

## Gereguleerde informatie

### Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2022

Antwerpen, België - 20 februari 2023 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 2022.

#### Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
Huuropbrengsten	6.704	13.584
Opbrengsten uit doorberekende kosten	867	7.337
EBITDA (1)	3.693	20.253
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.169	-1.688
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>2.505</b>	<b>18.569</b>
Financieel resultaat	-1.231	-1.334
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.274</b>	<b>17.235</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen (2)</b>	<b>1.274</b>	<b>8.070</b>
Belastingen	-935	-197
<b>Nettoresultaat</b>	<b>339</b>	<b>17.038</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	339	17.038
Belang van derden	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0003 EUR	0,0135 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***

2022 was een jaar om snel te vergeten: de coronacrisis zinderde nog na en er diende zich een nieuwe crisis aan – een energiecrisis met financiële gevolgen zoals inflatie en een stijging van de rente.

Door de plotse, sterke toename van de energielasten werd het Business Center in Lier midscheeps geraakt. Dit bedrijvent centrum werkt namelijk met een vaste vergoeding voor terbeschikkingstelling – een all-invergoeding die alle mogelijke lasten omvat. Het sitemanagement reageerde adequaat door sensibiliseringsacties op te zetten die het energieverbruik deden afnemen. Toch noteerden we een extra energie-uitgave van ruim 0,50 mio EUR. Dankzij de periodieke indexering kon en kan die deels worden gec recupereerd. Verder blijven de werkgewoonten ontwikkeld tijdens de pandemie het kantoorgebruik beïnvloeden: verschillende gebruikers hebben ervoor gekozen om hun kantoorruimte te reduceren. Vooral kleinere ondernemingen zien zich genoodzaakt om te besparen.

De economische en politieke onzekerheden dwingen ons tot voorzichtigheid. In 2022 werd het portfolio dan ook niet uitgebreid. Wel werd eind maart het nieuwbouwproject in Lier succesvol opgeleverd.

De cijfers voor boekjaar 2022 zijn moeilijk te vergelijken met die van de voorbije jaren aangezien de Slowaakse vastgoedportefeuille niet meer opgenomen is als gevolg van de verkoop van Accentis Námestovo s.r.o. aan CTP Groep in december 2021. In dit verband verwijzen we graag naar de kapitaalvermindering en de dividenduitkering die daardoor werden mogelijk gemaakt, ten gunste van onze aandeelhouders.

In België herinneren nog slechts enkele panden aan de ontstaansgeschiedenis van Accentis. Sinds de verkoop van de site Hamont-Achel in juli, resten de panden in Overpelt en Ieper. Beide zijn atypisch en reeds geruime tijd lopen er gesprekken over een structurele invulling of verkoop.

De situatie van onze Duitse site blijft voorlopig ongewijzigd. Een en ander is voornamelijk te wijten aan de huidige onzekerheden die de heroriënteringsplannen van de huurder, BBS, aanzienlijk verstoren, in die mate dat strategische beslissingen geboden zijn.

## ***Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2022 en na balansdatum 31 december 2022***

### **Belgische sites**

#### **Lier**

Eind maart 2022 werd het nieuwproject - een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m<sup>2</sup> - succesvol opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

Sommige coronagewoonten blijven behouden: de situatie post-corona is er een met meer thuiswerk en videomeetings, en verschillende gebruikers hebben hun ruimtegebruik dan ook aangepast. De vrijgekomen oppervlakte wordt aangeboden aan de bredere markt, maar de vraag naar kantoorunits is momenteel zeer gering.

De forse energieprijsstijgingen dwingen het lokale management tot continue monitoring en bijsturing. Het afgelopen jaar bedroeg de extra energie-uitgave ca. 520k EUR. Dankzij de periodieke indexering kon en kan die deels worden gec recupereerd, maar permanente kostenbeheersing en energetische aanpassingen van technische installaties blijven noodzakelijk. Rond de jaarwisseling werd een extra installatie van 1.448 zonnepanelen in dienst genomen zodat ca. 30% van de jaarlijkse elektriciteitsbehoefte van de site wordt opgevangen door zonne-energie.

### Ieper

Het pand in Ieper is zeer specifiek en atypisch. In februari 2022 heeft SBB Bedrijfsdiensten de eerste verdieping verlaten. Het pand wordt aangeboden aan de bredere markt, voor verhuur en verkoop. Momenteel lopen er gesprekken met kandidaat-investeerders en -eindgebruikers.

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.

### Overpelt

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

Voor het kantoorgebouw aan de straatzijde is er weinig belangstelling. Bovendien zijn er technische ingrepen nodig aan de waterleidingen.

De eigenaars van Plascobel, die voorheen reeds een deel van de site aankochten, hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een masterplan dat de goedkeuring van de lokale overheden geniet. De gesprekken over de finale voorwaarden en modaliteiten zijn nog steeds lopende. Een mogelijke afhandeling wordt verwacht medio 2023.

### **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. Die heroriënteringsplannen worden nu verstoord door de huidige energiecrisis die een ernstige impact heeft op de activiteiten van BBS, in die mate dat het bedrijf genoodzaakt is om strategische beslissingen te nemen. Bovendien kan de curator de lopende verbintenis te allen tijde verbreken met een opzeg van drie maanden. We onderhouden echter structurele contacten met het lokale management in Schiltach.

### **Verkochte sites**

#### Hamont-Achel

Deze site was 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 had een vrijstelling tot sanering aangevraagd en verkregen, waardoor op 14 juli 2022 de overdracht heeft kunnen plaatsvinden.

### **Wijzigingen in de groep**

Op 4 november 2022 werd 100% van de aandelen van de inactieve vennootschap Accentis Development s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht.

### **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 tegoden 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

<i>In k EUR</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>7.588</b>	<b>32.895</b>
Huuropbrengsten	6.704	13.584
Opbrengsten uit doorberekende kosten	867	7.337
Overige opbrengsten	17	36
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	11.938

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2022 zijn ze fors gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. in december 2021 en de verkoop van de site in Hamont-Achel in juli 2022.

<i>In k EUR</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>6.704</b>	<b>13.584</b>
- België	5.809	6.058
- Slowakije	-	6.631
- Duitsland	895	895

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 zijn gedaald met 6,77 mio EUR ten opzichte van 2021. Daartegenover staat dat de energieprijzen in boekjaar 2022 fors hoger lagen dan in boekjaar 2021 en het bedrijfsrestaurant in Lier intensiever werd gebruikt, wat resulteerde in een verhoging van de doorberekende kosten.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2022, noch deze van 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 december 2022

Eind 2022 bedroeg de bezettingsgraad 95,71%, berekend op basis van de totale oppervlakte, ten opzichte van 97,11% eind juni 2022. Eind 2021 was de bezettingsgraad 97,54%.

	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>
	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Oppervlakte in				
- België	53.033	3.267	72.441	2.348
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
<b>Oppervlakte</b>	<b>76.129</b>	<b>3.267</b>	<b>95.537</b>	<b>2.348</b>

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

### *In k EUR*

Daling door desinvesteringen	-944
Stijging door investeringen	+72
Stijging/Daling investeringstoelages	-5
Stijging/Daling huurkortingen	-58
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+784
Daling door aflopende huurcontracten	-484

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische site in Hamont-Achel op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringen betreft de gecontracteerde jaarhuur gerelateerd aan de opgeleverde uitbreiding in Lier (België).

Het bedrag van de daling door investeringstoelages betreft de afloop van de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Overpelt (België).

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

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is integraal toe te schrijven aan contracten in België. De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+341k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 443k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben eveneens betrekking op panden in België.

### EBITDA

<i>In k EUR</i>	2022	2021
<b>EBITDA</b>	<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
Eenmalige elementen	-	-9.165
<b>Aangepaste EBITDA (1)</b>	<b>3.693</b>	<b>11.088</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 2021 licht gestegen met 124k EUR. Dit is voornamelijk het resultaat van (1) een toename door de forse energieprijsstijgingen en (2) een daling door de verkoop van de participatie in Slowakije.

De recurrente overige operationele kosten over 2022 zijn gestegen (205k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen over 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).

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2022 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Hamont-Achel, België (130k EUR) en op de verkoop van de participatie Accentis Development s.r.o. (2k EUR).

### Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2022	2021
<b>EBITDA</b>	<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.169	-1.688
Andere	-19	4
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>2.505</b>	<b>18.569</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	-9.165
Eenmalige elementen EBIT	-	-
<b>Aangepaste EBIT (1)</b>	<b>2.505</b>	<b>9.404</b>

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

Er zijn geen eenmalige elementen EBIT noch over 2022, noch over 2021.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -1,23 mio EUR (2021: -1,33 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen -1,06 mio EUR. De aangerekende negatieve bankrente op de gelden op rekening gedurende boekjaar 2022 bedraagt -0,15 mio EUR.

### Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2022 komt op 1,27 mio EUR (2021: 17,23 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over 2021 bedraagt eveneens 1,27 mio EUR (2021: 8,07 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2022 bedragen -0,94 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2022 (-0,61 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,33 mio EUR).

### Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2022 is een winst van 0,34 mio EUR (2021: 17,04 mio EUR).

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

#### Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2022	31-12-2021	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	42.100	46.280	-4.180
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	3.850	5.240	-1.390
Totaal vastgoedbeleggingen	45.950	51.520	-5.570
Overige vaste activa	1	4	-3
Vlottende activa	1.915	899	1.016
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.955	62.671	-51.716
<b>Totaal activa</b>	<b>58.821</b>	<b>115.094</b>	<b>-56.273</b>
Eigen vermogen	35.732	91.258	-55.526
Financiële schulden	15.483	17.062	-1.579
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	7.606	6.656	950
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	118	-118
<b>Totaal passiva</b>	<b>58.821</b>	<b>115.094</b>	<b>-56.273</b>

## Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
<i>Kasstroom – resultaten</i>	3.243	7.712
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-522	-3.839
Kasstroom – operationele activiteiten	2.721	3.873
Kasstroom – investeringsactiviteiten	4.189	60.823
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-58.626	-5.363
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-51.716</b>	<b>59.333</b>

## **Vooruitzichten**

Accentis verwacht voor 2023 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,27 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 15 februari 2023.

## **Dividendvoorstel**

De raad van bestuur van Accentis nv heeft op 21 maart 2022 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 is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2022 een bruto-jaardividend vast te stellen ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). Indien het interim-dividend het bedrag te boven zou gaan van het door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

## **Verklaring van de commissaris**

“De commissaris van Accentis NV, Mazars Bedrijfsrevisoren BV, 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 2022, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

## **Financiële kalender**

Jaarverslag 2022 online	17 april 2023
Jaarlijkse algemene vergadering 2023	23 mei 2023
Publicatie van de halfjaarresultaten 2023	28 augustus 2023
Publicatie van de jaarresultaten 2023	26 februari 2024

## **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](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**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
	Geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	6.704	13.584
Opbrengsten uit doorberekende kosten	867	7.337
Overige opbrengsten	17	36
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	11.938
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>7.588</b>	<b>32.895</b>
Doorberekende kosten [1]	-867	-7.337
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-2.030	-1.907
Overige operationele kosten	-866	-3.398
Minwaarde op verkoop vaste activa	-132	-
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-3.895</b>	<b>-12.642</b>
<b>EBITDA [3]</b>	<b>3.693</b>	<b>20.253</b>
Afschrijvingen	-3	-3
Voorzieningen	-238	5
Waardeverminderingen	222	2
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.169	-1.688
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>-1.188</b>	<b>-1.684</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>2.505</b>	<b>18.569</b>
Financieringsopbrengsten	-	138
Financieringskosten	-1.217	-1.506
Overig financieel resultaat	-14	34
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.231</b>	<b>-1.334</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.274</b>	<b>17.235</b>
Belastingen	-935	-197
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>339</b>	<b>17.038</b>
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	339	17.038
Belang van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>339</b>	<b>17.038</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	339	17.038
Belang van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.262.854.001	1.262.854.001
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0003 EUR	0,0135 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>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>Geauditeerd</b>	<b>Geauditeerd</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>42.101</b>	<b>46.284</b>
Vastgoedbeleggingen	42.100	46.280
Materiële vaste activa	1	4
<b>Vlottende activa</b>	<b>12.870</b>	<b>63.570</b>
Handelsvorderingen	1.155	769
Overige vorderingen	760	130
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.955	62.671
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>3.850</b>	<b>5.240</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>58.821</b>	<b>115.094</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>35.732</b>	<b>91.258</b>
Geplaatst kapitaal	25.500	24.345
Geconsolideerde reserves	9.893	50.158
Resultaat van het boekjaar	339	17.038
Ingekochte eigen aandelen	-	-283
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>19.391</b>	<b>20.524</b>
Voorzieningen	251	13
Passieve belastinglatenties	5.242	4.919
Financiële schulden	13.772	15.484
Overige schulden	126	108
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>3.698</b>	<b>3.194</b>
Financiële schulden	1.711	1.578
Handelsschulden	473	160
Belastingenschulden	414	173
Overige schulden	1.100	1.283
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>118</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>58.821</b>	<b>115.094</b>

### 3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022  Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021  Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	1.274	17.235
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	1.064	1.367
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	19	-4
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	1.169	1.688
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	130	-35
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	2	-11.903
Betaalde belastingen	-415	-636
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>3.243</b>	<b>7.712</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-831	1.581
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	90	-2.025
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	219	-3.395
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.721</b>	<b>3.873</b>
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	5.111	965
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-839	-631
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-	-2
Desinvesteringen van participaties	113	70.435
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-196	-9.944
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>4.189</b>	<b>60.823</b>
Opgenomen leningen	-	8.215
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-1.696	-4.373
Terugbetaling leningen - overige	-	-7.554
Betaalde interesten en kosten van schulden	-1.064	-1.505
Ontvangen interesten	-	138
Ingekochte eigen aandelen	-	-283
Toegekend dividend	-11.366	-
Kapitaalverhoging/-vermindering	-44.500	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-58.626</b>	<b>-5.363</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-51.716</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	10.955	62.671
<b>Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-51.716</b>	<b>59.333</b>

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

<i>In k EUR</i>	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Geconsolideerde reserves</b>	<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>Eigen aandelen</b>	<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>Belang van derden</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>
<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>
Resultaat van de periode 2H 2022	-	-	-272	-	-272	-	-272
<b>Op 31 december 2022</b>	<b>25.500</b>	<b>9.893</b>	<b>339</b>	-	<b>35.732</b>	-	<b>35.732</b>

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

### 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 20 februari 2023.

### 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 en activa bestemd voor verkoop

Land	Fair Value 2022	Fair Value 2021	Brutovariatie 2022	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	40.440	45.680	-5.240	5.110	-	-130	-5.240	3.850	36.590
Duitsland	5.510	5.840	-330	-	-	-	-	-	5.510
<b>Totaal</b>	<b>45.950</b>	<b>51.520</b>	<b>-5.570</b>	<b>5.110</b>	<b>-</b>	<b>-130</b>	<b>-5.240</b>	<b>3.850</b>	<b>42.100</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 het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) wordt verklaard door:

- (1) de desinvesteringen in Hamont-Achel (België) (-5,24 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 markthuurlaarde (-1,25 mio EUR);
- (3) de waardering van de opgeleverde en ondertussen verhuurde uitbreiding in Lier (+0,92 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen (-0,84 mio EUR).

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

- Lier (-740k EUR): een verhoging van de kapitalisatievoet om rekening te houden met de huidige marktomstandigheden. Verder werden de substantieel gestegen energielasten in rekening gebracht die onder de huidige terbeschikkingstellingsformule ten laste van de verhuurder vallen;
- Ieper Ter Waarde (-150k EUR): om rekening te houden met de huidige marktomstandigheden en het risico van leegstand op langere termijn;
- Schiltach (-330k EUR): om rekening te houden met de verlenging van de geschatte periode van leegstand indien de huurder de site zou verlaten.

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

### **5.5 Wijzigingen in de groep**

Op 4 november 2022 werd 100% van de aandelen van de inactieve vennootschap Accentis Development s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht.

### **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 vijftwintig 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 31 december 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 toename van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

De zaak betreft de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv. Een bodemsaneringstraject werd aangevat onder leiding van Speybeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speybeek nv, waarbij Accentis nv zijn recht op informatie uitoefent om op de hoogte te blijven van het verloop van de sanering. De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten bij de voormalige eigenaars van Accentis nv liggen. De garantieovereenkomst stelt echter dat de resterende saneringskosten pas kunnen worden teruggevorderd na uitvoering van de volledige bodemsanering. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor ca. 250k EUR. Op basis van een voorlopige kostprijnschatting heeft Accentis een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.

### **5.8 Financiële en overige schulden**

Eind 2022 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 15,48 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 aflossingsschema's en de integrale aflossing van de leasing van de verkochte site Hamont-Achel (-0,12 mio EUR). Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

### **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 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