

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2023

Antwerpen, België - 26 februari 2024 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 2023.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
Huuropbrengsten	6.341	6.704
Opbrengsten uit doorberekende kosten	617	867
EBITDA (1)	3.998	3.693
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-75	-1.169
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.961	2.505
Financieel resultaat	-638	-1.231
Resultaat voor belastingen	3.323	1.274
Aangepast resultaat voor belastingen (2)	3.323	1.274
Belastingen	-720	-935
Nettoresultaat	2.603	339
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	2.603	339
Belang van derden	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0021 EUR	0,0003 EUR

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

[2] Aangepast resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2023 en na balansdatum 31 december 2023

Belgische site Accentis Business Center Lier

De einddatum van de bestaande onroerende leasing is 30 september 2027. Op 3 augustus 2023 werd de akte m.b.t. de inkorting van het opstalrecht verleden. Bijgevolg kan de residuwaarde van de onroerende leasing, 6 mio EUR, in de toekomst worden gespreid over een periode tot juli 2035.

Ongeveer 25% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier komt van ongeveer 40 gebruikers. Door de toename van thuiswerk en de noodzaak tot besparingen hebben verschillende gebruikers gevraagd om de oppervlakte van hun kantoorunits te verkleinen. Dit weerspiegelt de huidige trends op de kantorenmarkt. De krimpende oppervlakte van de ter beschikking gestelde units, de creatie van flexplekken

en het aanhoudende aandeel van thuiswerk leiden tot een grotere rotatie. Nieuwe gebruikers hebben een voorkeur voor ingroeiformules, kortere huurperiodes, huurkortingen en meer flexibiliteit.

De hoofdgebruiker van de site die ongeveer 75% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier vertegenwoordigt, Xeikon, onderdeel van de Flint Group, is momenteel bezig met een herstructurering van zijn activiteiten. Eind 2023 werd de wet Renault geactiveerd, wat resulteerde in een vermindering van ongeveer 15% van het totale personeelsbestand. DRUPA, 's werelds grootste internationale beurs voor de printindustrie die plaatsvindt eind mei a.s., zal antwoorden moeten bieden voor de toekomst van het bedrijf. De huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst met Xeikon loopt nog tot medio 2027.

In het kader van duurzaamheid en energie-efficiëntie van de site zijn er energetische aanpassingen doorgevoerd: voor de compressoren van het gebouw kwamen energiezuinigere modellen in de plaats en de verwarmingsketels werden vervangen door modulerende types. Daarnaast blijven we doorgaan met technische verbeteringen: de riemaangedreven ventilatoren zullen worden ingeruild voor een modulaire FanGrid-oplossing met centrifugaalventilatoren en we bereiden een programma voor om over te schakelen van de oude pompen naar nieuwe modulerende modellen.

Na de succesvolle oplevering van ongeveer 5.000 m² nieuwbouw op eigen terrein, overweegt Accentis een vervolg met twee extra logistieke units van respectievelijk 750 m² en 1.250 m², die eveneens op eigen terrein zullen worden gebouwd. Het vergunningsproces voor deze nieuwbouw is momenteel gaande en we verwachten eind februari a.s. uitsluitsel te krijgen over de vergunningaanvraag.

Duitse site Schiltach

De huurder van de Duitse site Schiltach, BBS Automotive GmbH, heeft in september 2023 opnieuw een verzoek tot insolventieprocedure ingediend. Een en ander is te wijten aan de hoge energieprijzen en de exclusieve focus op de after-market ten nadele van de OEM-markt. Medio december 2023 werd bekendgemaakt dat BBS Automotive GmbH werd overgenomen door ISH Management Services GmbH, onderdeel van het Turkse ISH Group.

Het is zo dat de curator van de vorige insolventieprocedure nog steeds de site huurt en deze onderverhuurt aan BBS Automotive. Eind januari jl. heeft deze curator de huur opgezegd, waarop er gevraagd werd naar de intenties van BBS Automotive. Naar verluidt zou ISH Management Services van plan zijn om de komende vijf jaar aanzienlijk te investeren en de bedrijfsactiviteiten op de twee locaties in Schiltach en Herbolzheim voort te zetten. We hopen snel duidelijkheid te krijgen over de toekomstige invulling van de site.

Verkochte sites

Leper

Eind maart 2023 werd een koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van het pand. Eind juni 2023 werd de verkoopakte verleden.

Pelt

In navolging van het principeakkoord met de eigenaars van Plascobel werd in mei 2023 de koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van de site. Eind juni 2023 werd de akte voor de verkoop van het achterliggende logistieke complex verleden; eind december 2023 die voor de verkoop van het kantoorgebouw aan de straatzijde.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023 werd volgend mandaat goedgekeurd:

- De herbenoeming van Bimmor BV, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof, als bestuurder voor een duur van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2027. Het mandaat is onbezoldigd."

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	2023	2022
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.017	7.588
Huuropbrengsten	6.341	6.704
Opbrengsten uit doorberekende kosten	617	867
Overige opbrengsten	18	17
Meerwaarde op verkoop vaste activa	41	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2023 zijn ze gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is het gevolg van de verkoop van de site Ieper en het logistieke complex in Pelt in juni 2023, en de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022.

<i>In k EUR</i>	2023	2022
Huuropbrengsten	6.341	6.704
- België	5.446	5.809
- Slowakije	-	-
- Duitsland	895	895

De opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is voornamelijk het gevolg van (1) de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022, waardoor de doorberekende onroerende voorheffing is weggevallen, en (2) de verkoop van het logistieke complex in Pelt in juni 2023, waardoor het energieverbruik van dit complex uit de doorberekende kosten is verdwenen. Daartegenover staat een hogere elektriciteitsafname van de laadpalen van Accentis Business Center Lier en bijgevolg een hoger doorberekend energieverbruik van deze site.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2023, noch deze van boekjaar 2022 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Pelt, België (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een bedrijfsbestelwagen (6k EUR).

Overzicht bezetting eind december 2023

Eind 2023 bedroeg de bezettingsgraad 99,81%, berekend op basis van de totale oppervlakte, ten opzichte van 97,61% eind juni 2023. Eind 2022 was de bezettingsgraad 95,71%.

	Totale oppervlakte		Leegstand	
	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2022
	m ²		m ²	
Oppervlakte in				
- België	36.043	115	53.033	3.267
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
Oppervlakte	59.139	115	76.129	3.267

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2023 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-375
Stijging door investeringen	-
Stijging/Daling investeringstoelages/-surplussen	+34
Stijging/Daling huurkortingen	+5
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+484
Daling door aflopende huurcontracten	-321

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische sites Ieper en Pelt op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringstoelages en -surplussen betreft de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan 'energetische aanpassingen op maat' in Accentis Business Center Lier (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 (195k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+26k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 263k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben eveneens betrekking op panden in België.

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2023	2022
EBITDA	3.998	3.693
Eenmalige elementen	-	-
Aangepaste EBITDA (1)	3.998	3.693

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

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen en die niet kunnen worden doorberekend aan derden) zijn in vergelijking met 2022 met 218k EUR gedaald. Deze daling is voornamelijk het gevolg van (1) een vermindering van de energiekosten dankzij energetische aanpassingen en dalende energieprijzen en (2) een afname van de kosten voor leegstand door de verkoop van de Belgische site Ieper.

De recurrente overige operationele kosten over 2023 zijn eveneens gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (-346k EUR), voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen over 2023, noch over 2022.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Ieper in België (70k EUR).

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

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2023	2022
EBITDA	3.998	3.693
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-75	-1.169
Andere	38	-19
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.961	2.505
Eenmalige elementen EBITDA	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
Aangepaste EBIT (1)	3.961	2.505

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

Er zijn geen eenmalige elementen EBIT noch over 2023, noch over 2022.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -0,64 mio EUR (2022: -1,23 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen -0,95 mio EUR. De ontvangen bankrente op gelden op termijndeposito gedurende boekjaar 2023 bedraagt 0,32 mio EUR.

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2023 komt op 3,32 mio EUR (2022: 1,27 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over 2023 bedraagt eveneens 3,32 mio EUR (2022: 1,27 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2023 bedragen -0,72 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2023 (-0,77 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de afname in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (+0,05 mio EUR).

Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2023 is een winst van 2,60 mio EUR (2022: 0,34 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen - verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2023	31-12-2022	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	39.960	42.100	-2.140
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	3.850	-3.850
Totaal vastgoedbeleggingen	39.960	45.950	-5.990
Overige vaste activa	29	1	+28
Vlottende activa	1.343	1.915	-572
Geldmiddelen en kasequivalenten	17.733	10.955	+6.778
Totaal activa	59.065	58.821	+244
Eigen vermogen	38.335	35.732	+2.603
Financiële schulden	13.772	15.483	-1.711
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	6.958	7.606	-648
Totaal passiva	59.065	58.821	+244

Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
<i>Kasstroom – resultaten</i>	3.268	3.243
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-1	-522
Kasstroom – operationele activiteiten	3.267	2.721
Kasstroom – investeringsactiviteiten	5.855	4.189
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-2.344	-58.626
Nettokasstroom	6.778	-51.716

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2024 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,19 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 13 februari 2024.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren.

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 2023, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Financiële kalender

Jaarverslag 2023 online	15 april 2024
Jaarlijkse algemene vergadering 2024	28 mei 2024
Publicatie van de halfjaarresultaten 2024	26 augustus 2024
Publicatie van de jaarresultaten 2024	24 februari 2025

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

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
	Geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	6.341	6.704
Opbrengsten uit doorberekende kosten	617	867
Overige opbrengsten	18	17
Meerwaarde op verkoop vaste activa	41	-
Totaal operationele opbrengsten	7.017	7.588
Doorberekende kosten [1]	-617	-867
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.812	-2.030
Overige operationele kosten	-520	-866
Minwaarde op verkoop vaste activa	-70	-132
Totaal operationele kaskosten	-3.019	-3.895
EBITDA [3]	3.998	3.693
Afschrijvingen	-3	-3
Voorzieningen	34	-238
Waardeverminderingen	7	222
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-75	-1.169
Totaal operationele niet-kaskosten	-37	-1.188
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.961	2.505
Financieringsopbrengsten	316	-
Financieringskosten	-949	-1.217
Overig financieel resultaat	-5	-14
Financieel resultaat	-638	-1.231
Resultaat voor belastingen	3.323	1.274
Belastingen	-720	-935
NETTORESULTAAT	2.603	339
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	2.603	339
Belang van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
TOTAALRESULTAAT	2.603	339
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	2.603	339
Belang van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.262.854.001	1.262.854.001
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0021 EUR	0,0003 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>	31-12-2023	31-12-2022
	Geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	39.989	42.101
Vastgoedbeleggingen	39.960	42.100
Materiële vaste activa	29	1
Vlottende activa	19.076	12.870
Handelsvorderingen	835	1.155
Overige vorderingen	508	760
Geldmiddelen en kasequivalenten	17.733	10.955
Activa bestemd voor verkoop	-	3.850
Totaal activa	59.065	58.821
Eigen vermogen van de groep	38.335	35.732
Geplaatst kapitaal	25.500	25.500
Geconsolideerde reserves	10.232	9.893
Resultaat van het boekjaar	2.603	339
Schulden op lange termijn	17.438	19.391
Voorzieningen	217	251
Passieve belastinglatenties	5.190	5.242
Financiële schulden	11.918	13.772
Overige schulden	113	126
Schulden op korte termijn	3.292	3.698
Financiële schulden	1.854	1.711
Handelsschulden	380	473
Belastingenschulden	162	414
Overige schulden	896	1.100
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-
Totaal passiva	59.065	58.821

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
	Geauditeerd	Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	3.323	1.274
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	632	1.064
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-38	19
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	75	1.169
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	35	130
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële en/of financiële vaste activa	-6	2
Betaalde belastingen	-753	-415
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	3.268	3.243
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	290	-831
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-210	90
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-81	219
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.267	2.721
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	6.035	5.111
Investerings in vastgoedbeleggingen	-155	-839
Desinvesteringen in materiële vaste activa	6	-
Investerings in materiële vaste activa	-31	-
Desinvesteringen van participaties	-	113
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	-196
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	5.855	4.189
Opgenomen leningen	-	-
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-1.711	-1.696
Terugbetaling leningen - overige	-	-
Betaalde interesten en kosten van schulden	-949	-1.064
Ontvangen interesten	316	-
Toegekend dividend	-	-11.366
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-44.500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.344	-58.626
Nettokasstroom	6.778	-51.716
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	10.955	62.671
Op het einde van de periode	17.733	10.955
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.778	-51.716

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 2022	24.345	67.196	-	-283	91.258	-	91.258
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	45.655	-45.655	-	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar 2022	-	-	339	-	339	-	339
Beweging eigen aandelen	-	-283	-	283	-	-	-
Toegekend dividend	-	-11.365	-	-	-11.365	-	-11.365
Kapitaalverhoging/-vermindering	-44.500	-	-	-	-44.500	-	-44.500
Op 31 december 2022	25.500	9.893	339	-	35.732	-	35.732
Transfer	-	339	-339	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2023	-	-	1.077	-	1.077	-	1.077
Op 30 juni 2023	25.500	10.232	1.077	-	36.809	-	36.809
Resultaat van de periode 2H 2023	-	-	1.526	-	1.526	-	1.526
Op 31 december 2023	25.500	10.232	2.603	-	38.335	-	38.335

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2023

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 26 februari 2024.

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 2022.

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 2023	Fair Value 2022	Brutovariatie 2023	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	34.780	40.440	-5.660	6.035	+35	-70	-6.070	-	34.780
Duitsland	5.180	5.510	-330	-	-	-	-	-	5.180
Totaal	39.960	45.950	-5.990	6.035	+35	-70	-6.070	-	39.960

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 Ieper (België) en Pelt (België) (-6,07 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 (+0,08 mio EUR); en
- (3) de uitgevoerde investeringen(-0,16 mio EUR).

Voor de volgende sites heeft de expert waardeaanpassingen 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.

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

5.5 Wijzigingen in de groep

Er deden zich in 2023 geen wijzigingen voor in de groep.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2023 niet gewijzigd.

5.7 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen als gevolg van de terugname 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 Speyebeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speyebeek 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 in 2022 een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.

5.8 Financiële en overige schulden

Eind 2023 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 13,77 mio EUR, tegenover 15,48 mio EUR eind 2022. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken aflossingschema's.

Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

5.9 Dividenden

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). Op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023 werd een bruto-jaardividend over het boekjaar 2022 van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel) goedgekeurd.

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren.

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