

## Gereguleerde informatie

### Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2019

Antwerpen, België – 26 augustus 2019 18:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Antwerpen die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het eerste halfjaar van 2019.

#### Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018 Niet-geauditeerd
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>6.186</b>	<b>13.063</b>	<b>6.494</b>
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.581	6.911	3.394
EBITDA (1)	4.624	10.038	4.970
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	292	-915	-841
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.920</b>	<b>9.094</b>	<b>4.150</b>
Financieel resultaat	-1.177	-2.499	-1.265
<b>Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>3.743</b>	<b>6.595</b>	<b>2.885</b>
<b>Recurrent resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten (2)</b>	<b>3.743</b>	<b>6.595</b>	<b>2.885</b>
Belastingen	-978	690	-392
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.765</b>	<b>7.285</b>	<b>2.492</b>
<b>Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>	<b>-</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>2.765</b>	<b>7.261</b>	<b>2.492</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	2.765	7.261	2.492
Belang van derden	-	-	-
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0022 EUR	0,0057 EUR	0,0020 EUR
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	-	0,0000 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 eenmalige elementen.

## ***Voorwoord***

Het nettoresultaat over de eerste jaarmidde van 2019 genereert een eigen vermogen van 63,58 mio EUR, waardoor de intrinsieke waarde van het aandeel Accentis, voor het eerst sinds lange tijd, weer boven de grens van 0,05 EUR stijgt. We blijven de aandeelhouderswaarde structureel en risicobeperkend optimaliseren: de bancaire schuldgraad bedraagt ca. 35% en de bezettingsgraad is stabiel.

De oudere site in Brugge en de restsite in Evergem werden verkocht met inbegrip van de lopende leasingverplichtingen. Deze desinvesteringen worden gecompenseerd door industriële nieuwbouwprojecten in Slowakije. Die projecten zijn gefinancierd aan de meest competitieve voorwaarden die de markt biedt. Het strikte budget en de strakke planning werden andermaal gerespecteerd.

Eveneens in Slowakije bekijken we momenteel nog een nieuwe ontwikkeling op maat van ca. 11.000 m<sup>2</sup>, waardoor de site Campus Námestovo een totaal verhuurde oppervlakte van ca. 127.500 m<sup>2</sup> zal krijgen.

Voor het type vastgoed dat werd gerealiseerd in het nieuwbouwproject in Lier, België, is de verkoopmarkt interessanter dan de verhuurmarkt. Daarom werd besloten om twee units te verkopen aan eindgebruikers.

Voorts blijft de aandacht van onze medewerkers gefocust op de constructieve relatie en communicatie met onze gebruikers, en op het behoud en de verdere optimalisatie van onze gebouwen.

Ten slotte dient aangestipt dat de vele nieuwbouwprojecten gedurende een ruime periode gevrijwaard zijn van investeringen voor renovatie, vervanging en/of herstellingen, zodat de keuze voor de 'vernieuwing' van ons portfolio meerwaarde genereert.

## ***Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarmidde van 2019 en na balansdatum 30 juni 2019***

### **Belgische sites**

#### Lier

Het nieuwbouwproject - een bedrijfshal van 750 m<sup>2</sup> en ca. 1.500 m<sup>2</sup> polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - werd opgeleverd in maart 2019. Een derde van de site is verhuurd met koopoptie. Voor de bedrijfshal werd op 8 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met de firma Kyara. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 30 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met boekhoudkantoor Mariën.

#### Leper

De gelijkvloerse verdieping van de site is verbouwd en opgesplitst in verschillende logistieke KMO-units die aangeboden worden aan de markt. Van de zeven gecreëerde units werden er reeds vijf in gebruik genomen.

### **Nederlandse site**

#### Eede

Deze kleinere site komt vrij eind december 2019. Voorlopig is er voor deze site in zijn huidige vorm geen belangstelling, zo leert een marktbevraging. We bekijken momenteel welke bestemmingswijzigingen mogelijk zijn zodat we een ruimere markt kunnen bereiken.

## Slowaakse sites

### Campus-Páleničky Námestovo

In opdracht van Yanfeng werd begin 2019 gestart met de inplanting van ca. 10.200 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Dit nieuwbouwproject wordt naar verwachting opgeleverd in september 2019.

In juni 2019 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 6,00 mio EUR afgesloten. Deze financiering wordt aangewend voor de realisatie van het nieuwbouwproject in Námestovo.

### Páleničky

Aanpalend aan het Páleničky-terrein ligt een perceel dat eigendom is van 44 verschillende eigenaars. Tot dusver verwierf Accentis Development stapsgewijs reeds ca. 2.650 m<sup>2</sup>.

## Verkochte sites

### Evergem

In mei 2019 werd de volledige site in Evergem (België) verkocht aan de firma Tuinadvies bvba, inclusief de lopende onroerende leasing.

### Brugge

In juni 2019 werden de verkoop van de volledige site in Brugge (België) aan de Global Estate Groep afgerond. De koper heeft ook de lopende onroerende leasing overgenomen.

## Franse vennootschappen

In december 2018 werden de vier inactieve Franse vennootschappen in vereffening gesteld. In januari 2019 werden de vereffeningen gesloten.

## ***Wijzigingen in de raad van bestuur en het management***

Er deden zich gedurende 2019 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

## ***Bespreking van de resultaten***

### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2019</b>	<b>2018</b>	<b>1H 2018</b>
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>9.843</b>	<b>20.004</b>	<b>9.901</b>
Huuropbrengsten	6.186	13.063	6.494
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.581	6.911	3.394
Overige opbrengsten	11	28	13
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	2	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. De huuropbrengsten zijn gedurende de eerste zes maanden van 2019 lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de beëindigde contracten met Ahlers (Evergem, België) en Eandis (Ieper, België).

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2019</b>	<b>2018</b>	<b>1H 2018</b>
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>6.186</b>	<b>13.063</b>	<b>6.494</b>
- België	3.035	6.958	3.451
- Slowakije	2.673	5.168	2.581
- Duitsland	444	870	428
- Nederland	34	67	34

In de eerste jaarhelft van 2019 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in de eerste jaarhelft van 2018, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2019 gestegen zijn ten opzichte van 2018.

Noch de overige opbrengsten van de eerste zes maanden van 2019, noch deze van het boekjaar 2018 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa van de eerste jaarhelft omvat de gerealiseerde minwaarde op de verkoop van de site in Evergem (61k EUR) en het saldo van de sluiting van de vereffening van de Franse vennootschappen (4k EUR).

#### Overzicht bezetting eind juni 2019

Eind juni 2019 bedroeg de bezettingsgraad, berekend op basis van de totale oppervlakte, 97,77%, ten opzichte van 99,47% eind juni 2018. Eind 2018 was de bezettingsgraad 99,16%.

	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>
	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2018</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Oppervlakte in				
- België	73.217	4.389	93.907	850
- Slowakije	121.151	478	120.198	456
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
- Nederland	957	-	957	-
<b>Oppervlakte</b>	<b>218.421</b>	<b>4.867</b>	<b>238.158</b>	<b>1.306</b>

#### Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2019 (impact op jaarbasis)

*In k EUR*

Daling door desinvesteringen	-204
Stijging door investeringen	+290
Stijging/Daling investeringstoelages	-90
Stijging/Daling huurkortingen	-14
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	404
Daling door aflopende huurcontracten	-1.219

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte sites in Evergem en Brugge op datum van verkoop. Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de opgeleverde nieuwbouwsites in Lier en Námestovo.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (200k EUR) en Slowakije (54k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 151k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-1.115k EUR) en Slowakije (-103k EUR).

## EBITDA

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2019</b>	<b>2018</b>	<b>1H 2018</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.624</b>	<b>10.038</b>	<b>4.970</b>
Niet-recurrente elementen	-	-	-
<b>REBITDA (1)</b>	<b>4.624</b>	<b>10.038</b>	<b>4.970</b>

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

De overige operationele kosten over de eerste jaarhelft van 2019 zijn gedaald (-75k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen niet-recurrente elementen over de eerste jaarhelft van 2019, noch over 2018.

De minderwaarde op de verkoop van vaste activa van de eerste jaarhelft omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de site in Brugge (10k EUR).

## Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2019</b>	<b>2018</b>	<b>1H 2018</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.624</b>	<b>10.038</b>	<b>4.970</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	292	-915	-841
Andere	4	-29	21
<b>EBIT</b>	<b>4.920</b>	<b>9.094</b>	<b>4.150</b>
Niet-recurrente elementen EBITDA	-	-	-
Niet-recurrente elementen EBIT	-	-	-
<b>REBIT (1)</b>	<b>4.920</b>	<b>9.094</b>	<b>4.150</b>

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

Er zijn geen niet-recurrente elementen over de eerste jaarhelft van 2019, noch over 2018.

## Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -1,18 mio EUR (1H 2018: -1,27 mio EUR) en is vrijwel integraal toe te schrijven aan de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

## Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over de eerste jaarhelft van 2019 bedraagt 3,74 mio EUR (1H 2018: 2,88 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen over de eerste jaarhelft van 2019 komt uit op 3,74 mio EUR (1H 2018: 2,88 mio EUR).

## Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2019 bedragen -0,98 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2019 (-0,01 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename van het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,97 mio EUR).

## Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep eind juni 2019 is een winst van 2,76 mio EUR (1H 2018: 2,49 mio EUR).

## Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

### Verkort overzicht van de financiële positie

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>Δ</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	127.008	127.720	-712
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	1.661	-	1.661
Totaal vastgoedbeleggingen	128.669	127.720	949
Overige vaste activa	24	15	9
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	65	111	-46
Vlottende activa	4.317	3.323	994
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.025	3.913	2.112
<b>Totaal activa</b>	<b>139.100</b>	<b>135.082</b>	<b>4.018</b>
Eigen vermogen	63.575	56.042	7.533
Financiële schulden	45.523	48.697	-3.174
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	30.002	30.343	-341
<b>Totaal passiva</b>	<b>139.100</b>	<b>135.082</b>	<b>4.018</b>

### Verkorte kasstromen

<i>In k EUR</i>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018</b>
<i>Kasstroom – resultaten</i>	4.568	4.924	9.981
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-330	2.076	1.113
Kasstroom – operationele activiteiten	4.238	7.000	11.094
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.710	-1.891	-4.241
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-4.043	-3.879	-5.416
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.905</b>	<b>1.230</b>	<b>1.437</b>

### **Vooruitzichten**

Accentis verwacht voor 2019 een totaal aan brutohuurinkomsten van 12,03 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 juni 2019.

### **Verklaring van de commissaris**

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2019.

### **Financiële kalender**

Publicatie van de jaarresultaten 2019	24 februari 2020
Publicatie van het jaarverslag 2019	20 april 2020
Jaarlijkse algemene vergadering 2020	26 mei 2020
Publicatie van de halfjaarresultaten 2020	31 augustus 2020

## ***Bijlagen***

1. Geconsolideerd totaalresultaat
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
3. Geconsolideerde kasstromen
4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen
5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit verslag

### **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 recurrenente 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](http://www.accentis.com) en [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

### **Voor meer informatie**

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO – Accentis nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – 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. Geconsolideerd totaalresultaat**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Huuropbrengsten	6.186	13.063	6.494
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.581	6.911	3.394
Overige opbrengsten	11	28	13
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	2	-
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>9.843</b>	<b>20.004</b>	<b>9.901</b>
Doorberekende kosten [1]	-3.581	-6.911	-3.394
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.256	-2.252	-1.091
Overige operationele kosten	-372	-802	-446
Minwaarde op verkoop vaste activa	-10	-	-
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-5.219</b>	<b>-9.965</b>	<b>-4.931</b>
<b>EBITDA [3]</b>	<b>4.624</b>	<b>10.038</b>	<b>4.970</b>
Afschrijvingen	-4	-7	-3
Voorzieningen	8	38	24
Waardeverminderingen	-	-60	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	292	-915	-841
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>296</b>	<b>-944</b>	<b>-820</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.920</b>	<b>9.094</b>	<b>4.150</b>
Financieringsopbrengsten	-	4	3
Financieringskosten	-1.165	-2.498	-1.266
Overig financieel resultaat	-12	-5	-2
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.177</b>	<b>-2.499</b>	<b>-1.265</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.743</b>	<b>6.595</b>	<b>2.885</b>
Belastingen	-978	690	-393
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.765</b>	<b>7.285</b>	<b>2.492</b>
<b>BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-24	-
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>2.765</b>	<b>7.261</b>	<b>2.492</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moeder- maatschappij	2.765	7.261	2.492
Belangen van derden	-	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>2.765</b>	<b>7.261</b>	<b>2.492</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moeder- maatschappij	2.765	4.563	2.492
Belangen van derden	-	-	-



**1. Geconsolideerd totaalresultaat – vervolg**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.237.745.224	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat uit voorgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0022 EUR	0,0057 EUR	0,0020 EUR
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon en verwaterd	-	0,0000 EUR	-

[1] Doorberekende kosten zijn die exploitatiekosten (inclusief reparatie en onderhoud) voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die contractueel ten laste vallen van de huurder en die tijdens de periode aan de huurder werden doorberekend.

[2] Kosten verbonden aan vastgoed zijn die exploitatiekosten (inclusief reparatie en onderhoud) voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorgerekend kunnen worden aan derden, zoals kosten inbegrepen in terbeschikkingstellingsvergoedingen, kosten veroorzaakt door leegstand en/of kosten ten laste van de eigenaar.

[3] 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. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie**

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>30-06-2018</b>
	<b>Niet-geauditeerd</b>	<b>Geauditeerd</b>	<b>Niet-geauditeerd</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>127.097</b>	<b>123.531</b>	<b>127.846</b>
Immateriële vaste activa	-	-	1
Vastgoedbeleggingen	127.008	123.400	127.720
Materiële vaste activa	24	27	14
Actieve belastinglatenties	65	104	111
<b>Vlottende activa</b>	<b>10.342</b>	<b>6.526</b>	<b>7.236</b>
Handelsvorderingen	1.955	1.446	1.734
Overige vorderingen	2.362	960	1.589
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.025	4.120	3.913
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>1.661</b>	<b>6.570</b>	<b>-</b>
<b>Activa verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>73</b>	<b>-</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>139.100</b>	<b>136.700</b>	<b>135.082</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>63.575</b>	<b>60.811</b>	<b>56.042</b>
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	36.465	29.205	29.205
Resultaat van het boekjaar	2.765	7.261	2.492
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>64.970</b>	<b>61.579</b>	<b>69.413</b>
Voorzieningen	33	42	57
Passieve belastinglatenties	15.080	14.139	15.403
Financiële schulden	39.144	36.674	43.208
Overige schulden	10.713	10.724	10.745
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>10.555</b>	<b>8.202</b>	<b>9.627</b>
Financiële schulden	6.379	5.643	5.489
Handelsschulden	3.058	1.486	3.007
Belastingenschulden	183	342	142
Overige schulden	935	731	989
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>6.074</b>	<b>-</b>
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>-</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>139.100</b>	<b>136.700</b>	<b>135.082</b>

### 3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	3.743	6.595
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	1.175	2.494
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-4	29
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	-292	915
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-51	-
Meer/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	-	-2
Meer/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	-4	-
Betaalde belastingen	1	-50
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>4.568</b>	<b>9.981</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.588	678
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	1.553	195
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-295	240
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.238</b>	<b>11.094</b>
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	6.621	-
Investerings vastgoedbeleggingen	-4.977	-4.215
Desinvesteringen materiële vaste activa	-	3
Investerings materiële vaste activa	-	-29
Cash in de gedesinvesteerde participaties	66	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>1.710</b>	<b>-4.241</b>
Opgenomen leningen	6.000	2.363
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-8.868	-5.285
Terugbetaling leningen - overige	-	-
Betaalde interesten en kosten van schulden	-1.175	-2.498
Ontvangen intresten	-	4
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.043</b>	<b>-5.416</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.905</b>	<b>1.437</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	4.120	2.683
Op het einde van de periode	6.025	4.120
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.905</b>	<b>1.437</b>
<b>BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-	-24
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>
Wijzigingen in het werkkapitaal	421	20
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>421</b>	<b>-4</b>
<b>Uitkering liquidatieboni</b>	<b>-487</b>	<b>-</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-66</b>	<b>-4</b>

**3. Geconsolideerde kasstromen – vervolg**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	66	70
Op het einde van de periode	-	66
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-66</b>	<b>-4</b>

**4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen**

<i>In k EUR</i>	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
<b>Op 1 januari 2018</b>	<b>24.345</b>	<b>29.205</b>	-	<b>53.550</b>	-	<b>53.550</b>
Resultaat van het boekjaar 2018	-	-	7.261	7.261	-	7.261
<b>Op 31 december 2018</b>	<b>24.345</b>	<b>29.205</b>	<b>7.261</b>	<b>60.811</b>	-	<b>60.811</b>
Transfer	-	7.261	-7.261	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2019	-	-	2.765	2.765	-	2.765
<b>Op 30 juni 2019</b>	<b>24.345</b>	<b>36.466</b>	<b>2.765</b>	<b>63.576</b>	-	<b>63.576</b>

## 5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten 2019

### 5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur finaal goedgekeurd op 26 augustus 2019.

### 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 2018.

### 5.3 Segmentinformatie

De Accentis-groep beheert zijn vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarin per gebouw of vastgoedproject een aantal financiële en niet-financiële parameters worden gehanteerd. Die parameters worden per gebouw of vastgoedproject opgeslagen. Uit de beschikbare gegevens kunnen de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis worden afgeleid, maar geen volledige operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of per vastgoedproject worden afgeleid. De 'chief operating decision maker' bepaalt daarom slechts één segment.

### 5.4 Vastgoedbeleggingen

Land	Fair Value 2019	Fair Value 2018	Brutovariatie 2019	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	50.520	57.100	-6.580	6.621	61	-10	-6.570	1.661	48.859
Slowakije	69.649	64.100	5.549	-	-	-	-	-	69.649
Duitsland	7.880	8.020	-140	-	-	-	-	-	7.880
Nederland	620	750	-130	-	-	-	-	-	620
<b>Totaal</b>	<b>128.669</b>	<b>129.970</b>	<b>-1.301</b>	<b>6.621</b>	<b>61</b>	<b>-10</b>	<b>-6.570</b>	<b>1.661</b>	<b>127.008</b>

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde, zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. De waardering van de panden werd uitgevoerd door Group Hugo Ceusters-SCMS, onafhankelijk en extern schatter. De Slowaakse panden werden gewaardeerd door Jones Lang LaSalle.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (0,00 mio EUR), (2) de waardering van de nieuwbouw en de vaste activa in aanbouw (+5,27 mio EUR) en (3) de uitgevoerde investeringen (-4,98 mio EUR).

Voor de volgende sites heeft de expert een waardeaanpassing van meer dan 2% doorgevoerd:

- Ieper: om rekening te houden met de actuele leegstand van de kantoorruimten op de verdieping en de omvorming van de gelijkvloerse verdieping naar logistieke KMO-units;

- Eede: om rekening te houden met de einddatum van de huurovereenkomst en de beperkte invulmogelijkheid als kantoorpand;
- Overpelt: om rekening te houden met de periodieke toetsing aan marktconforme voorwaarden;
- Pan: om rekening te houden met de wijziging van huurder cf. marktconformiteit.

### 5.5 Wijzigingen in de groep

Het financieel vast actief in Frankrijk (vier inactieve Franse vennootschappen) werd geliquideerd.

### 5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2019 niet gewijzigd.

### 5.7 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor brugpensioenen.

### 5.8 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2019 45,52 mio EUR, tegenover 48,39 mio EUR eind 2018. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's, de terugbetaling als gevolg van de desinvesteringen (-5,91 mio EUR) en het bedrag van een nieuwe bancaire financiering opgenomen in Slowakije (6,00 mio EUR).

De overige schulden betreffen voornamelijk de langlopende lening met Iep Invest die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2% jaarlijks betaalbaar en die in de loop van de eerste jaarhelft van 2019 evolueerde als volgt:

<i>In k EUR</i>	<b>Iep Invest</b>	<b>Totaal</b>
<b>Op 31 december 2018</b>	<b>-10.664</b>	<b>-10.664</b>
Terugbetaalde schuld	-	-
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-91	-91
<b>Op 30 juni 2019</b>	<b>-10.755</b>	<b>-10.755</b>

### 5.9 Dividenden

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

### 5.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop het verslag over de geconsolideerde staten is goedgekeurd voor publicatie.

## ***6. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag***

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden, 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 verslag over de halfjaarresultaten een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO