

## Geconsolideerde financiële staten per 31 december 2013

Ieper, België – 28 februari 2014 8:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het boekjaar 2013.

### Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	31-12-2013 Geauditeerd	30-06-2013 Niet geauditeerd	31-12-2012 Geauditeerd
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>13.417</b>	<b>6.922</b>	<b>13.788</b>
Doorberekende kosten	6.894	3.305	6.939
EBITDA (1)	11.443	5.898	10.499
<b>Variatie in reële waarde vastgoedportfolio</b>	<b>-5.567</b>	<b>-2.235</b>	<b>-2</b>
EBIT (bedrijfsresultaat)	6.555	3.747	10.629
Financieel resultaat	-6.860	-3.767	-7.729
Resultaat voor belastingen	-305	-20	2.900
<b>Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)</b>	<b>4.794</b>	<b>2.207</b>	<b>3.349</b>
Belastingen	-418	-353	-2.268
<b>Netto-resultaat</b>	<b>-723</b>	<b>-373</b>	<b>632</b>
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-723	-373	632
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-723	-373	632
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	-0,0006 EUR	-0,0003 EUR	0,0005 EUR

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

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

## Voorwoord

Accentis heeft op verschillende operationele vlakken in 2013 positieve resultaten gerealiseerd:

- De huuropbrengsten bleven nagenoeg constant. De dalingen ten gevolge van desinvesteringen en einde huurcontracten werden opgevangen door nieuwe huurcontracten en indexeringen.
- Volledige kruissnelheid inzake de positieve impact van de afgelopen jaren gerealiseerde kostenbesparingen en verbeterde doorrekeningen.
- De interestlasten dalen jaar op jaar met 0,8 mio EUR.
- Bovenstaande leidt tot een recurrent operationeel resultaat van 4,8 mio EUR t.o.v. 3,3 mio EUR vorig jaar.
- In de verdere oplossing van de historische cash tekorten (tengevolge van de onevenwichtige situatie tussen huurinkomsten en afgesloten financiering op bepaalde panden) heeft Accentis in 2013 verder schuldherschikkingen afgesloten met KBC enerzijds en verder substantieel de financiële schulden afgebouwd met 10,7 mio EUR anderzijds.
- De bezettingsgraad van de portfolio bedraagt 88,5% tegenover 85,3% eind vorig jaar.

Hiertegenover staat een negatief resultaat voor belastingen (-0,3 mio EUR) en een negatief nettoresultaat (-0,7 mio EUR). Dit in tegenstelling tot voorgaande periode (0,6 mio EUR). Dit komt door de op jaarbasis negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportfolio tbv -5,6 mio EUR (i.e. 3,5% van de totale investeringsportfolio en was vorig jaar -2k EUR), die verklaard wordt door:

- de site te Herbolzheim in Duitsland, waar de tijdelijke overeenkomst voor de hallen 3 & 4 beëindigd werd
- De keuze voor een duidelijke bestending van de lopende huurovereenkomst voor de site Sint-Truiden in België d.m.v. van vaste verlenging tot maart 2025 in combinatie met een permanent toegekend investeringsbudget ten gunste van de gebruiker.
- De verkoop van het achterliggende deel van het pand Trnava in Slowakije aan een aanpalend bedrijf zodoende de overblijvende site schuldenvrij werd en dusdanig de cashpositie niet meer belaste. Het resterende deel wordt momenteel aangeboden aan een zeer moeilijke regionale markt gezien de realisatie van een gloednieuw bedrijvencomplex verderop.

## Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2013 en na balansdatum 31 december 2013

### Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Sinds 1 april 2012 was met BBS, voor de site Herbolzheim een huurcontract met volgende specificaties gesloten: Hallen 1 en 2 (57%), 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar en de resterende oppervlakte van 43% (Hallen 3 en 4) voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar. Per 30 juni 2013 heeft BBS de Hal 4 (2.200 m<sup>2</sup>) terugggegeven en Hal 3 (8.200 m<sup>2</sup>) volgt normaal voor einde maand. Deze teruggaves resulteren, samen met een kleine afwaardering op Schiltach tbv 0,25 mio EUR, in een negatieve variatie in de reële waarde van de duitse verhuurde sites tbv 2,54 mio EUR per jaareinde.

### Belgische sites Lier en Sint-Truiden

In 2013 werd met Xeikon Manufacturing NV (de grootste gebruiker van de site Lier en van Accentis in zijn geheel met meer dan 20% van de totale jaarlijkse huurinkomsten) de actuele overeenkomst van terbeschikkingstelling verlengd voor een vaste duur van 30 juni 2017 tot 30 juni 2021, in koppeling met een investeringstoelage van 900K EUR/jaar, vanaf 1 oktober 2013 tot 30 juni 2017. Deze toelage wordt onder IFRS gespreid opgenomen in de resultatenrekening over de duur van de verlengde overeenkomst. Financieel gebeurt maandelijks een verrekening met de vergoeding voor de terbeschikkingstelling.

Eveneens in 2013 werd de gebruiker van de site Sint-Truiden een investeringstoelage van 85K EUR/jaar toegekend in ruil voor een verlenging van de huurovereenkomst tot 31 maart 2025, i.p.v. 31 december 2019 zoals voorheen.

### **Belgische site Overpelt**

Na grondige analyse en afweging werd omwille van de voordelen van vrije verhandelbaarheid met gebruikersadvies en ontstaan van diverse ontwikkelingsmogelijkheden het voorstel van Umicore tot afkoop van haar historische saneringsverplichting van de volledige site tegen een eenmalige betaling van 1,5 mio EUR aanvaard. Begin 2014 werd dit bedrag volledig ontvangen en dit zal in 2014 volledig als provisie voor sanering van de site in de cijfers opgenomen worden.

### **Verkochte sites**

In de tweede helft van februari 2013 werd de aankoopoptie tbv 2,2 mio EUR op het pand Boizenburg (Duitsland) door de huurder gelicht. Per 31 december 2012 werd het pand als activa bestemd voor verkoop op de balans opgenomen tbv 2,2 mio EUR. Zodoende heeft deze verkoop geen impact op de resultaten van 2013. De bekomen financiële middelen werden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen en aldus de liquiditeitsbehoefte te verzekeren en de rentelasten te verlagen.

Begin september werd met de aanpalende eigenaar van de site Trnava (Slovakije) de verkoop gesloten van de oudste twee Hallen B en C (samen 51% van de gebouwen) tegen een prijs van 832k EUR. De ontvangen financiële middelen werden integraal aangewend om het resterend deel van de site in één keer schuldenvrij te maken. Deze transactie betekende reeds een negatieve variatie in de reële waarde van de site van nagenoeg 1 mio EUR, zoals verwerkt in de halfjaarcijfers per 30 juni 2013.

De site Oostkaai in Ieper (België) werd in de loop van september overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met vervallen interesten en toekomstige kapitaalsaflossingen op de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon nv.

### **Sites waarvan de verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde**

Begin oktober heeft Accentis, onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een vergunning, het bod van 1,1 mio EUR aanvaard op de volledige site te Mariakerke (België). Hierdoor werd de site overgeboekt naar de activa gehouden voor verkoop, met als negatieve impact op het resultaat van 2013 tbv 0,15 mio EUR. De bekomen financiële middelen zullen quasi integraal gebruikt worden om bancaire verplichtingen van 2015 vervroegd na te komen en aldus de liquiditeitsbehoefte mee te verzekeren en de rentelasten te verlagen.

### **Dagvaarding door Guido Dumarey en Creacorp NV**

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

### Transacties met verbonden partijen

Ten eerste zie de hierboven toegelichte transactie in 2013 m.b.t. het pand Oostkaai in Ieper (België).

Daarnaast evolueerden de overige schulden (-) en vorderingen (+) met (ex-) verbonden partijen als volgt in 2013:

(In k EUR)	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>-1.771</b>	<b>-28.286</b>	<b>-2.150</b>	<b>-32.207</b>
Netto-Terugbetaald	-2.471	5.811	3.145	6.485
Netto-Toegestaan	-	-	250	250
Netto-opgelopen borgstellingsvergoeding	-994	-	-	-994
Transfer	-22.475	22.475	-	-
<b>Op 31 december 2013</b>	<b>-27.710</b>	<b>-</b>	<b>1.245</b>	<b>-26.466</b>

Alle bovenstaande schulden en vorderingen waren in 2013 tot en met 30 juni interestdragend à rato van 6% per jaar. De hoofdschuld aan Punch International (ontstaan na 30 juni 2013) tbv 22,5 mio EUR (interestvoet Euribor 3 maand + 2%) dient contractueel terugbetaald te worden vanaf 31 december 2015 in éénenvijftig gelijke kwartalen. De aan Punch International verschuldigde borgstellingsvergoeding tbv 2,8 mio EUR (interestvoet 6%) vervalt op 31 december 2014. De overige schuld aan Punch International is interestdragend à rato van 5% per jaar en is semestrieel terugbetaalbaar vanaf april 2014 à rato van 167k EUR. De vordering op Summa is rentedragend aan 5% per jaar en ten allen tijde binnen de maand opvraagbaar.

### Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Op de gewone algemene vergadering van 28 mei 2013 werden de hierna volgende coöptaties door de raad van bestuur als nieuwe bestuurders goedgekeurd:

- Creafim BVBA, Heyestraat 1, 8870 Izegem, België, vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe
- Xeikon NV, Brierversstraat 70, 4529 GZ Eede, Nederland, vertegenwoordigd door de heer Gerard Cok

In de Raad van Bestuur gehouden per 27 september 2013 nam, n.a.v. de verkoop van de participatie in Accentis door Xeikon nv aan Punch International nv, de bestuurder Xeikon nv, vast vertegenwoordigd door de heer Gerard Cok, ontslag. In dezelfde Raad van Bestuur werd met onmiddellijke ingang en tot en met de algemene vergadering van 2014 de heer Gerard Cok als nieuwe bestuurder gecoöpteerd. De Raad van Bestuur zal deze coöptatie ter goedkeuring voorleggen aan de eerstvolgende algemene vergadering.

### Bespreking van de resultaten

#### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

In k EUR	2013	1H 2013	2012
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>20.345</b>	<b>10.248</b>	<b>20.775</b>
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen)	13.417	6.922	13.788
Doorberekende kosten	6.894	3.305	6.939
Overige opbrengsten	34	22	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	36

De huuropbrengsten zijn sinds de desinvestering van de Xeikon-divisie door Punch International allemaal afkomstig van derden.

	2013	2012
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>13.417</b>	<b>13.788</b>
- België	7.884	7.925
- Duitsland	1.916	2.058
- Frankrijk	56	64
- Nederland	63	62
- Slowakije	3.498	3.680

### Overzicht bezetting eind december 2013

Eind 2013 bedroeg de bezettingsgraad 88,5% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 88,1% eind september 2013. Eind 2012 bedroeg de bezettingsgraad 85,3%.

	Totale oppervlakte 31/12/2013	Leegstand 31/12/2013	Totale oppervlakte 31/12/2012	Leegstand 31/12/2012
	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
<b>Oppervlakte in</b>	<b>279.690</b>	<b>32.216</b>	<b>308.151</b>	<b>45.266</b>
- België	133.364	9.092	147.442	16.568
- Duitsland	47.329	2.200	54.866	-
- Frankrijk	8.396	8.396	8.396	8.396
- Nederland	957	-	957	-
- Slowakije	89.644	12.528	96.490	20.301

Reeds rekening houdend met de na 31 december 2013 afgesloten contracten bedraagt de bezettingsgraad van de portfolio 90,4%, inclusief de nog niet gebeurde teruggave van Hal 3 (8.200 m<sup>2</sup>) te Herbolzheim door BBS.

### Evolutie Huuropbrengsten – variantieanalyse (In k EUR)

<b>Huuropbrengsten per 31/12/2012</b>	<b>13.788</b>
Daling door desinvesteringen	-416
Daling door huurkortingen	-275
Daling door einde huurcontracten	-410
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	426
Stijging door indexeringen	304
<b>Huuropbrengsten per 31/12/2013</b>	<b>13.417</b>

### EBITDA

<i>In k EUR</i>	2013	1H 2013	2012
<b>EBITDA</b>	<b>11.443</b>	<b>5.898</b>	<b>10.499</b>
Niet-recurrente elementen	26	14	564
<b>REBITDA (2)</b>	<b>11.469</b>	<b>5.912</b>	<b>11.063</b>

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

De niet-recurrente elementen van 2013 betroffen hoofdzakelijk een ontvangen tussenkomst van de brandverzekering. De niet-recurrente elementen van 2012 betroffen de adviesfee mbt de doorverhuur van de panden Schiltach en Herbolzheim in Duitsland na de insolvenz van BBS International GmbH (0,25 mio EUR), de incassokost van de earn-out op de vroegere overnemer van de voormalige spuitgietaactiviteit van Overpelt Plascobel NV (0,08 mio EUR) en de netto-minwaarde gerealiseerd op de verkopen van (deel-)sites (0,24 mio EUR).

### Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	<b>2013</b>	<b>1H 2013</b>	<b>2012</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11.443</b>	<b>5.898</b>	<b>10.499</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-5.567	-2.235	-2
Andere	679	85	133
<b>EBIT</b>	<b>6.555</b>	<b>3.748</b>	<b>10.629</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	5.567	2.235	2
Niet-recurrente elementen EBITDA	26	14	564
Niet-recurrente elementen EBIT	-494	-	-
<b>REBIT</b>	<b>11.654</b>	<b>5.997</b>	<b>11.195</b>

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2013 bedraagt -5,6 mio EUR. Eind 2013 is tbv 0,5 mio EUR ongebruikte provisie voor specifieke fiscale zaken definitief kunnen worden teruggenomen.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt een negatief van -6,9 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

### Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2013 bedraagt -0,3 mio EUR.

### Belastingen

De belastingen over jaarresultaat van 2013 bedragen 0,4 mio EUR en betreffen integraal een stijging van de uitgestelde belastingen tengevolge van de stijging in het waarderingsverschil tussen de boekwaarde en de fair value waarde van de activa.

### Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind 2013 -0,7 mio EUR.

## Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

<b>Balans (in k EUR)</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>Δ</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	160.023	167.676	-7,7
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	1.100	11.438	-10,3
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	161.123	179.114	-18,0
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	39	1.849	-1,8
Vlottende activa	3.326	3.542	-0,2
Liquide middelen	2.673	1.447	+1,2
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>167.161</b>	<b>185.953</b>	<b>-18,8</b>
Eigen vermogen	42.127	42.851	-0,7
Financiële schulden	81.768	92.500	-10,7
Overige schulden	43.266	50.602	-7,3
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>167.161</b>	<b>185.953</b>	<b>-18,8</b>
<b>Kasstroomanalyse (in k EUR)</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	
<i>Kasstroom – resultaten</i>	11.480	10.746	
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	702	3.098	
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	12.182	13.844	
Kasstroom – investeringsactiviteiten	12.378	1.353	
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-23.333	-15.207	
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.227</b>	<b>-10</b>	

### Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2014 totale huurinkomsten van 11,3 mio EUR. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 27 februari 2014. De Raad van Bestuur stelt voor geen dividend te betalen over 2013.

### Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Koen de Brabander, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2013, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

## Financiële kalender

Jaarverslag 2013 online	11 april 2014
Trading update eerste kwartaal 2014	9 mei 2014
Jaarlijkse algemene vergadering 2014	27 mei 2014
Publicatie van de halfjaarResultaten 2014	22 augustus 2014
Trading update derde kwartaal 2014	14 november 2014
Publicatie van de jaarresultaten 2014	28 februari 2015

## Bijlagen – ook beschikbaar op [www.accentis.com](http://www.accentis.com)

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 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 Frederik Strubbe, CFO – Accentis nv – Oostkaai 50 – 8900 Ieper - België - Tel.: +32 (57) 424 322.

## 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	31-12-2013	30-06-2013	31-12-2012
Huuropbrengsten	13.554	6.922	13.788
Investeringsstoelages	-137		
Doorberekende kosten	6.894	3.305	6.939
Overige opbrengsten	34	22	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	36
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>20.345</b>	<b>10.248</b>	<b>20.775</b>
Doorberekende kosten <sup>1</sup>	-6.815	-3.212	-6.729
Kosten verbonden aan vastgoed <sup>2</sup>	-815	-437	-1.504
Overige operationele kosten	-1.226	-700	-1.767
<b>Resultaat op verkoop vaste activa</b>	<b>-46</b>	<b>-</b>	<b>-277</b>
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-8.901</b>	<b>-4.350</b>	<b>-10.276</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11.443</b>	<b>5.898</b>	<b>10.499</b>
Afschrijvingen	-1	-1	-
Voorzieningen	653	85	280
Waardeverminderingen	26	-	-147
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-5.567	-2.235	-2
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>6.555</b>	<b>3.747</b>	<b>10.629</b>
Financieringskosten	-6.860	-3.767	-7.729
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-305</b>	<b>-20</b>	<b>2.900</b>
Belastingen	-418	-353	-2.268
<b>Netto-resultaat</b>	<b>-723</b>	<b>-373</b>	<b>632</b>
Aandeel derden	-	-	-
<b>Netto-resultaat – aandeel van de groep</b>	<b>-723</b>	<b>-373</b>	<b>632</b>

<sup>1</sup> Doorberekende kosten betreffen indirecte exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode huurinkomsten hebben gegenereerd.

<sup>2</sup> Kosten verbonden aan vastgoed betreffen directe exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode geen huurinkomsten hebben gegenereerd.

**Bijlage**

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-723	-373	632
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-723	-373	632
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)	-0,0006 EUR	-0,0003 EUR	0,0005 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**

<b>In k EUR</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>160.063</b>	<b>169.527</b>
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	160.023	167.676
Materiële vaste activa	13	1
Handelsvorderingen en overige vorderingen	27	589
Actieve belastinglatenties	-	1.260
<b>Vlottende activa</b>	<b>5.999</b>	<b>4.989</b>
Handelsvorderingen	1.542	2.115
Overige vorderingen	1.784	1.427
Liquide middelen	2.673	1.447
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>1.100</b>	<b>11.438</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>167.161</b>	<b>185.953</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>42.127</b>	<b>42.851</b>
Kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	17.783	18.505
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>114.201</b>	<b>127.880</b>
Financiële schulden op lange termijn	76.945	84.074
Passieve belastinglatenties	11.258	12.111
Overige schulden op lange termijn	24.651	29.696
Voorzieningen	1.347	2.000
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>10.833</b>	<b>12.531</b>
Financiële schulden	4.823	5.735
Handelsschulden	1.725	1.841
Belastingenschulden	6	28
Overige schulden	4.278	4.928
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>2.691</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>167.161</b>	<b>185.953</b>

**3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS**

In k EUR	31-12-2013	31-12-2012
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-305	2.900
Non cash items	-	-
<b>Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items</b>	<b>-305</b>	<b>2.900</b>
<u>Correcties voor:</u>		
Interesten in resultatenrekening	6.860	7.729
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-678	-133
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	5.567	2
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	46	241
Betaalde belastingen	-11	7
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>11.479</b>	<b>10.746</b>
Wijzigingen in werkkapitaal	702	3.098
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>12.181</b>	<b>13.844</b>
Kasstroom uit desinvesteringen	12.378	1.353
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>12.378</b>	<b>1.353</b>
Terugbetaling leningen	-10.732	-7.368
Terugbetaling overige leningen	-8.956	-2.031
Toegestane leningen	-250	1.000
Opname van leningen/borgstellingen	3.465	921
Betaalde/Ontvangen interesten	-6.860	-7.729
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-23.333</b>	<b>-15.207</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.227</b>	<b>-10</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	1.447	1.457
Op het einde van de periode	2.673	1.447
<b>Netto kastroom</b>	<b>1.227</b>	<b>-10</b>

#### 4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS

In k EUR	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>24.345</b>	<b>17.873</b>	-	<b>42.218</b>	-	<b>42.218</b>
Resultaat H1 2012	-	335	-	335	-	<b>335</b>
<b>Op 30 juni 2012</b>	<b>24.345</b>	<b>18.208</b>	-	<b>42.553</b>	-	<b>42.553</b>
Resultaat H2 2012	-	297	-	297	-	297
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>24.345</b>	<b>18.505</b>	-	<b>42.850</b>	-	<b>42.850</b>
Resultaat H1 2013	-	-373	-	-373	-	-373
<b>Op 30 juni 2013</b>	<b>24.345</b>	<b>18.132</b>	-	<b>42.477</b>	-	<b>42.477</b>
Resultaat H2 2013	-	-350	-	-350	-	-350
<b>Op 31 december 2013</b>	<b>24.345</b>	<b>17.782</b>	-	<b>42.127</b>	-	<b>42.127</b>

## **5. Geselecteerde toelichtingen bij het jaarverslag**

### **5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving**

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

De financiële staten werden door de leden van de Raad van Bestuur goedgekeurd op 27 februari 2014.

### **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 2012.

De invoering van de volgende nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties vanaf 1 januari 2011 had geen invloed op de grondslagen van de financiële verslaggeving, de financiële positie en de prestaties van de Groep. De waarderingsregels werden noch in 2012, noch in 2013 aangepast.

### **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.

Op het pand in kwestie rust geen kredietlast. De geplande desinvesteringen zullen veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen. Gelet op de hoge schuldenlast van de groep werd besloten om de inkomsten uit desinvesteringen quasi volledig aan te wenden voor schuldafbouw.

## 5.5 Vastgoedbeleggingen – evolutie in 2013 in k EUR

Site	Fair Value 2012	Fair Value 2013	Bruto variantie 2013	Prijs + waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen	
Mariakerke	1.255	1.100	-155	0	0	-155	1.100	0	
Boizenburg – B	2.221	0	-2.221	2.221	0	0	0	0	
Boizenburg – L	384	384	0	0	0	0	0	384	
Herbolzheim	13.690	11.400	-2.290	0	0	-2.290	0	11.400	
Schiltach	8.350	8.100	-250	0	0	-250	0	8.100	
Overpelt	11.306	11.320	14	0	0	14	0	11.320	
Brugge	2.850	2.850	0	0	0	0	0	2.850	
Eede	965	980	15	0	0	15	0	980	
Evergem	4.000	4.000	0	0	0	0	0	4.000	
Ieper ter waarde	4.814	4.680	-134	0	0	-134	0	4.680	
Hamont	10.137	10.150	13	0	0	13	0	10.150	
Dreux	1.904	1.275	-629	0	0	-629	0	1.275	
Lier	35.758	36.320	562	0	0	562	0	36.320	
Ieper Oostkaai	9.217	0	-9.217	9.217	0	0	0	0	
Campus	47.227	47.280	53	0	0	53	0	47.280	
Pan	7.125	6.125	-1.000	110	0	-890	0	6.125	
Palenicki	3.507	3.308	-199	0	0	-199	0	3.308	
Trnava	2.995	1.171	-1.824	830	0	-948	0	1.171	
Dinant	523	530	7	0	0	7	0	530	
Sint truiden	10.886	10.150	-736	0	0	-736	0	10.150	
<b>Totaal</b>	<b>179.114</b>	<b>161.123</b>	<b>-17.992</b>	<b>12.378</b>	<b>0</b>	<b>-46</b>	<b>-5.567</b>	<b>1.100</b>	<b>160.023</b>

## 5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2013 niet gewijzigd.

## 5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 31 december 2013.

## 5.9 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk onder de positieve invloed van de terugname van de provisies aangelegd voor definitief afgewende fiscale geschilpunten tbv 494k EUR .

## 5.10 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind 2013 81,8 mio EUR tegenover 92,5 mio EUR eind 2012.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Punch International die de evolutie kenden in 2013 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**

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

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

### **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

Frederik Strubbe, CFO