

Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2012

Ieper, België – 24 augustus 2012 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 eerste halfjaar van 2012.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	30-06-2012 Niet-geauditeerd	31-12-2011 Geauditeerd	30-06-2011 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.839	13.813	6.837
Doorberekende kosten	3.549	7.064	3.347
EBITDA (1)	5.253	8.234	5.367
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	202	-48.724	-18.890
EBIT (bedrijfsresultaat)	5.471	-40.201	-13.406
Financieel resultaat	-4.310	-8.728	-4.375
Resultaat voor belastingen	1.160	-48.930	-17.782
Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)	1.299	2.783	1.108
Belastingen	-826	10.477	4.622
Netto-resultaat	335	-38.453	-13.160
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	335	-38.453	-13.160
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	335	-38.453	-13.160
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	0,0003 EUR	-0,030 EUR	-0.0104 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 verschillende operationele vlakken in 2012 positieve resultaten gerealiseerd:

- Zowel het resultaat voor belastingen (1,2 mio EUR) als het netto-resultaat (0,3 mio EUR) zijn positief. Dit in tegenstelling tot voorgaande periodes.
- De huuropbrengsten blijven constant. De dalingen ten gevolge van desinvesteringen en einde huurcontracten worden opgevangen door nieuwe huurcontracten en indexeringen.
- Reeds rekening houdend met de na 30 juni 2012 afgesloten volledige verhuring van de site Boizenburg in Duitsland, bedraagt de bezettingsgraad van de portfolio 90%.
- Tevens werden de vastgoedkosten en de doorberekeningen ervan verder geoptimaliseerd waardoor de doorberekende kosten jaar op jaar op een recurrente basis verder stegen met ongeveer 200k EUR.
- In verdere oplossing van de historische cash tekorten (tengevolge van de onevenwichtige situatie tussen huurinkomsten en afgesloten financiering op bepaalde panden) staat Accentis dicht bij bijkomende schuldherschikking met de financieringspartner in Slovaakse Republiek.
- De quasi constante huuropbrengsten en marktconforme rendementen (gemiddeld 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'Economic Rental Value') resulteert in een minimale stijging in de reële waarde van de vastgoedportfolio van 0,2 mio EUR. 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 jaarhelft van 2012 en na balansdatum 30 juni 2012

Verhuring dutse sites Herbolzheim en Schiltach

Sinds 1 april 2012 is de verkoop van BBS (productie en verkoop van aluminium wielen) volledig afgerond en heeft Accentis definitief voor beide sites een huurcontract afgesloten met de gekozen overnemer van BBS, met volgende specificaties: site Schiltach volledig, 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar en site Herbolzheim (57%), 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar. De resterende oppervlakte van Herbolzheim (43%) werd verhuurd voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar.

Sinds eind 2010 was BBS International GmbH, de vorige huurder van twee van de drie Duitse sites (Herbolzheim en Schiltach), in toestand van insolventie volgens Duits recht. De huren voor de periode februari 2011 tot en met maart 2012 werden volledig ontvangen. De huren voor het vierde kwartaal 2010 en januari 2011 zijn momenteel nog steeds bevroren voor betaling als gevolg van de insolventieprocedure. Met de curator werd een principeakkoord afgesloten, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het comité van de schuldeisers, dat de volledige jaarhuur 2012 nog betaald zou worden in afwachting van een gedeeltelijke of gehele verkoop van BBS.

Verkochte sites

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor de panden A en B in 2011 afgerond aan een prijs van 1.115k EUR. De verkoop van de onbebouwde percelen grond werd eind juni 2012 voor een prijs van 275k EUR afgerond. Op deze transactie werd in 2012 geen resultaatsimpact geboekt.

Inzake de site Mariakerke (België) vroeg de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis verzette zich tegen deze ontbinding. In april van dit jaar werd tussen Accentis en de koper een dading getekend ter beëindiging van de lopende gerechtelijke procedure en de wederzijdse vorderingen en verplichtingen. De, in eigen beheer opgestarte verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand lopen verder in 2012, met als doel voor jaareinde een wind- en waterdicht casco pand te realiseren.

Met betrekking tot de site Pan (Slovakije) werden in 2012 een drietal ongunstig gelegen bermpercelen verkocht aan een prijs van 270k EUR. Deze transacties hebben geen impact op het resultaat van 2012.

Begin maart 2012 werd de akte verleden voor de verkoop van het perceel grond in Le Castellet (Frankrijk) voor een bedrag van 360k EUR. Op deze transactie wordt in 2012 een meerwaarde gerealiseerd van 36k EUR.

Sites waarvan de verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis zal in 2012, onder de opschorting van volledige en gunstige medewerking van de betrokken financiële instelling, het pand Oostkaai in Leper (België) worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon. Deze transactie heeft in 2011 een negatieve impact gehad op de 'fair value' van de vastgoedportefeuille van 2,2 mio EUR. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

Sites waarvan de intentie tot verkoop door de Raad van Bestuur wordt bevestigd

Voor de site Brugge (België) werd met de huidige huurder een vernieuwde huurovereenkomst afgesloten die inging per 1 december 2011. De vorige overeenkomst ging uit van het gebruik van de volledige site. De financiële verplichtingen voor het inhuren van de volledige site waren te zwaar voor de huurder, daarom werd in overleg gezocht naar een oplossing die erin bestaat de gehuurde oppervlakte en de maandelijkse huurbedragen te verlagen. Hierdoor werd op de site opnieuw één bedrijfshal (in totaal 2.250 m²) en een perceel grond (in totaal 5.000 m²) vrij verhandelbaar. De bedrijfshal werd in 3 units gecompartmenteerd, waarvan Unit A (1.250 m²) ondertussen reeds werd verhuurd voor de lange termijn.

Voor de site te Overpelt (België) werd met de financieringsmaatschappij een schuldherschikking uitgewerkt die is beginnen te lopen in 2012. De verkoop van deze site is complex omwille van verschillende redenen:

- OVP nv heeft nog bepaalde rechten (earn-out) en verplichtingen (betaling brugpensioenen) die betrekking hebben op de activiteiten die in 2008 verkocht werden aan Plascobel. De earn-out tbv 1,5 mio EUR werd begin 2012 ontvangen, na het afsluiten van een dading met een éénmalige kost voor 2012 van 133k EUR.
- Momenteel worden verschillende transactiemogelijkheden met koppeling aan het lopende milieudossier onderzocht.

Voor de site Dinant (België) werd met de huidige huurder een nieuwe huurovereenkomst ondertekend die inging op 1 oktober 2011. De huurprijs werd licht verlaagd, maar de overeenkomst geldt voor een vaste termijn van 9 jaar zonder de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging. Accentis wilde de site zo interessant mogelijk maken met het oog op een eventuele verkoop.

Wegens het verlies van bepaalde klanten zag de huurder van de site Dreux (Frankrijk) zich genoodzaakt om de huur op te zeggen met ingang van 1 februari 2012. Momenteel wordt een nieuwe huurder gezocht en wordt eveneens onderzocht of de site kan worden opgesplitst en verhuurd aan verschillende huurders.

De huurder van de site Boizenburg (Duitsland) heeft zijn contract dat afliep op 31 december 2011 niet verlengd. Een nieuwe huurder nam zijn intrek op 1 januari 2012. In eerste instantie werd een kortlopende huurovereenkomst gesloten (6 maanden). Dit om de huurder de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren. Momenteel is gebleken dat geen langlopende huurovereenkomst tot stand kon komen met deze huurder wegens insolventie. Dit betekende een quasi volledige tijdelijke leegstand van de site vanaf 1 juli 2012, maar ondertussen werd met een Duitse snoepabrikant een 10-jarig huurcontract, inclusief aankoopoptie en exclusief onbebouwde ontwikkelingsgronden (16.750 m²), afgesloten met ingang op 1 september 2012.

Transacties met verbonden partijen

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal in 2012 het pand 'Oostkaai' in Ieper worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon en met in 2011 een negatieve variatie van 2,2 mio EUR van de reële waarde van de vastgoedbelegging als gevolg. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden als volgt in het eerste semester van 2012:

(In k EUR)	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
Op 31 december 2011	-913	-26.660	-3.010	30.583
Terugbetaalde schuld	-	-	500	500
Toegestane lening < 1 jaar	-	-	610	610
Ontvangen lening/borgstelling	-467	-	-	-467
Interesten lopend boekjaar	-	-809	-	-809
Op 30 juni 2012	-1.380	-27.469	-2.000	30.849

Alle bovenstaande schulden en vorderingen zijn in 2012 interestdragend à ratio van 6% per jaar

Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

Op de gewone algemene vergadering van 27 april 2012 werd bevestigd dat bestuurder JLD BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc Desmet sinds 31 oktober 2011 voldoet aan alle geldende onafhankelijkheidscriteria.

Bespreking van de resultaten
Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

In k EUR	1H 2012	2011	1H 2011
Geconsolideerde totale opbrengsten	10.433	21.802	10.193
Huuropbrengsten	6.839	13.813	6.837
Doorberekende kosten	3.549	7.064	3.347
Overige opbrengsten	9	329	8
Meerwaarde op verkoop vaste activa	36	595	-

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de groep Punch International (2 mio EUR) en anderzijds van derden (4,8 mio EUR).

	1H 2012	1H 2011
Huuropbrengsten	6.839	6.837
- België	3.923	4.092
- Duitsland	1.032	1.070
- Frankrijk	4	53
- Nederland	31	30
- Slowakije	1.849	1.592

Overzicht bezetting eind juni 2012

Eind juni 2012 bedroeg de bezettingsgraad 87,6% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 89,9% eind maart 2012. Eind juni 2011 bedroeg de bezettingsgraad 88,2%

	Totale oppervlakte 30/06/2012	Leegstand 30/06/2012	Totale oppervlakte 30/06/2011	Leegstand 30/06/2011
	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Oppervlakte in	308.046	38.085	332.539	39.317
- België	147.367	12.609	161.321	20.432
- Duitsland	54.866	7.336	55.508	-
- Frankrijk	8.396	8.396	8.396	5.396
- Nederland	957	-	957	257
- Slowakije	96.460	9.744	96.460	13.232

Reeds rekening houdend met de na 30 juni 2012 afgesloten volledige verhuring van de site Boizenburg in Duitsland, bedraagt de bezettingsgraad van de portfolio 90%.

Evolutie Huuropbrengsten – variantieanalyse (In k EUR)

Huuropbrengsten per 30/06/2011	6.837
Daling door desinvesteringen	-391
Daling door huurkortingen	-47
Daling door einde huurcontracten	-218
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	473
Stijging door indexeringen	185
Huuropbrengsten per 30/06/2012	6.839

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2012	2011	1H 2011
EBITDA	5.253	8.234	5.367
Niet-recurrente elementen	341	2.989	-
REBITDA (2)	5.594	11.223	5.367

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

De niet-recurrente elementen van 2012 betreffen de adviesfee mbt de doorverhuring van de panden Schiltach en Herbolzheim in Duitsland na de insolvenz van BBS International GmbH (0,25 mio EUR) en de incassokost van de earn-out op de vroegere overnemer van de voormalige spuitgietaactiviteit van Overpelt Plascobel NV (0,1 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	1H 2012	2011	1H 2011
EBITDA	5.253	8.234	5.367
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	202	-48.724	-18.890

Andere	16	290	117
EBIT	5.471	-40.201	-13.406
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-202	48.724	18.890
Niet-reurende elementen EBITDA	341	2.989	-
REBIT	5.610	11.512	5.484

(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 2012 bedraagt 0,2 mio EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -4,3 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 de eerste helft van 2012 bedraagt 1,2 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het haljaarrresultaat van 2012 bedragen 0,8 mio EUR en zijn quasi integraal uitgestelde belastingen.

Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind juni 2012 0,3 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

Balans (in k EUR)	30-06-2012	31-12-2011	Δ (in mio EUR)
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>170.850</i>	<i>170.918</i>	<i>-0,05</i>
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	<i>9.217</i>	<i>9.792</i>	<i>-0,60</i>
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	180.067	180.710	-0,65
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	1.401	1.516	-0,12
Vlottende activa	4.501	6.039	-1,54
Liquide middelen	1.699	1.457	0,24
TOTAAL ACTIVA	187.668	189.722	-2,05
Eigen vermogen	42.553	42.218	0,34
Financiële schulden	96.165	99.869	-3,70
Overige schulden	48.950	47.635	1,32
TOTAAL PASSIVA	187.668	189.722	-2,05

Balans (in k EUR)	30-06-2012	31-12-2011	Δ (in mio EUR)
Kasstroomanalyse (in k EUR)	30-06-2012	30-06-2011	31-12-2011
<i>Kasstroom – resultaten</i>	5.222	5.397	11.551
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	1.987	1.577	451
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	7.209	6.974	12.002
Kasstroom – investeringsactiviteiten	881	4.592	15.153
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-7.848	-17.825	-33.404
Nettokasstroom	242	-6.259	-6.249

In vorige financiële staten (tot en met 31 december 2011) werden de betaalde/ontvangen interesten steeds opgenomen in de kasstroom van de bedrijfsactiviteiten. Vanaf nu worden de betaalde/ontvangen interesten en andere financiële kosten/opbrengsten opgenomen in de kasstroom van de financieringsactiviteiten. Om de vergelijkbaarheid mogelijk te maken werd deze verplaatsing ook hierboven doorgevoerd in de kasstroomanalyse van 30 juni 2011 (4.375k EUR) en 31 december 2011 (8.728k EUR).

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2012 totale huurinkomsten van 13,5 mio EUR. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 23 augustus 2012 en met de veronderstelling dat de site Oostkaai (BE) op 30 december aanstaande verhandeld wordt.

Verklaring van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2012.

Financiële kalender

Trading update derde kwartaal 2012	12 november 2012
Publicatie van de jaarresultaten 2012	28 februari 2013
Jaarverslag 2012 online	18 april 2013
Trading update eerste kwartaal 2013	12 mei 2013
Jaarlijkse algemene vergadering 2012	28 mei 2013
Publicatie van de halfjaarresultaten 2013	24 augustus 2013

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	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
Huuropbrengsten	6.839	13.813	6.837
Doorberekende kosten	3.549	7.064	3.347
Overige opbrengsten	9	329	8
Meerwaarde op verkoop vaste activa	36	595	-
Totaal opbrengsten	10.433	21.802	10.193
Doorberekende kosten ¹	-3.455	-6.765	-3.270
Kosten verbonden aan vastgoed ²	-669	-1.421	-666
Overige operationele kosten	-1.056	-1.469	-859
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-3.913	-31
Totaal operationele kaskosten	-5.180	-13.568	-4.826
EBITDA	5.253	8.234	5.367
Afschrijvingen	-2	-5	-2
Voorzieningen	93	342	142
Waardeverminderingen	-75	-47	-23
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	202	-48.724	-18.890
Bedrijfsresultaat (EBIT)	5.471	-40.201	-13.406
Financieringskosten	-4.310	-8.728	-4.375
Overig financieel resultaat	-	-	-
Resultaat voor belastingen	1.160	-48.930	-17.782
Belastingen	-826	10.477	4.622
Netto-resultaat	335	-38.453	-13.160
Aandeel derden	-	-	-
Netto-resultaat – aandeel van de groep	335	-38.453	-13.160

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.

Bijlage

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	335	-38.453	-13.160
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	335	-38.453	-13.160
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)	0,0003 EUR	-0,030 EUR	-0.0104 EUR
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-80	-30

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	30-06-2012	31-12-2011
Vaste activa	172.251	172.434
Immateriële vaste activa	2	3
Vastgoedbeleggingen	170.850	170.918
Materiële vaste activa	-	3
Handelsvorderingen en overige vorderingen	32	45
Actieve belastinglatenties	1.365	1.465
Vlottende activa	6.200	7.496
Handelsvorderingen	2.570	2.900
Overige vorderingen	1.931	3.139
Liquide middelen	1.699	1.457
Activa bestemd voor verkoop	9.217	9.792
Totaal activa	187.668	189.722
Eigen vermogen van de groep	42.553	42.218
Kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	18.208	17.873
Schulden op lange termijn	129.609	132.832
Financiële schulden op lange termijn	85.883	89.786
Passieve belastinglatenties	10.771	10.040
Overige schulden op lange termijn	30.768	30.727
Voorzieningen	2.187	2.280
Schulden op korte termijn	12.625	11.621
Financiële schulden	7.400	7.033
Handelsschulden	1.945	2.154
Belastingenschulden	30	85
Overige schulden	3.250	2.350
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	2.882	3.050
Totaal passiva	187.668	189.722

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

In k EUR	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
<i>Resultaat voor belastingen</i>	1.160	-48.930	-17.782
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	1.160	-48.930	-17.782
<u>Correcties voor:</u>			
Interesten in resultatenrekening	4.310	8.728	4.375
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-15	-289	-117
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	-202	48.724	18.890
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	-36	3.318	31
Betaalde belastingen	5	-	-
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	5.222	11.551	5.397
Wijzigingen in werkkapitaal	1.987	451	1.577
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.209	12.002	6.974
Kasstroom uit desinvesteringen	881	15.153	4.592
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	881	15.153	4.592
Kosten kapitaalsverhoging 2010	-	-80	-30
Terugbetaling leningen	-3.703	-22.973	-8.420
Terugbetaling overige leningen	-500	-1.401	-500
Toegestane leningen	-610	-1.135	-4.500
Betaalde/Ontvangen interesten	-3.034	-8.728	-4.375
Opname van leningen/borgstellingen	-	913	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.848	-33.404	-17.825
Netto kasstroom	242	-6.249	-6.259
Geldmiddelen en kasequivalenten			
Bij het begin van de periode	1.457	7.707	7.707
Op het einde van de periode	1.699	1.457	1.447
Netto kasstroom	242	-6.249	-6.259

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 2010	24.425	55.884	852	81.161	-	81.161
Resultaat H1 2011	-	-13.160	-	-13.160	-	-13.160
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	-30			-30		-30
Op 30 juni 2011	24.395	42.724	852	67.971	-	67.971
Transfer		852	-852	0		0
Resultaat H2 2011		-25.293		-25.293	-	-25.293
Deconsolidatie Zenca nv + Consolidatie PTEM sro		-410		-410		-410
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	-50			-50		-50
Op 31 december 2011	24.345	17.873	-	42.218	-	42.218
Resultaat H1 2012	-	335	-	335		335
Op 30 juni 2012	24.345	18.208	-	42.553	-	42.553

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 23 augustus 2012.

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 2011.

De invoering van de volgende nieuwe of gewijzigde standaarden vanaf 1 januari 2012, alsmede gepubliceerde maar nog niet van kracht geworden standaarden, heeft geen invloed en zal naar verwachting geen invloed hebben op de grondslagen van de financiële verslaggeving, de financiële positie en de prestaties van de groep:

- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (herziening)
- IAS 12 Winstbelastingen (herziening)
- IAS 19 Personeelsbeloningen (herziening)
- IAS 27 De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening (herziening)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen (herziening)
- IAS 32 Financiële instrumenten: informatieverschaffing en presentatie (herziening)
- IFRS 1 Eerste toepassing IFRS (herziening)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (herziening)
- IFRS 9 Financiële instrumenten
- IFRS 10 Geconsolideerde financiële verslaggeving
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten (joint operations, joint ventures)
- IFRS 12 Toelichting van belangen in andere entiteiten
- IFRS 13 Bepaling van reële waarde

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 panden in kwestie rust een totale kredietlast van circa 2,9 miljoen euro. De geplande desinvesteringen zullen veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen.

5.5 Vastgoedbeleggingen – evolutie in 2012 in k EUR

Site	Fair Value 2011	Fair Value 2012	Bruto variantie 2012	Prijs + waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen	
Mariakerke	400	571	171	0	0	0	171	0	571
Le Castellet	300	0	-300	336	36	0	0	0	0
Boizenburg	3.554	2.888	-666	0	0	0	-666	0	2.888
Herbolzheim	15.540	15.540	0	0	0	0	0	0	15.540
Schiltach	6.500	6.500	0	0	0	0	0	0	6.500
Overpelt	12.096	11.946	-150	0	0	0	-150	0	11.946
Munster	275	0	-275	275	0	0	0	0	0
Brugge	3.255	3.017	-238	0	0	0	-238	0	3.017
Eede	961	965	4	0	0	0	4	0	965
Evergem Hal 3&4	4.000	4.000	0	0	0	0	0	0	4.000
Ieper ter waarde	4.876	4.634	-242	0	0	0	-242	0	4.634
Hamont	10.063	10.081	18	0	0	0	18	0	10.081
Dreux	2.400	2.123	-277	0	0	0	-277	0	2.123
Lier	34.507	35.283	776	0	0	0	776	0	35.283
Ieper Oostkaai	9.217	9.217	0	0	0	0	0	9.217	0
Campus	46.404	47.123	719	0	0	0	719	0	47.123
Hotel	665	577	-88	0	0	0	-88	0	577
Pan	7.623	7.293	-330	270	0	0	-60	0	7.293
Palenicki	3.507	3.507	0	0	0	0	0	0	3.507
Trnava	3.976	3.498	-478	0	0	0	-478	0	3.498
Dinant	528	523	-5	0	0	0	-5	0	523
Sint truiden	10.064	10.782	718	0	0	0	718	0	10.782
Totaal	180.710	180.067	-642	881	36	0	202	9.217	170.850

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2012 niet gewijzigd.

5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2012 en datum van dit verslag.

5.9 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk onder de invloed van de provisies aangelegd voor brugpensioenen en diverse geschillen.

5.10 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2012 96,2 mio EUR tegenover 99,9 mio EUR eind 2011.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Punch International, Xeikon en Summa die de evolutie kenden in 2012 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 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