

Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2016

Ieper, België – 22 augustus 2016 21:00 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 2016.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	30-06-2016 Niet-geauditeerd	31-12-2015 Geauditeerd	30-06-2015 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten (incl. investeringstoelagen)	6.729	14.059	7.141
Doorberekende kosten	3.058	5.682	2.686
EBITDA (1)	5.059	9.959	4.131
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-755	-945	-426
EBIT (bedrijfsresultaat)	4.437	9.841	3.718
Financieel resultaat	-1.552	-5.336	-2.161
Resultaat voor belastingen	2.885	4.505	1.557
Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)	3.570	6.560	3.028
Belastingen	-1.389	-1.640	-219
Netto-resultaat	1.496	2.865	1.338
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de groep	1.496	2.865	1.338
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	0,0012 EUR	0,0023 EUR	0,0011 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 kan tot dusver op operationeel vlak in 2016 positieve resultaten voorleggen met een resultaat voor belastingen ten bedrage van 2,86 mio EUR. De gevolgde werkwijze bevestigt een steeds groter wordende financiële autonomie en zelfstandigheid bezorgd in combinatie met een sterk verbeterd risicoprofiel.

De bezettingsgraad van de Accentis portefeuille per 30 juni 2016 bedraagt 96,21%.

De reële waarde van de vastgoedportfolio blijft stabiel. De aanpassingen die Accentis noteert in de eerste jaarhelft kunnen voornamelijk toegewezen worden aan wijzigingen in de resterende looptijden. 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 Slowaakse panden uitgevoerd door Frantisek Orsag, een door de overheid erkend expert.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft van 2016 en na balansdatum 30 juni 2016

Belgische sites

Overpelt

De curator van Limbucolor nv, failliet verklaard in 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.

Met de firma Vaesen Dierenvoeders uit Neerpelt werd eind 2015 een compromis getekend betreffende de verkoop van twee industriële percelen met een totale oppervlakte van ca. 10.000 m². Einde maart 2016 heeft Vaesen Dierenvoeders laten weten te willen afzien van de aankoop. Via een minnelijke schikking werd de compromis ontbonden.

Slowaakse site Campus Namestovo

In het kader van optimalisatie werd in januari 2016 overgegaan tot een fusie van de vennootschappen Accentis Namestovo en Accentis Beta.

Eveneens werd in juli een nieuwe bancaire financiering in Slowakije afgerond ten bedrage van 2,5 mio EUR. Deze genereerde een verschuiving in de financiële verplichtingen van Accentis, leidend tot een grotere financiële autonomie.

Een nieuwe ontwikkeling werd opgestart in Namestovo: de bouw van een logistieke hal van circa 1.000 m² en een bijkomende shelter van 42 lopende meter in opdracht van Yang Feng Slovakia. De oplevering is voorzien in september 2016.

Verkochte sites

In juni werd de verkoop van de volledige site Trnava (Slowakije) gerealiseerd. De ontvangen prijs werd integraal gebruikt voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

Eveneens werd in juli overgegaan tot de verkoop van het pand gelegen te Onhaye (België). De volledige opbrengst werd aangewend als terugbetaling op openstaande financiële schulden.

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.

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. In september 2016 wordt een uitspraak verwacht van 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.

Iep invest nv en Punch Property International nv tegen Hayes Lemmerz

Alle geschillen met de groep Maxion Wheels (voorheen “Hayes Lemmerz” genaamd) zijn in juli 2016 geregeld via een dading die eind augustus 2016 wordt uitgevoerd.

Voor de uitvoering van de dading wordt een beroep gedaan op gelden bekomen van Creacorp, die nagelaten heeft om haar vrijwaringsverbintenissen in verband met deze procedures na te komen.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden als volgt in het eerste semester van 2016:

(In k EUR)	Iep Invest	Totaal
Op 31 december 2015	-22.217	-22.217
Terugbetaalde schuld	2.666	2.666
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-204	-204
Op 30 juni 2016	-19.755	-19.755

De schuld ten overstaan van Iep Invest per 30 juni 2016 betreft enkel nog de hoofdschuld die vergoed wordt aan Euribor 3m + 2% en is jaarlijks betaalbaar.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	1H 2016	2015	1H 2015
Geconsolideerde totale opbrengsten	9.892	19.853	9.869
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen)	6.729	14.059	7.141
Doorberekende kosten	3.058	5.682	2.686
Overige opbrengsten	75	42	42
Meerwaarde op verkoop vaste activa	30	-	-

De overige opbrengsten in 2016 bevatten de ontvangen vergoedingen van Vaesen Dierenvoeders inzake de minnelijke schikking ontbinding compromis t.b.v. 24k EUR en van Limbucolor NV t.b.v. 30k EUR.

	1H 2016	2015	1H 2015
Huuropbrengsten	6.729	14.059	7.141
- België	3.791	8.237	4.220
- Duitsland	415	830	415
- Frankrijk	41	74	34
- Nederland	32	63	31
- Slowakije	2.450	4.855	2.441

Overzicht bezetting eind juni 2016

Eind juni 2016 bedroeg de bezettingsgraad 96,91% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 93,90% eind juni 2015. Eind 2015 bedroeg de bezettingsgraad 94,42%.

	Totale oppervlakte 30/06/2016	Leegstand 30/06/2016	Totale oppervlakte 30/06/2015	Leegstand 30/06/2015
	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Oppervlakte in	250.892	7.761	277.649	16.924
- België	94.958	1.310	117.622	2.790
- Duitsland	32.446	-	32.446	-
- Frankrijk	8.396	5.396	8.396	5.396
- Nederland	957	-	957	257
- Slowakije	114.135	1.055	118.228	8.481

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2016 (impact op jaarbasis)

Daling door desinvesteringen	-
Stijging/Daling investeringstoelages	-
Stijging/Daling huurkortingen	-16
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	371
Daling door aflopende huurcontracten	-11

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2016	2015	1H 2015
EBITDA	5.059	9.959	4.131
Niet-recurrente elementen	19	449	1.067
REBITDA (2)	5.078	10.408	5.168

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

De niet-recurrente elementen van 2016 betreffen de meerwaarde op de desinvestering (-30k EUR), de ontvangen vergoedingen van Vaesen Dierenvoeders en Limbucolor (-54k EUR), de procedurekosten aangaande Dumarey en Creacorp (7k EUR), de definitief verloren handelsvorderingen teruggenomen uit de waardeverminderingen opgenomen als minderwaarde (89k EUR) en overige kosten (7k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	1H 2016	2015	1H 2015
EBITDA	5.059	9.959	4.131
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-755	-945	-426
Andere	133	827	13
EBIT	4.437	9.841	3.718
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	755	945	426
Niet-recurrente elementen EBITDA	19	449	1.037
Niet-recurrente elementen EBIT	-89	-756	-13
REBIT	5.122	10.479	5.168

(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 2016 bedraagt -0,76mio EUR. In de eerste jaarhalf van 2016 werd een bedrag van 89k EUR, opgenomen als waardevermindering op handelsvorderingen, als definitief verloren beschouwd en bijgevolg teruggenomen en afgeboekt als minderwaarde.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -1,55 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 2016 is 2,88 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2016 bedragen -1,39 mio EUR en zijn quasi integraal uitgestelde belastingen.

Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind juni 2016 een winst van 1,50 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

Balans (in k EUR)	30-06-2016	30-06-2015	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	132.541	145.190	-12.649
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	520	-	520
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	133.061	145.190	-12.129
Overige vaste activa	10	15	-5
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	16	71	-55
Vlottende activa	3.328	3.643	-315
Liquide middelen	2.938	2.533	405
TOTAAL ACTIVA	139.353	151.452	-12.099
Eigen vermogen	46.863	43.840	3.023
Financiële schulden	54.868	61.734	-6.866
Overige schulden	37.622	45.878	-8.256
TOTAAL PASSIVA	139.353	151.452	-12.099

Kasstroomanalyse (in k EUR)	30-06-2016	30-06-2015	31-12-2015
<i>Kasstroom – resultaten</i>	5.025	4.128	9.841
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	346	-250	-2.919
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	5.371	3.878	6.922
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.169	4.194	17.066
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-6.257	-7.938	-23.732
Nettokasstroom	283	134	256

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2016 totale brutohuurinkomsten van 12,9 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de gecontracteerde huren per 2 augustus 2016.

Verklaring van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2016.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2016	27 februari 2017
Jaarverslag 2016 online	17 april 2017
Jaarlijkse algemene vergadering 2017	23 mei 2017
Publicatie van de halfjaarresultaten 2017	25 augustus 2017

Bijlagen

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

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	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2015
Huuropbrengsten	6.959	14.582	7.413
Investeringsstoelages	-230	-523	-272
Doorberekende kosten	3.058	5.682	2.686
Overige opbrengsten	75	112	42
Meerwaarde op verkoop vaste activa	30	-	-
Totaal opbrengsten	9.892	19.853	9.868
Doorberekende kosten ¹	-3.058	-5.682	-2.686
Kosten verbonden aan vastgoed ²	-1.343	-2.573	-1.401
Overige operationele kosten	-432	-1.639	-1.651
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
Totaal operationele kaskosten	-4.833	-9.894	-5.738
EBITDA	5.059	9.959	4.131
Afschrijvingen	-2	-4	-2
Voorzieningen	45	622	62
Waardeverminderingen	90	209	-45
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-755	-945	-426
Bedrijfsresultaat (EBIT)	4.437	9.841	3.718
Financieringskosten / -opbrengsten	-1.550	-5.329	-2.158
Overig financieel resultaat	-2	-7	-3
Resultaat voor belastingen	2.885	4.505	1.557
Belastingen	-1.389	-1.640	-219
Netto-resultaat	1.496	2.865	1.338

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.

Aandeel derden	-	-	-
Netto-resultaat – aandeel van de groep	1.496	2.865	1.338
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	1.496	2.865	1.337
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	-	-	-
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	1.496	2.865	1.338
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)	0,0012 EUR	0,0023 EUR	0,0011 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	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2015
Vaste activa	132.567	134.504	145.276
Immateriële vaste activa	1	1	1
Vastgoedbeleggingen	132.541	134.461	145.190
Materiële vaste activa	9	11	14
Handelsvorderingen en overige vorderingen	16	31	71
Actieve belastinglatenties	-	-	-
Vlottende activa	6.266	5.821	6.176
Handelsvorderingen	1.623	1.135	2.118
Overige vorderingen	1.705	2.031	1.525
Liquide middelen	2.938	2.655	2.533
Activa bestemd voor verkoop	520	494	-
Totaal activa	139.353	140.819	151.452
Eigen vermogen van de groep	46.863	45.367	43.840
Kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	22.518	21.022	19.495
Schulden op lange termijn	83.728	86.636	95.096
Financiële schulden op lange termijn	49.478	52.834	57.347
Passieve belastinglatenties	14.235	12.847	11.544
Overige schulden op lange termijn	19.630	20.525	25.215
Voorzieningen	385	430	990
Schulden op korte termijn	8.762	8.816	12.516
Financiële schulden op korte termijn	5.390	4.277	4.387
Handelsschulden	1.676	1.267	1.994
Belastingsschulden	312	250	135
Overige schulden op korte termijn	1.384	3.022	6.000
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Totaal passiva	139.353	140.819	151.452

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

In k EUR	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2015
<i>Resultaat voor belastingen</i>	2.885	4.505	1.557
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	2.885	4.505	1.557
<u>Correcties voor:</u>			
Interesten in resultatenrekening	1.550	5.336	2.161
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-133	-826	-14
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	755	945	426
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	-30	-	-
Betaalde belastingen	-2	-119	-2
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	5.025	9.841	4.128
Wijzigingen in werkkapitaal	346	-2.919	-250
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.371	6.922	3.878
Kasstroom uit desinvesteringen	1.200	17.676	4.200
Kasstroom uit investeringen	-31	-610	-6
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	1.169	17.066	4.194
Opgenomen leningen	-	21.282	21.050
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-2.243	-28.936	-24.080
Terugbetaling leningen - overige	-2.462	-10.742	-2.747
Uitgegeven leningen	-	-	-
Betaalde/Ontvangen intresten	-1.550	-3.912	-2.161
Betaalde kosten van schulden	-2	-1.424	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.257	-23.843	-7.938
Netto kasstroom	283	256	134
Geldmiddelen en kasequivalenten			
Bij het begin van de periode	2.655	2.399	2.399
Op het einde van de periode	2.938	2.655	2.533
Netto kasstroom	283	256	134

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 2014	24.345	18.157	-	42.502	-	42.502
Resultaat 2015	-	2.865	-	2.865	-	2.865
Op 31 december 2015	24.345	21.022	-	45.367	-	45.367
Resultaat H1 2016	-	1.496	-	1.496	-	1.496
Op 30 juni 2016	24.345	22.518	-	46.863	-	46.863

5. Geselecteerde toelichtingen bij het halfjaarverslag

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 22 augustus 2016.

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 2015.

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 2016 in k EUR

Land	Fair Value 2016	Fair Value 2015	Bruto variantie 2016	Verkoop-prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
België	59.470	59.890	-420	-	0	0	0	520	58.950
Slowakije	63.381	64.855	-1.474	1.200	30	0	-1.170	-	63.381
Duitsland	8.100	8.100	0	-	-	-	-	-	8.100
Frankrijk	1.280	1.280	0	-	-	-	-	-	1.280
Nederland	830	830	-	-	-	-	-	-	830
Totaal	133.061	134.955	-1.894	1.200	30	0	-1.170	520	132.541

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2016 niet gewijzigd.

5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2016 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 2016 54,9 mio EUR tegenover 57,1 mio EUR eind 2015.

De overige schulden betreffen de langlopende lening met Iep Invest en kenden in 2016 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 halfjaarverslag

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 halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO