

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2021

Antwerpen, België – 21 februari 2022 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 boekjaar 2021.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
Huuropbrengsten	13.584	13.040
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.337	6.940
EBITDA (1)	20.253	10.291
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.688	-1.197
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.569	9.094
Financieel resultaat	-1.334	-1.874
Resultaat voor belastingen	17.235	7.220
Aangepast resultaat voor belastingen (2)	8.070	7.220
Belastingen	-197	-1.405
Nettoresultaat	17.038	5.815
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	17.038	5.815
Belang van derden	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0135 EUR	0,0046 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] Aangepast resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.

Voorwoord

Ook tijdens het tweede covidjaar heeft Accentis goed standgehouden. De brutohuuropbrengst voor 2021 lag zelfs iets hoger dan in 2020. Wel merken we dat grotere gebruikers in het 'nieuwe normaal' minder behoefte hebben aan kantoorruimte.

Een mijlpaal was uiteraard de verkoop van alle aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. aan CTP Groep, zoals meegedeeld in ons persbericht van december jl.

CTP had geïnformeerd naar de mogelijkheden om Slowaakse assets over te nemen. Na een evaluatie van de verschillende risico's van ons portfolio werd gekozen voor een aandelenoverdracht. CTP is een beursgenoteerde vennootschap die, dankzij schaalgrootte en lokale aanwezigheid, een veel grotere spreiding kan aanbieden qua industrieel en logistiek vastgoed in Oost-Europa. Voor onze gebruikers biedt dat het voordeel van flexibiliteit. Aan hun behoeften zal zowel in een positieve als in een negatieve markt beter kunnen worden voldaan. Voor onze aandeelhouders betekent de transactie dat tien jaar inspanningen in Slowakije duurzaam verzilverd werden.

Eveneens vermeldenswaard is het nieuwbouwproject in Lier dat werd opgestart in september 2021. De logistieke hall van ca. 1.800 m² zal tijdig en volgens overeenkomst worden opgeleverd aan Xeikon. Dit project is opnieuw een goed voorbeeld van nauwgezette planning, strikte kostenbeheersing en adequate begeleiding.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2021 en na balansdatum 31 december 2021

Belgische sites

Lier

Van het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd in 2019 twee derde verkocht, een derde werd verhuurd met koopoptie. In 2021 heeft Cool Creation die koopoptie gelicht; de verkoopakte werd op 20 juli 2021 ondertekend.

Gevolgen van COVID-19: verschillende gebruikers geven momenteel de voorkeur aan meer flex- en thuiswerk, waardoor hun kantoorbehoefte is gedaald. Met hen werden afspraken in de vorm van een tijdelijke korting of een reductie van de oppervlakte vastgelegd.

In september 2021 zijn de werkzaamheden voor het nieuwbouwproject – een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m² – opgestart. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de afwerking van de technieken. De asfaltwerken zijn gepland begin maart, zodat het project tijdig kan worden opgeleverd voor ingebruikname door hoofdgebruiker Xeikon eind maart 2022.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Permanente kostenbeheersing en vergroening door middel van LED-toepassingen blijven prioriteiten.

Leper

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft ons geïnformeerd dat de activiteiten van enkele kleinere huurders van de gelijkvloerse KMO-units niet zouden stroken met de opgegeven bestemming. Gezien de krapte op de huurmarkt heeft het management begin maart a.s. een overleg gepland met de directie van WVI.

De kantoorruimte van de eerste verdieping wordt intussen aangeboden aan de bredere markt.

Hamont-Achel

Deze site is verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevatte een koopoptie, geldig tot einde 2021, die werd gelicht. Omdat er in het oriënterend bodemonderzoek een verontreiniging werd vastgesteld, is een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. Accentis heeft een vrijstelling tot sanering aangevraagd. Aan Punch Metals werd intussen bevestigd dat de koopoptie wordt verlengd tot de verontreiniging verholpen is. Dan pas is een overdracht mogelijk.

Het restbedrag van de KBC-leasing werd gespreid over de resterende opstalperiode, waarna het recht op natrekking geldt.

Overpelt

Sinds het vertrek van Paco Meubelen huurt Shark Solutions de volledig achterliggende industriële site.

De eigenaars van Plascobel willen percelen aan de straatzijde van de site ontwikkelen. Een van die percelen is eigendom van Accentis. Er zullen dan ook gesprekken worden aangeknoopt.

Duitse site Schiltach

Ofschoon er werd verwacht dat het principeakkoord in de loop van 2021 uiteindelijk zou worden gecontracteerd, is er in deze zaak geen vooruitgang geboekt. Tot dusver zijn de maandelijkse huurgelden door de curator stipt en volledig betaald. We weten ook dat huurder BBS zich structureel wenst te heroriënteren, wat een impact zou hebben op de gebouwen en de logistiek, maar een en ander zou vermoedelijk drie jaar in beslag nemen. De curator kan de lopende verbintenis weliswaar te allen tijde verbreken met een opzeg van drie maanden. We onderhouden echter structurele contacten met het lokale management in Schiltach, dat ons meldt dat de activiteiten momenteel onverminderd worden voortgezet.

Slowaakse sites

Campus-Páleničky Námestovo

Met Tatra Bank werd in de loop van maart 2021 een overeenkomst bereikt over de herfinanciering van de lopende kredieten. Met ingang van 1 april 2021 werden de kredietmarges gehalveerd. Er werd een extra financiering ten bedrage van 8 mio EUR opgenomen die gebruikt is voor de integrale terugbetaling van de lopende verbintenis Iep Invest.

Verkochte sites

Slowaakse sites

In december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. verkocht aan CTP Groep. Accentis Námestovo, s.r.o. is eigenaar van de sites Campus Páleničky en Pan Vavrečka, en van de uitbreidingszone Oravská Priehrada, alle gelegen in Slowakije. Deze sites bestaan uit productiegebouwen en logistieke panden met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 145.000 m².

Voor de aandelen in Accentis Námestovo, s.r.o. betaalde CTP Groep een prijs van 70,43 mio EUR, gebaseerd op een *property value* van 92,00 mio EUR.

Wijzigingen in de groep

Op 21 december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, overgedragen aan CTP Groep.

Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap 4.891.223 eigen aandelen aangekocht aan gemiddeld 0,0579 EUR per aandeel. Op 19 juli 2021 machtigde de raad van bestuur van Accentis zijn CEO tot de inkoop van eigen aandelen. In de periode september-oktober 2021 heeft Accentis, binnen de wettelijke grenzen en

voor een maximumprijs van 0,0613 EUR per aandeel, 4.891.223 eigen aandelen ingekocht. De inkoopverrichtingen werden uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 25 mei 2021. Accentis heeft hierover, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop van eigen aandelen, periodieke updates gepubliceerd. Deze updates zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, www.accentis.com, in de rubriek Investor Relations.

Voorstel kapitaalvermindering en vernietiging eigen aandelen

De raad van bestuur heeft op 17 februari 2022 besloten tot het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering die in de loop van de tweede helft van maart 2022 zal plaatsvinden. Deze algemene vergadering zal in hoofdzaak stemmen over het voorstel van de raad van bestuur tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal van Accentis ten belope van een totaal bedrag van 44.500.000,00 EUR, zonder vernietiging van aandelen.

De voorgestelde kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoeden van Accentis gedeeltelijk naar de aandeelhouders te laten terugvloeien en zodoende de kapitaalstructuur af te stemmen op de economische noden van de vennootschap, zonder daarbij de activiteiten of de doelstellingen van Accentis in enige mate te belemmeren en rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

Verder zal de buitengewone algemene vergadering zich uitspreken over het voorstel van de raad van bestuur tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen. Indien deze vernietiging zal worden goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering, zal zij gepaard gaan met de opheffing van de onbeschikbare reserve ten belope van 283.383,90 EUR.

Tot slot stelt de vennootschap – ter aanvulling van de reële kapitaalvermindering – de uitkering van een interim-dividend in het vooruitzicht, afhankelijk van de beslissing die zal genomen worden door de raad van bestuur en die rekening zal houden met de definitieve staat van activa en passiva op 24 februari 2022 en eventuele wijzigingen in de activiteiten van de vennootschap. De raad van bestuur zal hierover een beslissing nemen op of rond eind februari 2022.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 25 mei 2021 werden de volgende mandaten goedgekeurd:

- De herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Jacques de Bliet als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Gerard Cok als bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Miedec bv, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

Herbenoeming commissaris

Tijdens de algemene vergadering van 25 mei 2021 werd de herbenoeming goedgekeurd van Mazars Bedrijfsrevisoren cvba, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	2021	2020
Geconsolideerde totale opbrengsten	32.895	20.008
Huuropbrengsten	13.584	13.040
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.337	6.940
Overige opbrengsten	36	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	11.938	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2021 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door Mahle Behr op 1 oktober 2020.

<i>In k EUR</i>	2021	2020
Huuropbrengsten	13.584	13.040
- België	6.058	6.036
- Slowakije	6.631	6.109
- Duitsland	895	895

In 2021 lag het aantal onderhoudsinterventies en de doorberekende loonkost in Slowakije hoger dan in 2020, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2021 gestegen zijn ten opzichte van 2020.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2021, noch deze van boekjaar 2020 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa van 2021 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het derde en laatste deel van de nieuwbouwsite in Lier (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (11,90 mio EUR).

Overzicht bezetting eind december 2021

Eind 2021 bedroeg de bezettingsgraad 97,54%, berekend op basis van de totale oppervlakte, ten opzichte van 98,75% eind juni 2021. Eind 2020 was de bezettingsgraad 98,33%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2020
	m ²	m ²	m ²	m ²
Oppervlakte in				
- België	72.441	2.348	73.217	3.425
- Slowakije	-	-	143.449	572
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
Oppervlakte	95.537	2.348	239.762	3.997

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2021 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-6.887
Stijging door investeringen	-
Stijging/Daling investeringstoelages	+315
Stijging/Daling huurkortingen	-40
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+445
Daling door aflopende huurcontracten	-894

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische deelsites in Lier en de verkochte Slowaakse sites op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringstoelages betreft de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Overpelt, België (+30k EUR) en de opgeleverde nieuwbouwsite in Námestovo, Slowakije (+286k EUR).

Het bedrag van de daling door huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (243k EUR) en Slowakije (80k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+43k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 79k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-148k EUR) en Slowakije (-73k EUR). De impact van de reeds in 2017 gecontracteerde huurverlaging voor de hoofdgebruiker van de site in Lier, van kracht sinds 1 juli 2021, is hier eveneens bij inbegrepen (-673k EUR).

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2021	2020
EBITDA	20.253	10.291
Enmalige elementen	-9.165	-
Aangepaste EBITDA (1)	11.088	10.291

[1] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden) zijn ten opzichte van 2020 licht gedaald met 141k EUR, voornamelijk wegens de verkoop van de participatie in Slowakije in december 2021.

De recurrente overige operationele kosten over 2021 zijn licht gestegen (32k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden.

De eenmalige elementen EBITDA over 2021 betreffen het positieve verschil tussen de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (+11,90 mio EUR) en de kosten gerelateerd aan deze verkoop (-2,74 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2020.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2020 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Eede, Nederland (100k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2021	2020
EBITDA	20.253	10.291
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.688	-1.197
Andere	4	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.569	9.094
Eenmalige elementen EBITDA	-9.165	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
Aangepaste EBIT (1)	9.404	9.094

[1] Aangepaste EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Er zijn geen eenmalige elementen EBIT noch over 2021, noch over 2020.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -1,33 mio EUR (2020: -1,87 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen -1,51 mio EUR, terwijl de vorderingen gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Slowakije goed zijn voor +0,14 mio EUR aan interestopbrengsten.

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2021 komt op 17,23 mio EUR (2020: 7,22 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over 2021 bedraagt 8,07 mio EUR (2020: 7,22 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2021 bedragen -0,20 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2021 (-0,57 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de afname in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (0,38 mio EUR).

Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2021 is een winst van 17,04 mio EUR (2020: 5,82 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2021	31-12-2020	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	46.280	136.783	-90.503
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	5.240	-	5.240
Totaal vastgoedbeleggingen	51.520	136.783	-85.263
Overige vaste activa	4	11	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	-	213	-213
Vlottende activa	899	2.977	-2.078
Geldmiddelen en kasequivalenten	62.671	3.338	59.333
Totaal activa	115.094	143.322	-28.228
Eigen vermogen	91.258	74.503	16.756
Financiële schulden	17.062	40.596	-23.535
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	6.656	28.223	-21.567
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	118	-	118
Totaal passiva	115.094	143.322	-28.228

Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
<i>Kasstroom – resultaten</i>	7.712	10.262
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-4.123	1.325
Kasstroom – operationele activiteiten	3.589	11.587
Kasstroom – investeringsactiviteiten	60.823	-3.717
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-5.079	-7.084
Nettokasstroom	59.333	786

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2022 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,73 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 8 februari 2022.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2021 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV, Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, 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 2021, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Financiële kalender

Jaarverslag 2021 online	19 april 2022
Jaarlijkse algemene vergadering 2022	24 mei 2022
Publicatie van de halfjaarresultaten 2022	29 augustus 2022
Publicatie van de jaarresultaten 2022	20 februari 2023

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 jaarresultaten
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 en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Het aandeel Accentis is genoteerd aan Euronext (ACCB).

Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.accentis.com en www.euronext.com.

Voor meer informatie

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO – Accentis nv – 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

In k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
	Geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.584	13.040
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.337	6.940
Overige opbrengsten	36	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	11.938	-
Totaal operationele opbrengsten	32.895	20.008
Doorberekende kosten [1]	-7.337	-6.940
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.907	-2.048
Overige operationele kosten	-3.398	-629
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-100
Totaal operationele kaskosten	-12.642	-9.717
EBITDA [3]	20.253	10.291
Afschrijvingen	-3	-8
Voorzieningen	5	4
Waardeverminderingen	2	4
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.688	-1.197
Totaal operationele niet-kaskosten	-1.684	-1.197
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.569	9.094
Financieringsopbrengsten	138	-
Financieringskosten	-1.506	-1.865
Overig financieel resultaat	34	-9
Financieel resultaat	-1.334	-1.874
Resultaat voor belastingen	17.235	7.220
Belastingen	-197	-1.405
NETTORESULTAAT	17.038	5.815
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	17.038	5.815
Belang van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
TOTAALRESULTAAT	17.038	5.815
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	17.038	5.815
Belang van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.266.375.769	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0135 EUR	0,0046 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 doorberekend 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>	31-12-2021	31-12-2020
	Geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	46.284	137.007
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	46.280	136.783
Materiële vaste activa	4	11
Actieve belastinglatenties	-	213
Vlottende activa	63.570	6.315
Handelsvorderingen	769	2.375
Overige vorderingen	130	602
Geldmiddelen en kasequivalenten	62.671	3.338
Activa bestemd voor verkoop	5.240	-
Totaal activa	115.094	143.322
Eigen vermogen van de groep	91.258	74.503
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	50.158	44.343
Resultaat van het boekjaar	17.038	5.815
Ingekochte eigen aandelen	-283	-
Schulden op lange termijn	20.524	59.460
Voorzieningen	13	18
Passieve belastinglatenties	4.919	17.193
Financiële schulden	15.484	34.621
Overige schulden	108	7.628
Schulden op korte termijn	3.194	9.359
Financiële schulden	1.578	5.976
Handelsschulden	160	1.796
Belastingenschulden	173	638
Overige schulden	1.283	949
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	118	-
Totaal passiva	115.094	143.322

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	17.235	7.220
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	1.367	1.871
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-4	1
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	1.688	1.197
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-35	100
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	-	-
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	-11.903	-
Betaalde belastingen	-636	-127
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	7.712	10.262
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	1.581	-132
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-2.025	694
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-3.679	763
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.589	11.587
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	965	450
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-631	-4.167
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-2	-
Desinvesteringen van participaties	70.435	-
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-9.944	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	60.823	-3.717
Opgenomen leningen	8.215	4.000
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-4.373	-6.103
Terugbetaling leningen - overige	-7.554	-3.110
Betaalde interesten en kosten van schulden	-1.505	-1.871
Ontvangen interesten	138	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.079	-7.084
Nettokasstroom	59.333	786
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	3.338	2.552
Op het einde van de periode	62.671	3.338
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	59.333	786

4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

<i>In k EUR</i>	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2020	24.345	44.343	-	-	68.688	-	68.688
Resultaat van het boekjaar 2020	-	-	5.815	-	5.815	-	5.815
Op 31 december 2020	24.345	44.343	5.815	-	74.503	-	74.503
Transfer	-	5.815	-5.815	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2021	-	-	3.166	-	3.166	-	3.166
Op 30 juni 2021	24.345	50.158	3.166	-	77.669	-	77.669
Resultaat van de periode 2H 2021	-	-	13.872	-	13.872	-	13.872
Bewegingen eigen aandelen	-	-	-	-283	-283	-	-283
Op 31 december 2021	24.345	50.158	17.038	-283	91.258	-	91.258

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2021

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 21 februari 2022.

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 2020.

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 en activa bestemd voor verkoop

Land	Fair Value 2021	Fair Value 2020	Brutovariatie 2021	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	45.680	47.460	-1.780	965	35	-	-930	5.240	40.440
Slowakije	-	83.413	-83.413	-	-	-	-83.413	-	-
Duitsland	5.840	5.910	-70	-	-	-	-	-	5.840
Totaal	51.520	136.783	-85.263	965	35	-	-84.343	5.240	46.280

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 Ceusters, onafhankelijk en extern schatter.

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) wordt verklaard door:

- (1) de desinvesteringen in Lier (België) en de Slowaakse vastgoedportefeuille (-84,34 mio EUR);
- (2) 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 (-1,30 mio EUR);
- (3) de waardering van de vaste activa in aanbouw (+0,38 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen(-0,63 mio EUR);
- (4) de nieuw opgenomen leasings (-0,14 mio EUR).

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

- Hamont-Achel (-800k EUR): om rekening te houden met de onderhandse verkoopovereenkomst;
- Ieper Ter Waarde (-120k EUR): om rekening te houden met de aflopende huurovereenkomst van SBB;
- Overpelt (-120k EUR): om rekening te houden met de marktsituatie voor kantoren en magazijnen.

De activa bestemd voor verkoop vertegenwoordigen de onroerende goederen waarvoor er getekende verkoopcompromissen bestaan.

5.5 Wijzigingen in de groep

Op 21 december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht aan CTP Groep.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2021 niet gewijzigd.

5.7 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

5.8 Financiële en overige schulden

Eind 2021 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 17,18 mio EUR, tegenover 40,60 mio EUR eind 2020. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken aflossingsschema's en het totaal van het opgenomen restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (+0,14 mio EUR) en het bedrag van de Slowaakse bancaire financiering die werd gedeconsolideerd (-21,92 mio EUR).

De overige schulden eind 2020 betreffen voor 7,55 mio EUR de langlopende lening met Iep Invest die sinds 1 april 2014 werd vergoed aan Euribor 3m + 2%, jaarlijks betaalbaar, en die in de loop van de eerste helft van 2021 integraal werd terugbetaald.

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 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 verslag over de jaarresultaten een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO