

Geconsolideerde financiële staten per 31 december 2015

Ieper, België – 26 februari 2016 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 boekjaar 2015.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

| In k EUR | 31-12-2015 Geauditeerd | 30-06-2015 Niet-geauditeerd | 31-12-2014 Geauditeerd |
|--|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Huuropbrengsten (incl. investeringstoelagen) | 14.059 | 7.141 | 13.676 |
| Doorberekende kosten | 5.682 | 2.686 | 5.124 |
| EBITDA (1) | 9.959 | 4.131 | 11.283 |
| Variatie in reële waarde vastgoedportfolio | -945 | -426 | -6.439 |
| EBIT (bedrijfsresultaat) | 9.841 | 3.718 | 5.212 |
| Financieel resultaat | -5.336 | -2.161 | -4.731 |
| Resultaat voor belastingen | 4.505 | 1.557 | 481 |
| Recurrent Resultaat voor Belastingen (2) | 6.560 | 3.028 | 6.021 |
| Belastingen | -1.640 | -219 | -107 |
| Netto-resultaat | 2.865 | 1.338 | 374 |
| Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen | 0 | 0 | 0 |
| Toerekenbaar voor de periode aan de groep | 2.865 | 1.338 | 374 |
| Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd | 0,0023 EUR | 0,0011 EUR | 0,0003 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 operationeel vlak in 2015 positieve resultaten gerealiseerd via een recurrent resultaat voor belastingen van 6,56 mio EUR. De doorgevoerde herstructurerings van de afgelopen jaren bezorgen Accentis een grotere financiële autonomie en zelfstandigheid in combinatie met een sterk verbeterd risicoprofiel.

De bezettingsgraad per 31 december 2015 bedroeg 94,42%. Gezien de diverse nieuwe overeenkomsten met aanvang begin 2016 verhoogt Accentis de bezettingsgraad op publicatiedatum zelfs naar 95,25%.

Het Accentis Business Center te Lier (ca. 34.000 m² verhuurbare oppervlakte met ongeveer 50 verschillende gebruikers) en de Slowaakse site Campus (ca. 100.000 m² verhuurbare oppervlakte gespreid over 3 belangrijke industriële spelers) genereren samen een aandeel van +-70% van de ontvangen huurgelden en 67,61% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille. Voor deze beide sites noteren we per heden een bezettingsgraad van nagenoeg 100%!

Voor de overige en kleinere sites werden de benodigde investeringen voor herstellingen en aanpassingen in kaart gebracht ter uitvoering in de loop van 2016. Deze betreffen voornamelijk dakvernieuwingen en aanpassingen aan de infrastructuur ter behoud van de waarde en de verhuurmogelijkheden van de verschillende panden.

De reële waarde van de vastgoedportfolio is nagenoeg stabiel. De aanpassingen die Accentis noteert in 2015 kunnen voornamelijk toegewezen worden aan wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten. Een waardering is een momentopname welke de 'actuele' waarde dient te reflecteren en waarvoor een zesmaandelijks toetsing steeds uitgevoerd wordt.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2015 en na balansdatum 31 december 2015

Sites Overpelt en Sint-Truiden

Overpelt

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.

Met de firma Vaesen Dierenvoerders uit Neerpelt werd een compromis getekend betreffende de verkoop van twee industriële percelen met een totale oppervlakte van ca. 10.000 m². Na afhandeling van deze verkoop zal de resterende site nog een totale terreinoppervlakte van ca. 35.000 m² behelzen met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 12.000 m².

Sint-Truiden

In november werd de site Sint Truiden verkocht aan een LRM gerelateerde onderneming. De geplande aanzienlijke investeringen en specifieke aanpassingen van de gebruiker Punch Powertrain waren van dien aard dat deze enkel uitgevoerd zouden worden op percelen in eigendom. Het risico voor Accentis dat de gebruiker nieuwe terreinen zou verwerven voor de uitvoering van haar masterplan, gaf aanleiding tot de beslissing betreffende de verkoop van deze site aan fair value waarde aangepast naar een vrije en onbelaste overdracht alsook inclusief regularisatie van de nutsvoorzieningen. De opbrengst van deze verkoop werd integraal aangewend voor de schuldafbouw van de intercompany schulden, meer bepaald de volledige terugbetaling van de financiering betreffende het nieuwbouwproject in Slowakije en de bevroren schuld voor borgstellingsvergoeding.

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 verleende een investeringskrediet van 20 miljoen euro over een looptijd van 8 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 een aanzienlijke positieve wijziging in de liquiditeitspositie.

In het kader van verdere optimalisatie, werd in november het grondaandeel Palenicky afgesplitst van Accentis Namestovo naar Accentis Trnava en in januari 2016 werd overgegaan tot een fusie van de vennootschappen Accentis Namestovo en Accentis Beta.

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. Bij vonnis van 16 september 2015 heeft de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel ten gronde alle vorderingen van Accentis (en anderen) tegen Dumarey en Creacorp toegekend en – omgekeerd – alle vorderingen van Dumarey en Creacorp tegen Accentis (en anderen) afgewezen. Dumarey en Creacorp zijn ten gronde veroordeeld tot herstel van het pand op 420.000 aandelen Iep Invest, aangevuld met een pand op een geldsom van 1,9 mio EUR. Daarnaast zijn Dumarey en Creacorp door de Rechtbank ten gronde wegens de niet naleving van door hen aangegane verbintenissen ook veroordeeld tot de betaling van een bedrag van 1 mio USD aan Accentis (en anderen). Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis ten gronde beroep aangetekend. Deze zaak werd op 14 januari 2016 ingeleid voor het Hof van Beroep te Brussel.

Tussen Accentis (en anderen) 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. Deze procedures worden in de loop van 2016 behandeld voor het Hof van Beroep te Gent.

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

Overpelt-Plascobel NV tegen Limbucolor NV

De curator van Limbucolor nv, in falingsinds 2002, vorderde van Overpelt Plascobel nv de betaling van 627k EUR, solidair te betalen met Lear Corporation comm.v.a.. Overpelt Plascobel nv betwistte deze vorderingen: 220k EUR werd betaald op basis van facturen van vóór het faillissement van Limbucolor nv. Voor de factuur van 407k EUR was een aparte overeenkomst afgesloten met Lear Corporation comm.v.a. en werd er betaald na het faillissement.

In februari 2016 werd een dadingsovereenkomst bereikt tussen Overpelt-Plascobel nv, Lear Corporation comm.v.a. en Limbucolor nv. Overpelt-Plascobel nv wordt hierin volledig gevrijwaard voor enige claim

met betrekking tot het dispuut en wordt vergoed voor een bedrag van 30k EUR ten titel van rechtsplegingsvergoeding en bijkomende schadevergoeding.

Transacties met verbonden partijen

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

| (In k EUR) | Iep Invest | Summa | Totaal |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Op 31 december 2014 | -34.441 | 2.532 | -31.909 |
| Terugbetaalde schuld | 13.274 | -2.532 | 10.742 |
| Toegestane leningen | - | - | - |
| Ontvangen leningen | -1.050 | - | -1.050 |
| Interesten lopend boekjaar | - | - | - |
| Op 31 december 2015 | -22.217 | - | -22.217 |

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

De schuld ten overstaan van Iep Invest in 2015 betreft enkel nog de hoofdschuld t.b.v. 22,5 mio EUR die vergoed wordt aan Euribor 3m + 2% en is jaarlijks betaalbaar.

De bevroren schuld voor de borgstellingsvergoeding t.b.v. 2,95 mio EUR met vervaldatum 1 januari 2016 werd integraal afgelost in november 2015. De lening (2,5 mio EUR) van oktober 2013 werd integraal afgelost in juni 2015. De leningen (1 mio EUR en 7,5 mio EUR) van oktober 2014 werden integraal afgelost in mei en november 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 | 2015 | 1H 2015 | 2014 |
|--|---------------|--------------|---------------|
| Geconsolideerde totale opbrengsten | 19.853 | 9.869 | 20.747 |
| Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen) | 14.059 | 7.141 | 13.676 |
| Doorberekende kosten | 5.682 | 2.686 | 5.124 |
| Overige opbrengsten | 112 | 42 | 1.671 |
| Meerwaarde op verkoop vaste activa | - | - | 278 |

De overige opbrengsten in 2015 bevatten de ontvangen dwangsom inzake het vonnis Guido Dumarey en Creacorp daterend maart 2015.

| | 2015 | 1H 2015 | 2014 |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Huuropbrengsten | 14.059 | 7.141 | 13.676 |
| - België | 8.237 | 4.220 | 8.667 |
| - Duitsland | 830 | 415 | 1.177 |
| - Frankrijk | 74 | 34 | - |
| - Nederland | 63 | 31 | 63 |
| - Slowakije | 4.855 | 2.441 | 3.769 |

Overzicht bezetting eind december 2015

Eind 2015 bedroeg de bezettingsgraad 94,42% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 93,90% eind juni 2015. Eind 2014 bedroeg de bezettingsgraad 95,62%.

| | Totale oppervlakte 31/12/2015 <i>m²</i> | Leegstand 31/12/2015 <i>m²</i> | Totale oppervlakte 31/12/2014 <i>m²</i> | Leegstand 31/12/2014 <i>m²</i> |
|-----------------------|--|---|--|---|
| Oppervlakte in | 255.207 | 14.241 | 300.614 | 13.162 |
| - België | 94.908 | 3.168 | 139.092 | 2.573 |
| - Duitsland | 32.446 | - | 32.446 | - |
| - Frankrijk | 8.396 | 5.396 | 8.396 | 8.396 |
| - Nederland | 957 | 257 | 957 | 257 |
| - Slowakije | 118.500 | 5.420 | 119.723 | 1.936 |

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

| | |
|---|--------|
| Daling door desinvesteringen | -1.348 |
| Stijging/Daling investeringstoelages | - |
| Stijging/Daling huurkortingen | 35 |
| Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen) | 481 |
| Daling door aflopende huurcontracten | -824 |

EBITDA

| In k EUR | 2015 | 1H 2015 | 2014 |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|
| EBITDA | 9.959 | 4.131 | 11.283 |
| Niet-recurrente elementen | 449 | 1.037 | -749 |
| REBITDA (2) | 10.408 | 5.168 | 10.534 |

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

De niet-recurrente elementen van 2015 betreffen de advieskosten inzake de herfinanciering in Slowakije (112k EUR), de kosten inzake de verkopen van Overpelt en Sint-Truiden (33K); de definitief verloren handelsvorderingen teruggenomen uit de waardeverminderingen opgenomen als minderwaarde (243k EUR); de fiscale verhogingen n.a.v. tax controles in Slowakije (27k EUR) en overige kosten (34k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

| <i>In k EUR</i> | 2015 | 1H 2015 | 2014 |
|---|---------------|----------------|---------------|
| EBITDA | 9.959 | 4.131 | 11.283 |
| Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille | -945 | -426 | -6.439 |
| Andere | 827 | 13 | 368 |
| EBIT | 9.841 | 3.718 | 5.212 |
| Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille | 945 | 426 | 6.439 |
| Niet-recurrente elementen EBITDA | 449 | 1.037 | -749 |
| Niet-recurrente elementen EBIT | -756 | -13 | -150 |
| REBIT | 10.479 | 5.168 | 10.752 |

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2015 bedraagt -0,9 mio EUR. Gezien de dadingsovereenkomst van februari 2016 betreffende het dispuut Limbucolor/Lear, werd de voorziening hieromtrent teruggenomen (512k EUR). Eveneens werd in 2015 een bedrag van 243k EUR, opgenomen als waardevermindering op handelsvorderingen, definitief verloren beschouwd en bijgevolg teruggenomen en afgeboekt als minderwaarde.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -5,3 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard, enerzijds door de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden (-4,1 mio EUR), en anderzijds door de wederbelggingsvergoedingen betreffende de integrale vervroegde terugbetalingen van de Slowaakse leasings en de financiering inzake Sint-Truiden (-1,4 mio EUR).

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2015 bedraagt 4,5 mio EUR. Het recurrent resultaat voor belastingen over 2015 bedraagt 6,6 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2015 bedragen -1,6 mio EUR en zijn quasi integraal uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het waarderingsverschil tussen de boekwaarde en de fair value waarde van de activa.

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep bedraagt eind 2015 een winst van 2,9 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

| Balans (in k EUR) | 31-12-2015 | 31-12-2014 | Δ |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | 134.461 | 149.810 | -15.349 |
| <i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i> | 494 | - | 494 |
| Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop) | 134.955 | 149.810 | -14.855 |
| Overige vaste activa | 12 | 6 | 6 |
| Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen | 31 | 5.077 | -5.046 |
| Vlottende activa | 3.166 | 7.117 | -3.951 |
| Liquide middelen | 2.655 | 2.399 | 256 |
| TOTAAL ACTIVA | 140.819 | 164.409 | -23.590 |
| Eigen vermogen | 45.367 | 42.502 | 2.865 |
| Financiële schulden | 57.111 | 70.814 | -13.703 |
| Overige schulden | 38.341 | 51.093 | -12.752 |
| TOTAAL PASSIVA | 140.819 | 164.409 | -23.590 |

| Kasstroomanalyse (in k EUR) | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|------------|-------------|
| <i>Kasstroom – resultaten</i> | 9.841 | 11.043 |
| <i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i> | -2.919 | -626 |
| Kasstroom – bedrijfsactiviteiten | 6.922 | 10.417 |
| Kasstroom – investeringsactiviteiten | 17.066 | 5.152 |
| Kasstroom – financieringsactiviteiten | -23.732 | -15.843 |
| Nettokasstroom | 256 | -274 |

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2016 totale brutohuurinkomsten van 12,8 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de gecontracteerde huren per 16 februari 2016.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor geen dividend te betalen over 2015.

Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV,; BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers, 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 2015, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”.

Financiële kalender

| | |
|---|------------------|
| Jaarverslag 2015 online | 15 april 2016 |
| Jaarlijkse algemene vergadering 2016 | 24 mei 2016 |
| Publicatie van de halfjaarresultaten 2016 | 22 augustus 2016 |
| Publicatie van de jaarresultaten 2016 | 26 februari 2017 |

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 | 31-12-2015 | 30-06-2015 | 31-12-2014 |
|--|---------------|------------------|---------------|
| | Geauditeerd | Niet-geauditeerd | Geauditeerd |
| Huuropbrengsten | 14.582 | 7.413 | 14.206 |
| Investeringsstoelages ¹ | -523 | -272 | -530 |
| Doorberekende kosten | 5.682 | 2.686 | 5.124 |
| Overige opbrengsten | 112 | 42 | 1.671 |
| Meerwaarde op verkoop vaste activa | - | - | 278 |
| Totaal opbrengsten | 19.853 | 9.868 | 20.747 |
| Doorberekende kosten ² | -5.682 | -2.686 | -5.124 |
| Kosten verbonden aan vastgoed ³ | -2.573 | -1.401 | -2.994 |
| Overige operationele kosten | -1.639 | -1.651 | -1.344 |
| Minwaarde op verkoop vaste activa | - | - | - |
| Totaal operationele kaskosten | -9.894 | -5.738 | -9.464 |
| EBITDA | 9.959 | 4.131 | 11.283 |
| Afschrijvingen | -4 | -2 | -1 |
| Voorzieningen | 622 | 62 | 295 |
| Waardeverminderingen | 209 | -45 | 74 |
| Variatie in reële waarde vastgoedportfolio | -945 | -426 | -6.439 |
| Bedrijfsresultaat (EBIT) | 9.841 | 3.718 | 5.212 |
| Financieringskosten/-opbrengsten | -5.329 | -2.158 | -4.731 |
| Overig financieel resultaat | -7 | -3 | - |
| Resultaat voor belastingen | 4.505 | 1.557 | 481 |
| Belastingen | -1.640 | -219 | -107 |
| Netto-resultaat | 2.865 | 1.338 | 374 |
| Aandeel derden | - | - | - |

¹ Wijziging aan de cijfers van 31-12-2014 t.o.v. die opgenomen in het 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.

| | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Netto-resultaat – aandeel van de groep | 2.865 | 1.338 | 374 |
| <hr/> | | | |
| Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten | 2.865 | 1.338 | 374 |
| Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen | 0 | 0 | 0 |
| Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij | 2.865 | 1.338 | 374 |
| <hr/> | | | |
| 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) | 0,0023 EUR | 0,0011 EUR | 0,0003 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 | 31-12-2015 | 30-06-2015 | 31-12-2014 |
|---|----------------|------------------|----------------|
| | Geauditeerd | Niet-geauditeerd | Geauditeerd |
| Vaste activa | 134.504 | 145.276 | 154.893 |
| Immateriële vaste activa | 1 | 1 | - |
| Vastgoedbeleggingen | 134.461 | 145.190 | 149.810 |
| Materiële vaste activa | 11 | 14 | 6 |
| Handelsvorderingen en overige vorderingen | 31 | 71 | 5.077 |
| Actieve belastinglatenties | - | - | - |
| Vlottende activa | 5.821 | 6.176 | 9.516 |
| Handelsvorderingen | 1.135 | 2.118 | 2.500 |
| Overige vorderingen | 2.031 | 1.525 | 4.617 |
| Liquide middelen | 2.655 | 2.533 | 2.399 |
| Activa bestemd voor verkoop | 494 | - | - |
| Totaal activa | 140.819 | 151.452 | 164.409 |
| Eigen vermogen van de groep | 45.367 | 43.840 | 42.502 |
| Kapitaal | 24.345 | 24.345 | 24.345 |
| Geconsolideerde reserves | 21.022 | 19.495 | 18.157 |
| Schulden op lange termijn | 86.636 | 95.096 | 110.607 |
| Financiële schulden op lange termijn | 52.834 | 57.347 | 65.710 |
| Passieve belastinglatenties | 12.847 | 11.544 | 11.327 |
| Overige schulden op lange termijn | 20.525 | 25.215 | 32.518 |
| Voorzieningen | 430 | 990 | 1.052 |
| Schulden op korte termijn | 8.816 | 12.516 | 11.300 |
| Financiële schulden | 4.277 | 4.387 | 5.104 |
| Handelsschulden | 1.267 | 1.994 | 2.863 |
| Belastingsschulden | 250 | 135 | 85 |
| Overige schulden | 3.022 | 6.000 | 3.248 |
| Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop | - | - | - |
| Totaal passiva | 140.819 | 151.452 | 164.409 |

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

| In k EUR | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|--|----------------|----------------|
| | Geauditeerd | Geauditeerd |
| <i>Resultaat voor belastingen</i> | 4.505 | 481 |
| Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items | 4.505 | 481 |
| <u>Correcties voor:</u> | | |
| Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening | 5.336 | 4.731 |
| Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen | -826 | -368 |
| Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio | 945 | 6.439 |
| Meer/minderwaarde bij realisatie materiële vaste activa | - | -278 |
| Betaalde belastingen | -119 | 38 |
| Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal | 9.841 | 11.043 |
| Wijzigingen in werkkapitaal | -2.919 | -626 |
| Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 6.922 | 10.417 |
| | | |
| Kasstroom uit desinvesteringen | 17.676 | 14.045 |
| Kasstroom uit investeringen | -610 | -8.893 |
| Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten | 17.066 | 5.152 |
| | | |
| Opgenomen leningen | 21.282 | 11.573 |
| Terugbetaling leningen - kredietinstellingen | -28.936 | -16.051 |
| Terugbetaling leningen - overige | -10.742 | -379 |
| Toegestane leningen | - | -6.255 |
| Betaalde/Ontvangen interesten | -3.912 | -4.731 |
| Betaalde kosten van schulden | -1.424 | - |
| Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten | -23.732 | -15.843 |
| | | |
| Netto kasstroom | 256 | -274 |
| | | |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | | |
| Bij het begin van de periode | 2.399 | 2.673 |
| Op het einde van de periode | 2.655 | 2.399 |
| Netto kasstroom | 256 | -274 |

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 1H 2015 | - | 1.338 | - | 1.338 | - | 1.338 |
| Op 30 juni 2015 | 24.345 | 19.495 | - | 43.840 | - | 43.840 |
| Resultaat 2H 2015 | - | 1.527 | - | 1.527 | - | 1.527 |
| Op 31 december 2015 | 24.345 | 21.022 | - | 45.367 | - | 45.367 |

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 finaal goedgekeurd op 26 februari 2016.

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 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 | 59.890 | 74.600 | -14.710 | 14.500 | 0 | 0 | -14.710 | 494 | 59.396 |
| Slowakije | 64.855 | 64.870 | -15 | 21 | 0 | 0 | -15 | - | 64.855 |
| Duitsland | 8.100 | 8.100 | 0 | - | - | - | 0 | - | 8.100 |
| Frankrijk | 1.280 | 1.280 | 0 | - | - | - | 0 | - | 1.280 |
| Nederland | 830 | 960 | -130 | - | - | - | -130 | - | 830 |
| Totaal | 134.955 | 149.810 | -14.855 | 14.521 | 0 | 0 | -14.855 | 494 | 134.461 |

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 31 december 2015 en op datum van dit verslag.

5.9 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk onder de invloed van de terugname van de provisies aangelegd voor brugpensioenen, sanering te Overpelt (België) en de terugname van de provisie betreffende het dispuut Limbucolor.

5.10 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind 2015 57,1 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 4 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

De gebeurtenissen die plaatsgevonden hebben en die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop de geconsolideerde verslagen zijn goedgekeurd voor publicatie betreffen een dadingsovereenkomst die in februari 2016 werd bereikt tussen Overpelt-Plascobel nv, Lear Corporation comm.v.a. en Limbucolor nv. Overpelt-Plascobel nv wordt hierin volledig gevrijwaard voor enige claim met betrekking tot het dispuut en wordt vergoed voor een bedrag van 30k EUR ten titel van rechtsplegingsvergoeding en bijkomende schadevergoeding.

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 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