

## Gereguleerde informatie

### Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2022

Antwerpen, België – 29 augustus 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 eerste halfjaar van 2022.

#### Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2022 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	3.548	13.584	6.977
Opbrengsten uit doorberekende kosten	252	6.940	3.759
EBITDA (1)	1.920	20.253	5.503
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-246	-1.688	-1.088
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>1.899</b>	<b>18.569</b>	<b>4.411</b>
Financieel resultaat	-705	-1.334	-795
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.194</b>	<b>17.235</b>	<b>3.616</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen (2)</b>	<b>1.194</b>	<b>8.070</b>	<b>3.616</b>
Belastingen	-583	-197	-450
<b>Nettoresultaat</b>	<b>611</b>	<b>17.038</b>	<b>3.166</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	611	17.038	3.166
Belang van derden	-	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0005 EUR	0,0135 EUR	0,0025 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***

Na de succesvolle verkoop van de Slowaakse vastgoedportefeuille, de uitkering van een dividend, en de kapitaalvermindering, dienen er zich voor Accentis nieuwe strategische keuzes aan.

In het verleden werden strategische beslissingen steeds genomen in het belang van de aandeelhouders. Zowel nieuwe ontwikkelingen als desinvesteringen waren gebaseerd op een grondige evaluatie van risico's en return. Dat blijkt uit het koersverloop van het Accentis-aandeel over de laatste tien jaar.

Het kroonjuweel van het vastgoedportfolio is het Accentis Business Center in Lier dat het gros van de huurinkomsten genereert. Eind maart werd er nog een nieuwe logistieke hall van ca. 1.800 m<sup>2</sup> opgeleverd aan de hoofdgebruiker van de site, Xeikon. Het lokale management is erin geslaagd om de oppervlakte die post-corona is vrijgekomen ter beschikking te stellen aan bestaande en nieuwe gebruikers, en staat nu voor de uitdaging om een gepast antwoord te bieden op de fors gestegen energieprijzen, onder meer door de LED-transitie voort te zetten, extra zonnepanelen te plaatsen en de technische installaties energetisch te optimaliseren.

Slechts enkele panden in het portfolio verwijzen nog naar de ontstaansgeschiedenis van Accentis. Zo is er de site Hamont-Achel. Gezien haar ligging en specifieke karakter is een heroriëntering risicovol en niet eenvoudig, maar na een milieuregularisatie kon het pand worden verkocht aan de huidige gebruiker. Ondertussen lopen er ook gesprekken met de eigenaars van Plascobel, dat sinds 2015 ca. 60% van de site Overpelt bezit, over de overname van de resterende 40%.

De cirkel is bijna rond, zodat Accentis zich kan openstellen voor nieuwe uitdagingen.

## ***Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft van 2022 en na balansdatum 30 juni 2022***

### **Belgische sites**

#### **Accentis Business Center Lier**

In september 2021 zijn de werkzaamheden voor het nieuwbouwproject – een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m<sup>2</sup> – opgestart. Eind maart 2022 werd dit project opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

De situatie post-corona is er een met meer thuiswerk en videomeetings. Verschillende gebruikers hebben hun ruimtegebruik aangepast. De vrijgekomen ruimte werd ondertussen opnieuw ingenomen door andere en nieuwe gebruikers.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Permanente kostenbeheersing, energetische aanpassingen van technische installaties, en vergroening door middel van LED-toepassingen blijven prioriteiten. Dit jaar wordt een extra installatie van 1.500 zonnepanelen geplaatst zodat ca. 30% van de jaarlijkse elektriciteitsbehoefte zal worden opgevangen door zonne-energie.

#### **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, was een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. Accentis heeft een vrijstelling tot sanering aangevraagd en ondertussen verkregen, waardoor op 14 juli 2022 de overdracht heeft kunnen plaatsvinden.

### Overpelt

Sinds het vertrek van Paco Meubelen begin 2022 huurt Shark Solutions het volledige achterliggende industrieterrein.

De eigenaars van Plascobel hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen, waaronder eveneens het perceel waar het kantoorgebouw van Accentis gelegen is. Hierover werd tussen partijen een principeakkoord bereikt. De gesprekken over de finale voorwaarden en modaliteiten zijn lopende en een mogelijke afhandeling dient beëindigd te zijn tegen eind september 2022.

### Leper

SBB Bedrijfsdiensten heeft de eerste verdieping in februari 2022 verlaten. De kantoorruimte wordt intussen aangeboden aan de bredere markt.

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft ons geïnformeerd dat de activiteiten van enkele kleinere huurders van de gelijkvloerse logistieke units niet zouden stroken met de opgegeven bestemming. Gezien de krapte op de huurmarkt is het management in overleg met de directie van WVI. Het gaat hier over een specifiek en atypisch pand dat momenteel voor verhuur en verkoop wordt aangeboden.

### **Duitse site**

#### Schiltach

Ofschoon er werd verwacht dat het principeakkoord in de loop van 2021 uiteindelijk zou worden gecontracteerd, is de actuele toestand ongewijzigd. Tot dusver worden 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. De plannen dienaangaande worden weliswaar verstoord door de huidige energiecrisis die een ernstige impact heeft op de activiteiten van BBS, zodat strategische beslissingen zich opdringen. De curator kan de lopende verbintenis verbreken met een opzeg van drie maanden. We onderhouden echter structurele contacten met het lokale management in Schiltach.

### **Uitkering interim-dividend en kapitaalvermindering Accentis Property International nv**

Op 22 februari 2022 heeft de raad van bestuur van Accentis Property International nv, een 100% dochtermaatschappij van Accentis nv, besloten tot uitkering van een interim-dividend ten belope van 20,06 mio EUR op basis van de tussentijdse resultaten van Accentis Property International op 18 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. Het interim-dividend werd integraal aangerekend op het resultaat van het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

Op 30 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van Accentis Property International de kapitaalvermindering ten belope van een bedrag van 27,94 mio EUR, zonder vernietiging van aandelen, goedgekeurd. De uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 20 juni 2022.

### **Uitkering interim-dividend**

Op 21 maart 2022 heeft de raad van bestuur besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. De uitbetaling van het interim-dividend werd uitgevoerd op 31 maart 2022.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal beslist worden op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

### Vernietiging eigen aandelen

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen en opheffing van de corresponderende onbeschikbare reserve waardoor het totaal aantal aandelen van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

### Kapitaalvermindering

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR), zijnde 0,04 EUR per aandeel aan kapitaal, om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftwintig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR), zonder vernietiging van aandelen. De uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 27 juni 2022.

De kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoeven 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, rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

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

Op de gewone algemene vergadering van 24 mei 2022 werd volgend mandaat goedgekeurd:

- De benoeming van mevrouw Axelle Vanthournout als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van zes jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

### Bespreking van de resultaten

#### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

In k EUR	1H 2022	2021	1H 2021
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>3.807</b>	<b>32.895</b>	<b>10.759</b>
Huuropbrengsten	3.548	13.584	6.977
Opbrengsten uit doorberekende kosten	252	7.337	3.758
Overige opbrengsten	7	36	24
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	11.938	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. De huuropbrengsten zijn gedurende de eerste zes maanden van 2022 fors gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, als gevolg van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. in december 2021.

In k EUR	1H 2022	2021	1H 2021
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>3.548</b>	<b>13.584</b>	<b>6.977</b>
- België	3.101	6.058	3.042
- Slowakije	-	6.631	3.488
- Duitsland	447	895	447

In december 2021 werd de participatie Accentis Námestovo s.r.o. verkocht, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2022 gedaald zijn met 3,60 mio EUR ten opzichte van 2021. Daartegenover staat dat de energieprijzen in de eerste jaarmidde van 2022 fors hoger lagen dan in de eerste jaarmidde van 2021 en het bedrijfsrestaurant in Lier intensiever werd gebruikt, wat resulteerde in een verhoging van de doorberekende kosten.

Noch de overige opbrengsten van de eerste zes maanden van 2022, noch deze van het boekjaar 2021 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 juni 2022

Eind juni 2022 bedroeg de bezettingsgraad, berekend op basis van de totale oppervlakte, 97,11%, ten opzichte van 98,75% eind juni 2021. Eind 2021 was de bezettingsgraad 97,54%.

	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>
	<b>30-06-2022</b>	<b>30-06-2022</b>	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2021</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Oppervlakte in				
- België	74.503	2.822	73.237	2.462
- Slowakije	-	-	143.449	524
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
<b>Oppervlakte</b>	<b>97.599</b>	<b>2.822</b>	<b>239.782</b>	<b>2.986</b>

### Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2022 (impact op jaarbasis)

*In k EUR*

Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	+72
Stijging/daling door investeringstoelages	-
Stijging/daling door huurkortingen	-65
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+417
Daling door aflopende huurcontracten	-370

Het bedrag van de stijging door investeringen betreft de gecontracteerde jaarhuur gerelateerd aan de opgeleverde nieuwbouw in Lier (België). Het bedrag van de stijging in huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België. De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is integraal toe te schrijven aan contracten in België (316k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 101k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben eveneens betrekking op panden in België.

### EBITDA

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2022</b>	<b>2021</b>	<b>1H 2021</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.920</b>	<b>20.253</b>	<b>5.503</b>
Eenmalige elementen	-	-9.165	-
<b>Aangepaste EBITDA (1)</b>	<b>1.920</b>	<b>11.088</b>	<b>5.503</b>

(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 de eerste jaarhelft van 2021 licht gedaald met 94k EUR. Dit is voornamelijk het resultaat van (1) een daling door de verkoop van de participatie in Slowakije en (2) een stijging door de forse energieprijsstijgingen.

De recurrente overige operationele kosten over de eerste jaarhelft van 2022 zijn gestegen (232k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen.

Er zijn geen eenmalige elementen over de eerste jaarhelft van 2022.

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).

### Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2022</b>	<b>2021</b>	<b>1H 2021</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.920</b>	<b>20.253</b>	<b>5.503</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-246	-1.688	-1.088
Andere	225	4	-4
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>1.899</b>	<b>18.569</b>	<b>4.411</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	-9.165	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-	-
<b>Aangepaste EBIT (1)</b>	<b>1.899</b>	<b>9.404</b>	<b>4.411</b>

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

Er zijn geen eenmalige elementen over de eerste jaarhelft van 2022, noch over 2021.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -0,71 mio EUR (1H 2021: -0,80 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire schulden bedragen -0,54 mio EUR. De aangerekende negatieve bankrente op de gelden op rekening gedurende de eerste jaarhelft van 2022 bedraagt -0,15 mio EUR.

### Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over de eerste jaarhelft van 2022 bedraagt 1,19 mio EUR (1H 2021: 3,62 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over de eerste jaarhelft van 2022 komt eveneens uit op 1,19 mio EUR (1H 2021: 3,62 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2022 bedragen -0,58 mio EUR en bestaan integraal uit uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename van het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa.

### Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep eind juni 2022 is een winst van 0,61 mio EUR (1H 2021: 3,17 mio EUR).

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

### Verkort overzicht van de financiële positie

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>Δ</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	42.560	46.280	-3.720
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	8.991	5.240	+3.751
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>51.551</b>	<b>51.520</b>	<b>+31</b>
Overige vaste activa	2	4	-2
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoor- ringen	-	-	-
Vlottende activa	1.576	899	+677
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.783	62.671	-55.888
<b>Totaal activa</b>	<b>59.912</b>	<b>115.094</b>	<b>-55.182</b>
Eigen vermogen	36.004	91.258	-55.254
Financiële schulden	16.288	17.062	-774
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	7.515	6.656	+859
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	105	118	-13
<b>Totaal passiva</b>	<b>59.912</b>	<b>115.094</b>	<b>-55.182</b>

### Verkorte kasstromen

<i>In k EUR</i>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2022</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021</b>
<i>Kasstroom – resultaten</i>	1.909	5.501	7.712
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-175	61	-3.839
Kasstroom – operationele activiteiten	1.734	5.562	3.873
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-277	-996	60.823
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-57.345	-2.785	-5.363
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-55.888</b>	<b>1.781</b>	<b>59.333</b>

### **Vooruitzichten**

Accentis verwacht voor 2022 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,72 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 27 juli 2022.

### **Verklaring van de commissaris**

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2022.

### **Financiële kalender**

Publicatie van de jaarresultaten 2022	20 februari 2023
Publicatie van het jaarverslag 2022	17 april 2023
Jaarlijkse algemene vergadering 2023	24 mei 2023
Publicatie van de halfjaarresultaten 2023	28 augustus 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 halfjaarresultaten
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit verslag

### **Over Accentis**

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, voornamelijk in België 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](http://www.accentis.com) en [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

### **Voor meer informatie**

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO – Accentis nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – België – Tel.: +32 (3) 234 94 13.

### **Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen**

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen ('forward-looking statements'). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Accentis nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.



**1. Geconsolideerd totaalresultaat**

In k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	3.548	13.584	6.977
Opbrengsten uit doorberekende kosten	252	7.337	3.758
Overige opbrengsten	7	36	24
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	11.938	-
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>3.807</b>	<b>32.895</b>	<b>10.759</b>
Doorberekende kosten [1]	-252	-7.337	-3.758
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.087	-1.907	-1.181
Overige operationele kosten	-548	-3.398	-317
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-1.887</b>	<b>-12.642</b>	<b>-5.256</b>
<b>EBITDA [3]</b>	<b>1.920</b>	<b>20.253</b>	<b>5.503</b>
Afschrijvingen	-1	-3	-4
Voorzieningen	7	5	-
Waardeverminderingen	219	2	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-246	-1.688	-1.088
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>-21</b>	<b>-1.684</b>	<b>-1.092</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>1.899</b>	<b>18.569</b>	<b>4.411</b>
Financieringsopbrengsten	-	138	1
Financieringskosten	-694	-1.506	-793
Overig financieel resultaat	-11	34	-3
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-705</b>	<b>-1.334</b>	<b>-795</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.194</b>	<b>17.235</b>	<b>3.616</b>
Belastingen	-583	-197	-450
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>611</b>	<b>17.038</b>	<b>3.166</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	611	17.038	3.166
Belang van derden	-	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>611</b>	<b>17.038</b>	<b>3.166</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	611	17.038	3.166
Belang van derden	-	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.262.854.001	1.262.854.001	1.267.745.224
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0005 EUR	0,0135 EUR	0,0025 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>	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2021
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>42.562</b>	<b>46.284</b>	<b>135.969</b>
Immateriële vaste activa	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	42.560	46.280	135.877
Materiële vaste activa	2	4	9
Actieve belastinglatenties	-	-	83
<b>Vlottende activa</b>	<b>8.359</b>	<b>63.570</b>	<b>7.513</b>
Handelsvorderingen	782	769	1.928
Overige vorderingen	794	130	466
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.783	62.671	5.119
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>8.991</b>	<b>5.240</b>	<b>950</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>59.912</b>	<b>115.094</b>	<b>144.432</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>36.004</b>	<b>91.258</b>	<b>77.669</b>
Geplaatst kapitaal	25.500	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	9.893	50.158	50.158
Resultaat van het boekjaar	611	17.038	3.166
Ingekochte eigen aandelen	-	-283	-
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>20.278</b>	<b>20.524</b>	<b>58.366</b>
Voorzieningen	6	13	18
Passieve belastinglatenties	5.502	4.919	17.513
Financiële schulden	14.645	15.484	40.738
Overige schulden	125	108	97
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>3.525</b>	<b>3.194</b>	<b>8.397</b>
Financiële schulden	1.643	1.578	5.419
Handelsschulden	863	160	1.613
Belastingenschulden	33	173	267
Overige schulden	986	1.283	1.098
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>105</b>	<b>118</b>	<b>-</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>59.912</b>	<b>115.094</b>	<b>144.432</b>

### 3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	1.194	17.235
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	694	1.367
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-225	-4
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	246	1.688
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-	-35
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	-	-11.903
Betaalde belastingen	-	-636
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>1.909</b>	<b>7.712</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-677	1.581
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	366	-2.025
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	136	-3.395
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.734</b>	<b>3.873</b>
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	-	965
Investerings vastgoedbeleggingen	-277	-631
Investerings in materiële vaste activa	-	-2
Desinvesteringen van participaties	-	70.435
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	-9.944
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-277</b>	<b>60.823</b>
Opgenomen leningen	-	8.215
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-786	-4.373
Terugbetaling leningen - overige	-	-7.554
Betaalde interesten en kosten van schulden	-694	-1.505
Ontvangen interesten	-	138
Ingekochte eigen aandelen	-	-283
Toegekend dividend	-11.365	-
Kapitaalverhoging/-vermindering	-44.500	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-57.345</b>	<b>-5.363</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-55.888</b>	<b>59.333</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	62.671	3.338
Op het einde van de periode	6.783	62.671
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-55.888</b>	<b>59.333</b>

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

<i>In k EUR</i>	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
<b>Op 1 januari 2021</b>	<b>24.345</b>	<b>50.158</b>	-	-	<b>74.503</b>	-	<b>74.503</b>
Resultaat van het boekjaar 2021	-	-	17.038	-	17.038	-	17.038
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-283	-283	-	-283
<b>Op 31 december 2021</b>	<b>24.345</b>	<b>50.158</b>	<b>17.038</b>	<b>-283</b>	<b>91.258</b>	-	<b>91.258</b>
Transfer	-	17.038	-17.038	-	-	-	-
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	45.655	-45.655	-	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2022	-	-	611	-	611	-	611
Beweging eigen aandelen	-	-283	-	283	-	-	-
Toegekend dividend	-	-11.365	-	-	-11.365	-	-11.365
Kapitaalverhoging/-vermindering	-44.500	-	-	-	-44.500	-	-44.500
<b>Op 30 juni 2022</b>	<b>25.500</b>	<b>9.893</b>	<b>611</b>	-	<b>36.004</b>	-	<b>36.004</b>

## 5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten 2022

### 5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het tussentijds beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 – Interim Financial Reporting – en 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 29 augustus 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 2021.

### 5.3 Segmentinformatie

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

### 5.4 Vastgoedbeleggingen

Land	Fair Value 2022	Fair Value 2021	Brutovariatie 2021-2022	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	46.041	45.680	361	-	-	-	-	8.991	37.050
Duitsland	5.510	5.840	-330	-	-	-	-	-	5.510
<b>Totaal</b>	<b>51.551</b>	<b>51.520</b>	<b>31</b>	-	-	-	-	<b>8.991</b>	<b>42.560</b>

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

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

- (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-0,90 mio EUR),
- (2) de waardering van de opgeleverde en ondertussen verhuurde uitbreiding in Lier (+0,93 mio EUR),
- (3) de uitgevoerde investeringen (-0,28 mio EUR).

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

- Schiltach (-330k EUR): om rekening te houden met de verlenging van de geschatte periode van leegstand indien de huurder de site zou verlaten.

### 5.5 Wijzigingen in de groep

Er deden zich in 2022 geen wijzigingen voor in de groep.

### 5.6 Kapitaal

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR) om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftiwintig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR), zonder vernietiging van aandelen. Op diezelfde datum heeft de buitengewone algemene vergadering eveneens besloten tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen waardoor het totaal aantal stemrechten van 1.267.745.224 naar 1.262.854.001 werd gebracht.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt op 30 juni 2022 25.500.000,00 EUR. Het is verdeeld in 1.262.854.001 aandelen. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerde aandelen. Elk aandeel heeft recht op één stem.

### 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 schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2022 16,39 mio EUR, tegenover 17,18 mio EUR eind 2021. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's.

### 5.9 Dividenden

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald over het boekjaar 2021.

Op 21 maart 2022 heeft de raad van bestuur besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. De uitbetaling van het interim-dividend werd uitgevoerd op 31 maart 2022.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal beslist worden op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

### 5.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

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

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

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

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO