mogelijkheid gesteld dit restperceel aan te bieden en te verkopen aan dezelfde koper. Deze verkoop resulteerde in een minwaarde van 153K EUR. De opbrengst werd aangewend als terugbetaling op openstaande financiële schulden.

Eveneens gedurende de tweede jaarhelft werden de drie laatste percelen van de site Pan (Slowakije) verkocht. De opbrengst werd integraal aangewend tot financiering van de nieuwbouw op de site Campus Namestovo.

Dagvaarding door Guido Dumarey en Creacorp NV

Accentis nam per 27 februari 2014 kennis van het feit dat zij voor de Rechtbank van Koophandel in Ieper werd gedagvaard door Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en door Creacorp NV, de vennootschap van Guido Dumarey. Deze dagvaarding heeft hoofdzakelijk betrekking op de kapitaalverhoging van einde 2010, waarvan de eisers beweren dat deze kapitaalverhoging niet of niet in die mate nodig was en zij stellen Accentis (mede-)aansprakelijk en vorderen van de gedagvaarde partijen betaling van een schadevergoeding die zij begroten op afgerond 10 mio EUR, te vermeerderen met alle kosten. Accentis meent dat de vordering ongegrond is en heeft de nodige stappen ondernomen om deze vordering op gepaste wijze te weerleggen.

Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp NV

Accentis nv (samen met Punch Property International nv, BBS Verwaltungs GmbH en Iep Invest nv) heeft in mei Guido Dumarey en Creacorp, de vennootschap van Dumarey, in kort geding gedagvaard nadat het te weten was gekomen dat Dumarey en Creacorp 420.000 aandelen Iep Invest, die zij in 2012 op een bijzondere rekening in pand hadden gegeven aan onder meer Accentis nv zelf, zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand.

De vordering van Accentis nv is in juli door de Rechtbank toegekend en Dumarey en Creacorp werden onder meer veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, het pand te herstellen in de vorm van een pand op liquide middelen ten belope van 3,1 mio EUR op een geblokkeerde rekening.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden als volgt in 2014:

(In k EUR)	Iep Invest	Summa	Totaal
Op 31 december 2013	-27.710	1.245	-26.466
Terugbetaalde schuld	379	-	379
Toegestane lening < 1 jaar	-	1.255	1.255
Ontvangen lening/borgstelling	-6.477	-	-6.477
Interesten lopend boekjaar	-633	32	-601
Op 31 december 2014	-34.441	2.532	-31.909

De vordering ten overstaan van Summa in 2014 is rentedragend à rato van 5% per jaar.

De schulden ten overstaan van Iep Invest in 2014 worden als volgt opgedeeld:

1. De hoofdschuld t.b.v. 22,5 mio EUR en de bevroren (sinds 1 april 2014) schuld voor de borgstellingsvergoeding t.b.v. 2,9 mio EUR worden sinds 1 april 2014 vergoed aan Euribor 3m + 2% en zijn jaarlijks betaalbaar.
2. De lening (2,5 mio EUR) van oktober 2013 is rentedragend à rato van 5% per jaar en is semestrieel terug betaalbaar sinds april 2014 à rato van 167k EUR.
3. De nieuw ontvangen leningen werden ter beschikking gesteld in het vierde kwartaal van 2014 en zijn rentedragend à rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Deze zijn maandelijks terug betaalbaar à rato van 75K EUR vanaf 1 januari 2015 enerzijds en 16K sinds oktober 2014 anderzijds (aflossingen inclusief intresten).

Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Op de gewone algemene vergadering van 27 mei 2014 werd de hierna volgende coöptatie door de Raad van Bestuur als nieuwe bestuurder goedgekeurd:

De coöptatie door de Raad van Bestuur, met onmiddellijke ingang op 27 september 2013 en tot en met de algemene vergadering van 2014, als nieuwe bestuurder: de heer Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België, werd goedgekeurd door de algemene vergadering.

Na de algemene vergadering van 27 mei 2014 kwamen de volgende mandaten ten einde:

- De heer Jacques de Bliet,
- De heer Gerard Cok,
- OVS Comm.V., vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe,
- JLD bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc Desmet,
- Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe

De volgende mandaten werden goedgekeurd:

De herbenoeming van de heer Jacques de Bliet, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018. De heer Jacques de Bliet beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgisch Corporate Governance Code 2009.

De herbenoeming van de heer Gerard Cok, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018. De heer Gerard Cok beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid bepaald door artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code 2009.

De benoeming van Iep Invest NV (voorheen Punch International NV), vast vertegenwoordigd door mevrouw Gerda Gysel, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018.

In onderling overleg werd eind juni beslist dat eind 2014 Frederik Strubbe stopt als CFO van Accentis. Begin 2015 verwelkomde Accentis Mevr. Evelien Devlieger als nieuwe CFO.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	2014	1H 2014	2013
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.294	11.551	20.345
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen)	13.221	5.966	13.417
Doorberekende kosten	5.124	3.274	6.894
Overige opbrengsten	1.671	1.657	34
Meerwaarde op verkoop vaste activa	278	654	-

De overige opbrengsten in 2014 bevatten de ontvangen vergoeding van Umicore NV t.b.v. 1,5 mio EUR.

	2014	2013
Huuropbrengsten (incl. investeringstoelagen)	13.221	13.417
- België	8.212	7.884
- Duitsland	1.177	1.916
- Frankrijk	-	56
- Nederland	63	63
- Slowakije	3.769	3.498

Overzicht bezetting eind december 2014

Eind 2014 bedroeg de bezettingsgraad 95,62% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 91,7% eind juni 2014. Eind 2013 bedroeg de bezettingsgraad 88,5%.

	Totale oppervlakte 31/12/2013	Leegstand 31/12/2014	Totale oppervlakte 31/12/2013	Leegstand 31/12/2013
	m ²	m ²	m ²	m ²
Oppervlakte in	300.614	13.162	279.690	32.269
- België	139.092	2.573	133.364	9.145
- Duitsland	32.446	-	47.329	2.200
- Frankrijk	8.396	8.396	8.396	8.396
- Nederland	957	257	957	-
- Slowakije	119.723	1.936	89.644	12.528

EBITDA

In k EUR	2014	1H 2014	2013
EBITDA	11.283	6.233	11.443
Niet-recurrente elementen	-749	-961	26
REBITDA (2)	10.534	5.272	11.469

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

De niet-recurrente elementen van 2014 betreffen de kosten inzake de verkoop van Herbolzheim (324k EUR), de meer- en minwaarden op de desinvesteringen (-278k EUR), de ontvangen vergoeding van Umicore (-1,5 mio EUR), de kosten en cofinanciering inzake sanering Overpelt (691k EUR); de procedurekosten aangaande Dumarey en Creacorp (52k EUR) en overige inkomsten (-38k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

In k EUR	2014	1H 2014	2013
EBITDA	11.283	6.233	11.443
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-6.439	-4.933	-5.567
Andere	368	-494	679
EBIT	5.212	805	6.555
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	6.439	4.933	5.567
Niet-recurrente elementen EBITDA	-749	-961	26
Niet-recurrente elementen EBIT	-150	-	-494
REBIT	10.752	3.972	11.654

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2014 bedraagt -6,4 mio EUR. In 2014 is een provisie aangelegd voor de verdere opvolging van de sanering in Overpelt tbv 50k EUR en werd de provisie voor belastingen teruggenomen voor een bedrag van 200k EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -4,7 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2014 bedraagt 481k EUR.

Belastingen

De belastingen over jaarresultaat van 2014 bedragen 0,1 mio EUR. Deze belastingen zijn te verklaren door een lichte stijging van de uitgestelde belastingen tengevolge van de stijging in het waarderingsverschil tussen de boekwaarde en de fair value waarde van de activa en de verhoging van de belastingdruk in Slovakije naar 21%.

Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind 2014 positief 0,4 mio EUR.

Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2015 totale huurinkomsten van 12,2 mio EUR. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 5 februari 2015. De Raad van Bestuur stelt voor geen dividend te betalen over 2014.

Verklaring van de commissaris

"De commissaris van Accentis NV, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Koen de Brabander, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2014, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd."

Financiële kalender

Jaarverslag 2014 online	17 april 2015
Jaarlijkse algemene vergadering 2015	26 mei 2015
Publicatie van de halfjaarresultaten 2015	24 augustus 2015
Publicatie van de jaarresultaten 2015	29 februari 2015

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerde balans
3. Geconsolideerde kasstroomtabel
4. Reconciliatie eigen vermogen
5. Geselecteerde toelichtingen bij het jaarverslag
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit jaarverslag

Over Accentis

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

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

Voor meer informatie

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO – Accentis nv – Oostkaai 50 – 8900 Ieper - België - Tel.: +32 (3) 234.94.13.

Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen ('forward-looking statements'). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Accentis nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.

1. Geconsolideerde resultatenrekening - IFRS

In k EUR	31-12-2014	30-06-2014	31-12-2013
Huuropbrengsten	14.206	6.227	13.554
Investeringsstoelages	-985	-260	-137
Doorberekende kosten	5.124	3.274	6.894
Overige opbrengsten	1.671	1.657	34
Meerwaarde op verkoop vaste activa	278	654	-
Totaal opbrengsten	20.294	11.551	20.345
Doorberekende kosten ¹	-5.124	-3.009	-6.815
Kosten verbonden aan vastgoed ²	-2.994	-1.678	-815
Overige operationele kosten	-893	-631	-1.226
Resultaat op verkoop vaste activa	-	-	-46
Totaal operationele kaskosten	-9.011	-5.318	-8.901
EBITDA	11.283	6.233	11.443
Afschrijvingen	-1	-	-1
Voorzieningen	295	-494	653
Waardeverminderingen	74	-	26
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-6.439	-4.933	-5.567
Bedrijfsresultaat (EBIT)	5.212	805	6.555
Financieringskosten	-4.731	-2.473	-6.860
Resultaat voor belastingen	481	-1.667	-305
Belastingen	-107	699	-418
Netto-resultaat	374	-969	-723
Aandeel derden	-	-	-
Netto-resultaat – aandeel van de groep	374	-969	-723

¹ Doorberekende kosten betreffen exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode doorgerekend werden aan derden.

² Kosten verbonden aan vastgoed betreffen exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode niet doorgerekend konden worden aan derden wegens ter beschikkingstelling, leegstand en/of eigenaarskost.

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	374	-969	-723
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	374	-969	-723
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	0,0003 EUR	-0,0008 EUR	-0,0006 EUR
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-

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. Geconsolideerde balans - IFRS

In k EUR	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa	157.393	160.063
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	149.810	160.023
Materiële vaste activa	6	13
Handelsvorderingen en overige vorderingen	7.577	27
Actieve belastinglatenties	-	-
Vlottende activa	7.016	5.999
Handelsvorderingen	2.500	1.542
Overige vorderingen	2.117	1.784
Liquide middelen	2.399	2.673
Activa bestemd voor verkoop	0	1.100
Totaal activa	164.409	167.161
Eigen vermogen van de groep	42.502	42.127
Kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	18.157	17.783
Schulden op lange termijn	110.607	114.201
Financiële schulden op lange termijn	65.710	76.945
Passieve belastinglatenties	11.327	11.258
Overige schulden op lange termijn	32.518	24.651
Voorzieningen	1.052	1.347
Schulden op korte termijn	11.300	10.833
Financiële schulden	5.104	4.823
Handelsschulden	2.863	1.725
Belastingenschulden	85	6
Overige schulden	3.248	4.278
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-
Totaal passiva	164.409	167.161

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

In k EUR	31-12-2014	31-12-2013
<i>Resultaat voor belastingen</i>	481	-305
Non cash items	-	-
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	481	-305
<u>Correcties voor:</u>		
Interesten in resultatenrekening	4.731	6.860
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-368	-678
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	6.439	5.567
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	-278	46
Betaalde belastingen	38	-11
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	11.043	11.479
Wijzigingen in werkkapitaal	-2.006	702
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	9.037	12.181
Kasstroom uit desinvesteringen	14.045	12.378
Kasstroom uit investeringen	-8.793	
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	5.252	12.378
Terugbetaling leningen	-14.692	-10.732
Terugbetaling overige leningen	-357	-8.956
Toegestane leningen	-6.356	-250
Opname van leningen/borgstellingen	11.573	3.465
Betaalde/Ontvangen interesten	-4.731	-6.860
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.563	-23.333
Nettokasstroom	-274	1.227
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.673	1.447
Op het einde van de periode	2.399	2.673
Netto kastroom	-274	1.227

4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS

In k EUR	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2012	24.345	18.504	-	42.849	-	42.849
Resultaat 2013	-	-723	-	-723	-	-723
Op 31 december 2013	24.345	17.783	-	42.128	-	42.128
Resultaat 2014	-	374	-	374	-	374
Op 31 december 2013	24.345	18.157	-	42.502	-	42.502

5. Geselecteerde toelichtingen bij het jaarverslag

5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard door de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de Raad van Bestuur goedgekeurd op 27 februari 2015.

5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2013.

5.3 Segmentinformatie

Accentis groep beheert haar vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarbij een aantal niet-financiële en financiële parameters worden gehanteerd. Deze parameters worden per gebouw of vastgoedproject bijgehouden. Uit deze gegevens blijken echter geen operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of vastgoedproject gedistilleerd worden. Op basis hiervan is het management van oordeel dat geen zinvolle segment informatie kan voorgesteld worden op basis van de vastgoedbeleggingen.

Zelfs indien discrete financiële informatie, inclusief operationele resultaten, per vastgoed zou kunnen gegenereerd worden in de toekomst, zouden deze op individuele basis weinig waarschijnlijk de individuele drempels, welke leiden tot identificatie van afzonderlijke segmenten, onder IFRS 8 §13 overschrijden en bijgevolg geaggregeerd worden met andere individuele vastgoedbeleggingen. Hierdoor zou men onvermijdelijk terugvallen op de gehele vastgoedportefeuille in de Accentis groep.

5.4 Activa bestemd voor de verkoop en schulden betreffende activa bestemd voor verkoop

Deze herindeling van de vastgoedportefeuille kadert volledig in de strategiewijziging die de Raad van Bestuur doorgevoerd heeft ten gevolge van de gewijzigde marktomstandigheden en financiële situatie waarin Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, naar analogie met IAS 36.27, gereduceerd tot de "reële waarde" ("fair value") van deze activa-groep bij gedwongen verkoop, met name de geschatte realisatiewaarde bij gedwongen verkoop op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de Vastgoedexpert. Echter, de 'Activa bestemd voor verkoop' waarvoor nog geen koper werd gevonden werden teruggeboekt en gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen. Voor de panden, gepresenteerd als Activa bestemd voor de verkoop, zijn er getekende verkoopcompromissen.

5.5 Vastgoedbeleggingen – Evolutie in 2014 in k EUR

Site	Fair Value 2014	Fair Value 2013	Bruto variantie 2014	Verkoop-prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
Mariakerke	0	1.100	-1.100	1.100	0	0	0	0	0
Boizenburg – L	0	384	-384	231	0	-153	0	0	0
Herbolzheim	0	11.400	-11.400	11.845	445	0	0	0	0
Schiltach	8.100	8.100	0	0	0	0	0	0	8.100
Overpelt	9.700	11.320	-1.620	258	0	0	-1.620	0	9.700
Brugge	2.730	2.850	-120	0	0	0	-120	0	2.730
Eede	960	980	-20	0	0	0	-20	0	960
Evergem	3.800	4.000	-200	0	0	0	-200	0	3.800
Ieper ter waarde	4.090	4.680	-590	0	0	0	-590	0	4.090
Hamont	7.280	10.150	-2.870	0	0	0	-2.870	0	7.280
Dreux	1.280	1.275	5	0	0	0	5	0	1.280
Lier	36.310	36.320	-10	0	0	0	-10	0	36.310
Campus	54.817	47.280	7.537	0	0	0	7.537	0	54.817
Pan	5.550	6.125	-625	611	0	-14	0	0	5.500
Palenicki	3.383	3.308	76	0	0	0	76	0	3.383
Trnava	1.170	1.171	-1	0	0	0	-1	0	1.170
Dinant	510	530	-20	0	0	0	-20	0	510
Sint truiden	10.180	10.150	30	0	0	0	30	0	10.180
Totaal	149.810	161.123	-11.313	14.044	445	-167	2.196	0	149.810

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2014 niet gewijzigd.

5.7 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 31 december 2014.

5.8 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen onder de positieve invloed van de terugname van de provisies aangelegd voor pensioenen en de éénmalige terugname van de provisie voor belastingen.

5.9 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind 2014 70,8 mio EUR tegenover 81,8 mio EUR eind 2013.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Iep Invest die de evolutie kenden in 2014 zoals weergegeven bij de post 'Transacties met Verbonden Partijen' op pagina 4 van dit verslag.

5.10 Dividenden

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald.

5.11 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop de geconsolideerde verslagen zijn goedgekeurd voor publicatie.

5.12 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoengebonden karakter.

6. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit persbericht

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO

Evelien Devlieger, CFO