

Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2015

Ieper, België – 24 augustus 2015 18:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het eerste halfjaar van 2015.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten (incl. investeringstoelagen)	7.141	13.221	5.966
Doorberekende kosten	2.686	5.124	3.274
EBITDA (1)	4.131	11.283	6.233
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-426	-6.439	-4.933
EBIT (bedrijfsresultaat)	3.718	5.212	805
Financieel resultaat	-2.161	-4.731	-2.473
Resultaat voor belastingen	1.557	481	-1.667
Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)	3.028	6.021	2.365
Belastingen	-219	-107	699
Netto-resultaat	1.338	374	-969
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de groep	1.338	374	-969
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	0,0011 EUR	0,0003 EUR	-0,0008 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 tot dusver op operationeel vlak in 2015 positieve resultaten gerealiseerd via een recurrent resultaat voor belastingen dat jaar op jaar stijgt met 0,66 mio EUR. De vele inspanningen van de voorbije jaren werpen hun vruchten af en de positieve resultaten bevestigen het succes van de gekozen strategie.

Tevens komt de reële waarde van de vastgoedportfolio op een redelijk stabiel niveau. Accentis noteert dienaangaande in de eerste jaarhelft enkel kleine aanpassingen. Een waardering is een momentopname welke de 'actuele' waarde dient te reflecteren en waarvoor een zesmaandelijks toetsing steeds noodzakelijk is. De waardering van de portfolio van Accentis wordt voor de volgende drie jaren voor de Belgische, Nederlandse en Franse panden uitgevoerd door Ceuster Valuation Services.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft van 2015 en na balansdatum 30 juni 2015

Sites Overpelt, Eede, Sint-Truiden

Overpelt

Na verkoop van circa 50% van de totale site, omhelst de resterende site verschillende vrije kavels. Deze werden allen voorzien van nieuwe ontsluitingen. In dit kader werd de waardering door Ceusters licht naar beneden aangepast.

In april werd overgegaan tot de verkoop van circa 50% van de site te Overpelt (België) aan de hoofdgebruiker Plascobel BVBA. De ontvangen prijs werd quasi integraal gebruikt om de bancaire verplichtingen af te lossen en voor een vervroegde schuldafbouw van de financiering betreffende het nieuwbouwproject in Slowakije. Aldus genereert deze transactie een schuldenvrije site en een verlaging van de totale rentelasten wat resulteert in een verbetering van de cash positie, alsook werkt deze transactie risico beperkend gezien de specifieke activiteit van de gebruiker en de toestand van de site.

De resterende site omhelst verschillende vrije kavels. Deze werden allen voorzien van nieuwe ontsluitingen. In dit kader werd de waardering door Ceusters licht naar beneden aangepast.

Eede

Deze single-tenant site, met Xeikon als hoofdgebruiker, wordt gebruikt als zetellocatie. De huurovereenkomst eindigt per einde 2016 en dient dusdanig vernieuwd te worden. Wegens de korte restperiode van de huidige huurovereenkomst, alsook de wetenschap dat een bestemmingswijziging zich opdringt indien een verlening van kantoorfunctie niet mogelijk zou zijn, werd de waardering door Ceusters naar beneden aangepast.

Sint-Truiden

De vraag van de huidige gebruiker om specifieke aanpassingen en uitbreidingen door te voeren op de site, resulterend in aanzienlijke investeringen, hebben geleid tot gesprekken betreffende een mogelijke verkoop van de site. De huidige gebruiker heeft aangegeven dat de uitvoering van het voorgelegde masterplan zal gebeuren op ofwel de huidige terreinen van Accentis, indien deze verworven kunnen worden, ofwel op nieuw te verwerven terreinen. Wat betreft de laatste optie bestaat het risico voor Accentis dat de gebruiker zijn geheel zal centraliseren op de nieuw te verwerven terreinen. In ieder geval bestaat de basis van een mogelijke verkoop uit de huidige fair value waarde van de site aangepast naar een vrije en onbelaste overdracht alsook inclusief regularisatie van de nutsvoorzieningen.

Slowaakse site Campus Namestovo

In mei werd de structurele herfinanciering in Slowakije afgerond. De aandelen van Immorent Beta sro werden integraal overgenomen door Punch Property International NV, een 100% dochtervennootschap van Accentis NV. De naam 'Immorent Beta' werd dan ook gewijzigd in 'Accentis Beta'. De bestaande Slowaakse leasings werden integraal terugbetaald en Tatra Bank financiert per heden Immorent Beta sro met een investeringskrediet van 20 miljoen euro over een looptijd van 9 jaar. Het restbedrag werd aangewend voor een vervroegde schuldafbouw van de financiering betreffende het nieuwbouwproject.

Deze belangrijke structurele herfinanciering, die betrekking heeft op circa 30% van alle bancaire schulden van de groep Accentis, genereert toekomstig een aanzienlijke positieve wijziging in de liquiditeitspositie.

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 2014 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.

Bij vonnis van 14 juli 2014 zijn Dumarey en Creacorp in kort geding hoofdelijk veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, een vervangend pand te vestigen door overschrijving op een geblokkeerde rekening van een geldsom van 3.1 mio EUR. Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis in kort geding beroep aangetekend. Bij arrest van 27 maart 2015 is dit beroep volledig ongegrond verklaard en zijn Dumarey en Creacorp hoofdelijk veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, 420.000 aandelen Iep Invest en een geldsom van 1,9 mio EUR in pand te geven.

In juli 2014 heeft Accentis, samen met de andere pandnemers, Dumarey en Creacorp ook ten gronde gedagvaard met het oog op het definitieve herstel van het door Dumarey en Creacorp weggemaakte pand. Deze zaak werd in juni 2015 behandeld voor de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel. Een uitspraak wordt verwacht in september 2015.

Tussen Accentis enerzijds en Dumarey en Creacorp anderzijds zijn tevens geschillen aanhangig in verband met een bewarend en een uitvoerend beslag dat o.a. Accentis heeft gelegd ten laste van Dumarey en Creacorp, ingevolge door hen verschuldigde dwangsommen in uitvoering van het vonnis van 14 juli 2014. De beslagrechter te Gent heeft Accentis in eerste aanleg in het gelijk gesteld. Guido Dumarey en Creacorp hebben hiertegen beroep aangetekend. Dit beroep zal worden behandeld in juni 2016. Niettegenstaande dit beroep hebben Dumarey en Creacorp in mei 2015 nog twee verzet procedures ingeleid bij de beslagrechter te Gent. Deze procedures zullen worden behandeld in oktober 2015.

In de overige aanhangige procedure tegen Dumarey en Creacorp betreffende kapitaalverhoging van einde 2010 zijn geen nieuwe relevante ontwikkelingen te melden.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden als volgt in het eerste semester van 2015:

(In k EUR)	Iep Invest	Summa	Totaal
Op 31 december 2014	-34.441	2.532	-31.909
Terugbetaalde schuld	5.880	-2.532	3.348
Toegestane leningen	-	-	-
Ontvangen leningen	-1.050	-	-1.050
Interesten lopend boekjaar	-265	-	-265
Op 30 juni 2015	-29.876	-	-29.876

De vordering ten overstaan van Summa werd integraal terugbetaald in juni.

De schulden ten overstaan van Iep Invest per 30 juni 2015 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. 2,95 mio EUR worden vergoed wordt aan Euribor 3m + 2% en zijn jaarlijks betaalbaar;
2. De lening (7,5 mio EUR) is rentedragend à rato van 5% per jaar. Een vervroegde aflossing t.b.v. 2 mio EUR werd doorgevoerd in juni 2015. Bijgevolg bedraagt het maandelijks terugbetaalbaar bedrag per heden 51,5K EUR (aflossingen inclusief intresten).

De lening (2,5 mio EUR) van oktober 2013 werd integraal afgelost in juni 2015. De lening (1 mio EUR) van oktober 2014 werd integraal afgelost in mei 2015.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 26 mei 2015 werd het hierna volgende mandaat goedgekeurd: De benoeming van Miedec BVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Mieke De Clercq, als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

In k EUR	1H 2015	2014	1H 2014
Geconsolideerde totale opbrengsten	9.869	20.294	11.551
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen)	7.141	13.221	5.966
Doorberekende kosten	2.686	5.124	3.274
Overige opbrengsten	42	1.671	1.657
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	278	654

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

	1H 2015	2014	1H 2014
Huuropbrengsten	7.141	13.221	5.966
- België	4.220	8.212	3.438
- Duitsland	415	1.177	762
- Frankrijk	34	-	-
- Nederland	31	63	31
- Slowakije	2.441	3.769	1.735

Overzicht bezetting eind juni 2015

Eind juni 2015 bedroeg de bezettingsgraad 93,90% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 91,7% eind juni 2014. Eind 2014 bedroeg de bezettingsgraad 95,62%.

	Totale oppervlakte 30/06/2015	Leegstand 30/06/2015	Totale oppervlakte 30/06/2014	Leegstand 30/06/2014
	m ²	m ²	m ²	m ²
Oppervlakte in	277.649	16.924	246.529	20.492
- België	117.622	2.790	129.174	2.860
- Duitsland	32.446	-	23.096	-
- Frankrijk	8.396	5.396	8.396	8.396
- Nederland	957	257	957	-
- Slowakije	118.228	8.481	84.906	9.236

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2015 (impact op jaarbasis)

Daling door desinvesteringen	-598
Stijging/Daling investeringstoelages	-
Stijging/Daling huurkortingen	-
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	213
Daling door aflopende huurcontracten	-195

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2015	2014	1H 2014
EBITDA	4.131	11.283	6.233
Niet-recurrente elementen	-1.037	-749	-961
REBITDA (2)	3.094	10.534	5.272

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

De niet-recurrente elementen van 2015 betreffen de wederbeleggingsvergoedingen betreffende de integrale vervroegde terugbetaling van de Slowaakse leasings (880k EUR) en overige kosten (157k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	1H 2015	2014	1H 2014
EBITDA	4.131	11.283	6.233
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-426	-6.439	-4.933
Andere	13	368	-494
EBIT	3.718	5.212	805
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	426	6.439	4.933
Niet-recurrente elementen EBITDA	1.037	-749	-961
Niet-recurrente elementen EBIT	-13	-150	-
REBIT	5.168	1.752	3.972

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over het eerste semester 2015 bedraagt -0,4 mio EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -2,2 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over de eerste helft van 2015 is 1,6 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2015 bedragen -0,2 mio EUR en zijn quasi integraal uitgestelde belastingen.

Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind juni 2015 een winst van 1,3 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

Balans (in k EUR)	30-06-2015	30-06-2014	Δ (in mio EUR)
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	145.190	143.298	1,89
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	231	-0,23
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	145.190	143.529	1,66
Overige vaste activa	15	7	-0,01
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	71	70	0,00
Vlottende activa	3.643	6.109	-2,55
Liquide middelen	2.533	4.180	-1,65
TOTAAL ACTIVA	151.452	153.895	-2,44
Eigen vermogen	43.840	41.158	2,68
Financiële schulden	61.734	68.593	-6,86
Overige schulden	45.878	44.144	1,73
TOTAAL PASSIVA	151.452	153.895	-2,44

Kasstroomanalyse (in k EUR)	30-06-2015	30-06-2014	31-12-2014
<i>Kasstroom – resultaten</i>	4.128	5.583	11.043
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	-250	-534	-626
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	3.878	5.049	10.417
Kasstroom – investeringsactiviteiten	4.194	13.315	5.152
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-7.938	-16.857	-15.843
Nettokasstroom	134	1.506	-274

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2015 totale netto huurinkomsten van 11,3 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de gecontracteerde huren per 19 augustus 2015.

Verklaring van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2015.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2015	26 februari 2016
Jaarverslag 2015 online	15 april 2016
Jaarlijkse algemene vergadering 2016	24 mei 2016
Publicatie van de halfjaarresultaten 2016	22 augustus 2016

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, Slowakije en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Het aandeel Accentis is genoteerd aan Euronext (ACCB).

Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.accentis.com 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	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
Huuropbrengsten	7.413	14.206	6.227
Investeringsstoelages ¹	-272	-530	-260
Doorberekende kosten	2.686	5.124	3.274
Overige opbrengsten	42	1.671	1.657
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	278	654
Totaal opbrengsten	9.868	20.747	11.551
Doorberekende kosten ²	-2.686	-5.124	-3.009
Kosten verbonden aan vastgoed ³	-1.401	-2.994	-1.678
Overige operationele kosten	-1.651	-1.344	-631
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
Totaal operationele kaskosten	-5.738	-9.464	-5.318
EBITDA	4.131	11.283	6.233
Afschrijvingen	-2	-1	-
Voorzieningen	62	295	-494
Waardeverminderingen	-45	74	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-426	-6.439	-4.933
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.718	5.212	805
Financieringskosten	-2.158	-4.731	-2.473
Overig financieel resultaat	-3	-	-
Resultaat voor belastingen	1.557	481	-1.667
Belastingen	-219	-107	699
Netto-resultaat	1.338	374	-969
Aandeel derden	-	-	-
Netto-resultaat – aandeel van de groep	1.338	374	-969

¹ Wijziging per 31-12-2014 t.o.v. jaarverslag dd. 17 april 2015 als gevolg van een herklassering van de spreiding van investeringstoelages.

² Doorberekende kosten betreffen exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode doorgerekend werden aan derden.

³ 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	1.337	374	-969
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	1.338	374	-969
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)	0,0011 EUR	0,0003 EUR	-0,0008 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	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
Vaste activa	145.276	157.393	143.375
Immateriële vaste activa	1	-	-
Vastgoedbeleggingen	145.190	149.810	143.298
Materiële vaste activa	14	6	7
Handelsvorderingen en overige vorderingen	71	7.577	22
Actieve belastinglatenties	-	-	48
Vlottende activa	6.176	7.016	10.289
Handelsvorderingen	2.118	2.500	2.346
Overige vorderingen	1.525	2.117	3.763
Liquide middelen	2.533	2.399	4.180
Activa bestemd voor verkoop	-	-	231
Totaal activa	151.452	164.409	153.895
Eigen vermogen van de groep	43.840	42.502	41.158
Kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	19.495	18.157	16.813
Schulden op lange termijn	95.096	110.607	104.231
Financiële schulden op lange termijn	57.347	65.710	64.328
Passieve belastinglatenties	11.544	11.327	10.611
Overige schulden op lange termijn	25.215	32.518	27.451
Voorzieningen	990	1.052	1.841
Schulden op korte termijn	12.516	11.300	8.505
Financiële schulden	4.387	5.104	4.265
Handelsschulden	1.994	2.863	2.119
Belastingsschulden	135	85	-
Overige schulden	6.000	3.248	2.121
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Totaal passiva	151.452	164.409	153.895

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

In k EUR	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
<i>Resultaat voor belastingen</i>	1.557	481	-1.667
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	1.557	481	-1.667
<u>Correcties voor:</u>			
Interesten in resultatenrekening	2.161	4.731	2.473
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-14	-368	494
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	426	6.439	4.933
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	-	-278	-654
Betaalde belastingen	-2	38	4
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	4.128	11.043	5.583
Wijzigingen in werkkapitaal	-250	-626	-534
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.878	10.417	5.049
Kasstroom uit desinvesteringen	4.200	14.045	13.315
Kasstroom uit investeringen	-6	-8.893	-
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	4.194	5.152	13.315
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-24.080	-16.051	-13.176
Terugbetaling leningen - overige	-2.747	-379	-190
Uitgegeven leningen	-	-6.255	-1.255
Opname van leningen/borgstellingen	21.050	11.573	236
Betaalde/Ontvangen interesten	-2.161	-4.731	-2.473
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.938	-15.843	-16.857
Netto kasstroom	134	1.227	1.506
Geldmiddelen en kasequivalenten			
Bij het begin van de periode	2.399	2.673	2.673
Op het einde van de periode	2.533	2.399	4.180
Netto kasstroom	134	-274	1.506

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 2013	24.345	17.783	-	42.128	-	42.1428
Resultaat 2014	-	374	-	374	-	374
Op 31 december 2014	24.345	18.157	-	42.502	-	42.502
Resultaat H1 2015	-	1.338	-	1.338	-	1.338
Op 30 juni 2015	24.345	19.495	-	43.840	-	43.840

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 24 augustus 2015.

5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de tussentijdse financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2014.

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 2015 in k EUR

Land	Fair Value 2015	Fair Value 2014	Bruto variantie 2015	Verkoop-prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
België	70.110	74.600	-4.490	4.200	0	0	0	-	70.110
Slowakije	64.870	64.870	0	-	-	-	-	-	64.870
Duitsland	8.100	8.100	0	-	-	-	-	-	8.100
Frankrijk	1.280	1.280	0	-	-	-	-	-	1.280
Nederland	830	960	-130	-	-	-	-	-	830
Totaal	145.190	149.810	-4.620	4.200	0	0	0	-	145.190

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2015 niet gewijzigd.

5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2015 en op datum van dit verslag.

5.9 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk onder de invloed van de provisies aangelegd voor brugpensioenen, sanering te Overpelt (België) en diverse geschillen.

5.10 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2015 61,7 mio EUR tegenover 70,8 mio EUR eind 2014.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Iep Invest en kenden in 2015 de evolutie zoals weergegeven bij de post 'Transacties met Verbonden Partijen' op pagina 3 van dit verslag.

5.11 Dividenden

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

5.12 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

5.13 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoensgebonden karakter.

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

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