

Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2014

Ieper, België – 22 augustus 2014 18:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het eerste halfjaar van 2014.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	30-06-2014 Niet-geauditeerd	31-12-2013 Geauditeerd	30-06-2013 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	5.966	13.417	6.922
Doorberekende kosten	3.274	6.894	3.305
EBITDA (1)	6.233	11.443	5.898
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-4.933	-5.567	-2.235
EBIT (bedrijfsresultaat)	805	6.555	3.747
Financieel resultaat	-2.473	-6.860	-3.767
Resultaat voor belastingen	-1.667	-305	-20
Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)	2.365	4.794	2.207
Belastingen	699	-418	-353
Netto-resultaat	-969	-723	-373
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-969	-723	-373
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-969	-723	-373
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	-0,0008 EUR	-0,0006 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 tot dusver op operationeel vlak in 2014 positieve resultaten gerealiseerd via een recurrent resultaat voor belastingen dat jaar op jaar stijgt met 0,15 mio EUR door volwaardig effect van kostensaneringen doorgevoerd in de voorbije periodes en door de significante verbetering van het financieel resultaat (+34%).

Anderzijds daalt de reële waarde van de vastgoedportfolio met 4,9 mio EUR omwille van de impacten opgelopen op Overpelt (België) en Hamont-Achel (België). Een waardering is een momentopname welke de 'actuele' waarde dient te reflecteren en waarvoor een zesmaandelijks toetsing steeds noodzakelijk is.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarmidde van 2014 en na balansdatum 30 juni 2014

Belgische sites Ieper Ter Waarde, Hamont-Achel en Overpelt

Ieper Ter Waarde

De huidige gebruiker van deze site, Eandis, startte de bouwwerken van een eigen nieuwe site iets verderop in de nieuwe verkaveling. Er wordt verwacht tussen eind 2015 en half 2016 naar deze nieuwe en eigen site te verhuizen. Vanaf eind dit jaar starten we met de commercialisering van dit pand. Rekening houdende met de huidige marktomstandigheden en mogelijkheden, lijkt een opdeling van deze site in verschillende units aangewezen. In dit kader werd de waardering door CBRE naar beneden aangepast met 0,6 mio EUR.

Hamont-Achel

Wegens de lopende juridische issues met de entourage rond de huidige gebruiker, Punch Metals (Creacorp/Dumarey), is een verlenging van de lopende overeenkomst tot einde 2018, zeer onwaarschijnlijk. Eveneens en gekoppeld dient het aanpalende 'reserveperceel' van ca. 90.000 m², dat in geval van noodzakelijke uitbreiding van de huidige activiteiten, al dan niet deels via grondruil met de gemeente, als 'industrieperceel' beschouwd kan worden, geherwaardeerd te worden. In dit kader werd de waardering door CBRE naar beneden aangepast met 2,84 mio EUR.

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 werd in 2014 voor 1 mio EUR als provisie voor sanering van de site in de cijfers opgenomen.

Na de afbraak van 3 oude Hallen, werd de saneringsoperatie gestart. Deze sanering is ondertussen beëindigd en de verschillende attesten zijn momenteel in aanvraag. Deze sanering biedt de mogelijkheid om bepaalde vrije kavels van deze site te verkopen, waaromtrent momenteel diverse gesprekken lopende zijn. Eveneens gaf de hoofdgebruiker Plascobel BVBA te kennen, ca. 50% van de site te wensen aan te kopen en verder privaat te ontwikkelen. Dergelijke transactie zou enerzijds risicobeperkend werken en anderzijds een schuldenvrije resterende site genereren wat resulteert in een verbetering van de toekomstige cash positie. In dit kader werd de waardering door CBRE naar beneden aangepast met 1,4 mio EUR.

Slovaakse site Campus Namestovo

Sinds medio juli bouwt Accentis Namestovo (Slowakije) opdracht van Johnson Control een nieuwe fabriekshal met een oppervlakte van ca. 24000 m². De werken verlopen volgens planning zodoende de nieuwe gebouwen opgeleverd kunnen worden tegen einde november. Met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 100.000 m², is het Accentis Namestovo complex de grootste site van de Accentis portefeuille.

Verkochte sites

In april werd de verkoop van de volledige site te Mariakerke (België) verleden. De ontvangen prijs van 1,1 mio EUR werd 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.

Eveneens eind april werd overgegaan tot de verkoop van de volledige site te Herbolzheim (Duitsland) aan de Duitse industriële groep Otto Graff. Op deze transactie werd een eenmalige meerwaarde geboekt van 0,7 mio EUR. De ontvangen prijs tbv 12,1 mio EUR werd bijna volledig aangewend om de financiële schulden in Duitsland af te bouwen en aldus de toekomstige liquiditeitsbehoefte van de groep significant te verbeteren.

Sites waarvan de verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde

Na de verkoop vorig jaar van de site Boizenburg aan de groep Ragolds/Sweet-Tec (begin 2013), werd het resterende perceel industriegrond aangeboden aan de markt via diverse makelaars, maar zonder succes. Gezien Ragolds/Sweet-Tec onlangs aanzienlijke bijkomende percelen aan de overzijde van de straat verwierf, werden we in de mogelijkheid gesteld dit restperceel aan te bieden en te verkopen aan dezelfde koper. Deze verkoop zal resulteren in een minwaarde van 153K EUR (al opgenomen in de cijfers van 30 juni). De opbrengst zal worden aangewend als terugbetaling op openstaande financiële schulden.

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 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.

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 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.

De vordering van Accentis nv is in juli door de Rechtbank toegekend en Dumarey en Creacorp werden onder meer veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, het pand te herstellen in de vorm van een pand op liquide middelen ten belope van 3,1 mio EUR op een geblokkeerde rekening.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden als volgt in het eerste semester van 2014:

(In k EUR)	Iep Invest	Summa	Totaal
Op 31 december 2013	-27.710	1.245	-26.466
Terugbetaalde schuld	190	-	190
Toegestane lening < 1 jaar	-	1.255	1.255
Ontvangen	-202	-	-202
lening/borgstelling			
Interesten lopend boekjaar	-315	-	-315
Op 30 juni 2014	-28.038	2.500	-25.538

Alle bovenstaande schulden en vorderingen zijn in 2014 interestdragend à ratio van 5% per jaar, behalve de hoofdschuld aan Iep Invest tbv 22,5 mio EUR, die sinds 1 juli 2013 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2% en de bevroren (sinds 1 april 2014) schuld voor de borgstellingsvergoeding tbv 2,95 mio EUR, die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%

Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

Op de gewone algemene vergadering van 27 mei 2014 werd de hierna volgende coöptatie door de raad van bestuur als nieuwe bestuurder goedgekeurd:

De coöptatie door de Raad van Bestuur, met onmiddellijke ingang op 27 september 2013 en tot en met de algemene vergadering van 2014, als nieuwe bestuurder: de heer Gerard Cok, Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist, België, werd goedgekeurd door de algemene vergadering.

Na de algemene vergadering van 27 mei 2014 kwamen de volgende mandaten ten einde:

- De heer Jacques de Bliet,
- De heer Gerard Cok,
- OVS Comm.V., vast vertegenwoordigd door de heer Hubert Ooghe,
- JLD bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc Desmet,
- Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe

De volgende mandaten werden goedgekeurd:

De herbenoeming van de heer Jacques de Bliet, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2018. De heer Jacques de Bliet beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid bepaald door artikel 526 van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgisch Corporate Governance Code 2009.

De herbenoeming van de heer Gerard Cok, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018. De heer Gerard Cok beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid bepaald door artikel 526 van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code 2009.

De benoeming van Iep Invest NV (voorheen Punch International NV), vast vertegenwoordigd door mevrouw Gerda Gysel, voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018.

In onderling overleg werd eind juni beslist dat eind dit jaar Frederik Strubbe stopt als CFO van Accentis.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	1H 2014	2013	1H 2013
Geconsolideerde totale opbrengsten	11.551	20.345	10.248
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelagen)	5.966	13.417	6.922
Doorberekende kosten	3.274	6.894	3.305
Overige opbrengsten	1.657	34	22
Meerwaarde op verkoop vaste activa	654	-	-

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

	1H 2014	1H 2013
Huuropbrengsten	5.966	6.922
- België	3.438	4.094
- Duitsland	762	987
- Frankrijk	-	60
- Nederland	31	31
- Slowakije	1.735	1.750

Overzicht bezetting eind juni 2014

Eind juni 2014 bedroeg de bezettingsgraad 91,7% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 85,9% eind juni 2013.

	Totale oppervlakte 30/06/2014	Leegstand 30/06/2014	Totale oppervlakte 30/06/2013	Leegstand 30/06/2013
	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Oppervlakte in	246.529	20.492	300.522	42.365
- België	129.174	2.860	147.349	12.437
- Duitsland	23.096	-	47.329	2.200
- Frankrijk	8.396	8.396	8.396	8.396
- Nederland	957	-	957	-
- Slowakije	84.906	9.236	96.491	19.332

Evolutie Huuropbrengsten – variantieanalyse (In k EUR)

Huuropbrengsten per 30/06/2013	6.922
Daling door desinvesteringen	-712
Daling door huurkortingen	-289
Daling door einde huurcontracten	-44
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	66
Stijging door indexeringen	23
Huuropbrengsten per 30/06/2014	5.966

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2014	2013	1H 2013
EBITDA	6.233	11.443	5.898
Niet-recurrente elementen	961	26	14
REBITDA (2)	5.272	11.469	5.912

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

De niet-recurrente elementen van 2014 betreffen de kosten inzake de verkoop van Herbolzheim (-350k EUR), de meerwaarde op de verkoop van Herbolzheim (654k EUR), de ontvangen vergoeding van Umicore (1,5 mio EUR), de aangelegde provisie inzake sanering Overpelt (-1 mio EUR) en overige inkomsten (0,17 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	1H 2014	2013	1H 2013
EBITDA	6.233	11.443	5.898
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-4.933	-5.567	-2.235
Andere	-494	679	85
EBIT	805	6.555	3.748
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	4.933	5.567	2.235
Niet-recurrente elementen EBITDA	961	26	14
Niet-recurrente elementen EBIT	-	-494	-
REBIT	6.699	11.654	5.997

(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 2014 bedraagt -4,9 mio EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -2,5 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 2014 is -1,7 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2014 bedragen -0,7 mio EUR en zijn quasi integraal uitgestelde belastingen.

Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind juni 2014 een verlies van 1 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

Balans (in k EUR)	30-06-2014	30-06-2013	Δ (in mio EUR)
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	143.298	164.610	-21,36
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	231	10.049	-9,77
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	143.529	174.659	-31,13
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	70	2.002	-1,93
Vlottende activa	6.109	3.847	+2,26
Liquide middelen	4.180	1.422	+2,76
TOTAAL ACTIVA	153.895	181.930	-28,04
Eigen vermogen	41.158	42.478	-1,32
Financiële schulden	68.593	87.487	-18,89
Overige schulden	44.144	51.965	-7,82
TOTAAL PASSIVA	153.895	181.930	-28,04

Kasstroomanalyse (in k EUR)	30-06-2014	30-06-2013	31-12-2013
<i>Kasstroom – resultaten</i>	5.583	5.890	11.480
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	-534	-325	702
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	5.049	5.566	12.182
Kasstroom – investeringsactiviteiten	13.315	2.221	12.378
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-16.857	-7.812	-23.333
Nettokasstroom	1.506	-25	1.227

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2014 totale huurinkomsten van 10,8 mio EUR. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 22 augustus 2014.

Verklaring van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2014.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2014	27 februari 2015
Jaarverslag 2014 online	17 april 2015
Jaarlijkse algemene vergadering 2015	26 mei 2015
Publicatie van de halfjaarresultaten 2015	24 augustus 2015

Bijlagen – ook beschikbaar op 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 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 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	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
Huuropbrengsten	6.227	13.554	6.922
Investeringsstoelages	-260	-137	-
Doorberekende kosten	3.274	6.894	3.305
Overige opbrengsten	1.657	34	22
Meerwaarde op verkoop vaste activa	654	-	-
Totaal opbrengsten	11.551	20.345	10.248
Doorberekende kosten ¹	-3.009	-6.815	-3.212
Kosten verbonden aan vastgoed ²	-1.678	-815	-437
Overige operationele kosten	-631	-1.226	-700
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-46	-
Totaal operationele kaskosten	-5.318	-8.901	-4.350
EBITDA	6.233	11.443	5.898
Afschrijvingen	-	-1	-1
Voorzieningen	-494	653	85
Waardeverminderingen	-	26	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-4.933	-5.567	-2.235
Bedrijfsresultaat (EBIT)	805	6.555	3.747
Financieringskosten	-2.473	-6.860	-3.767
Overig financieel resultaat	-	-	-
Resultaat voor belastingen	-1.667	-305	-20
Belastingen	699	-418	-353
Netto-resultaat	-969	-723	-373
Aandeel derden	-	-	-
Netto-resultaat – aandeel van de groep	-969	-723	-373

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

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

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-969	-723	-373
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-969	-723	-373
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)	-0,0008 EUR	-0,0006 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	30-06-2014	31-12-2013
Vaste activa	143.375	160.063
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	143.298	160.023
Materiële vaste activa	7	13
Handelsvorderingen en overige vorderingen	22	27
Actieve belastinglatenties	48	-
Vlottende activa	10.289	5.999
Handelsvorderingen	2.346	1.542
Overige vorderingen	3.763	1.784
Liquide middelen	4.180	2.673
Activa bestemd voor verkoop	231	1.100
Totaal activa	153.895	167.161
Eigen vermogen van de groep	41.158	42.127
Kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	16.813	17.783
Schulden op lange termijn	104.231	114.201
Financiële schulden op lange termijn	64.328	76.945
Passieve belastinglatenties	10.611	11.258
Overige schulden op lange termijn	27.451	24.651
Voorzieningen	1.841	1.347
Schulden op korte termijn	8.505	10.833
Financiële schulden	4.265	4.823
Handelsschulden	2.119	1.725
Belastingsschulden	-	6
Overige schulden	2.121	4.278
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-
Totaal passiva	153.895	167.161

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

In k EUR	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-1.667	-305	-20
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	-1.667	-305	-20
<u>Correcties voor:</u>			
Interesten in resultatenrekening	2.473	6.860	3.767
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	494	-678	-84
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	4.933	5.567	2.235
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	-654	46	-
Betaalde belastingen	4	-11	-7
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	5.583	11.479	5.890
Wijzigingen in werkkapitaal	-534	702	1.175
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.049	12.181	7.066
Kasstroom uit desinvesteringen	13.315	12.378	2.221
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	13.315	12.378	2.221
Terugbetaling leningen	-13.176	-10.732	-5.033
Terugbetaling overige leningen	-190	-8.956	-500
Toegestane leningen	-1.255	-250	-500
Betaalde/Ontvangen interesten	-2.473	-6.860	-3.767
Opname van leningen/borgstellingen	236	3.465	469
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-16.857	-23.333	-9.311
Netto kasstroom	1.506	1.227	-25
Geldmiddelen en kasequivalenten			
Bij het begin van de periode	2.673	1.447	1.447
Op het einde van de periode	4.180	2.673	1.422
Netto kasstroom	1.506	1.227	-25

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 2012	24.345	18.505	-	42.850	-	42.850
Resultaat 2013	-	-723	-	-723	-	-723
Op 31 december 2013	24.345	17.782	-	42.127	-	42.127
Resultaat H1 2014	-	-969	-	-969	-	-969
Op 30 juni 2014	24.345	16.813	-	41.158	-	41.158

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 22 augustus 2014.

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 2013.

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 de grond in kwestie rust een totale kredietlast van 0,2 miljoen euro. De geplande desinvesteringen zal veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen. Gelet op de verminderde maar nog hoge schuldenlast van de groep werd besloten om de inkomsten uit deze desinvestering opnieuw aan te wenden voor schuldafbouw.

5.5 Vastgoedbeleggingen – evolutie in 2014 in k EUR

Site	Fair Value 2013	Fair Value 2014	Bruto variantie 2013	Prijs + waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen	
Mariakerke	1.100	0	-1.100	1.100	0	0	0	0	
Boizenburg – L	384	231	-153	0	0	-153	231	0	
Herbolzheim	11.400	0	-11.400	12.054	654	0	0	0	
Schiltach	8.100	8.100	0	0	0	0	0	8.100	
Overpelt	11.320	9.960	-1.360	0	0	-1.360	0	9.960	
Brugge	2.850	2.850	0	0	0	0	0	2.850	
Eede	980	980	0	0	0	0	0	980	
Evergem	4.000	4.000	0	0	0	0	0	4.000	
Ieper ter waarde	4.680	4.100	-580	0	0	-580	0	4.100	
Hamont	10.150	7.310	-2.840	0	0	-2.840	0	7.310	
Dreux	1.275	1.275	0	0	0	0	0	1.275	
Lier	36.320	36.320	0	0	0	0	0	36.320	
Campus	47.280	47.280	0	0	0	0	0	47.280	
Pan	6.125	5.964	-161	161	0	0	0	5.964	
Palenicki	3.308	3.308	0	0	0	0	0	3.308	
Trnava	1.171	1.171	0	0	0	0	0	1.171	
Dinant	530	530	0	0	0	0	0	530	
Sint truiden	10.150	10.150	0	0	0	0	0	10.150	
Totaal	161.123	143.528	-17.594	13.315	654	0	-4.933	231	143.298

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2014 niet gewijzigd.

5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2014 en 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 2014 68,6 mio EUR tegenover 81,7 mio EUR eind 2013.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Iep Invest en kenden in 2014 de evolutie zoals weergegeven bij de post 'Transacties met Verbonden Partijen' op pagina 3 van dit verslag.

5.11 Dividenden

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

5.12 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

5.13 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoensgebonden karakter.

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

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO

Frederik Strubbe, CFO