

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2017

Antwerpen, België – 25 augustus 2017 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 2017.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

<i>In k EUR</i>	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2016
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten (incl. investeringstoelages)	6.619	13.529	6.729
Doorberekende kosten	3.072	6.567	3.058
EBITDA (1)	5.040	10.443	5.059
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.540	-2.191	-755
EBIT (bedrijfsresultaat)	3.570	8.481	4.437
Financieel resultaat	-1.389	-3.046	-1.552
Resultaat voor belastingen	2.181	5.435	2.885
Recurrent resultaat voor belastingen (2)	3.722	7.614	3.570
Belastingen	-1.371	-1.753	-1.389
Nettoresultaat	810	3.682	1.496
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de groep	810	3.682	1.496
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0006 EUR	0,0029 EUR	0,0012 EUR

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

[2] Recurrent resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige elementen en gecorrigeerd met de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio.

Voorwoord

Met een resultaat voor belastingen van 2,18 mio EUR kan Accentis voor de eerste jaarhelft van 2017 positieve operationele resultaten voorleggen. Een en ander is opnieuw een bevestiging van de steeds groter wordende financiële autonomie en zelfstandigheid in combinatie met een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 30 juni 2017 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99,72%.

Het is belangrijk om op te merken dat met Xeikon, de hoofdgebruiker van het Accentis Business Center in Lier, een principeakkoord werd ondertekend om de huurovereenkomst te verlengen tot juni 2027. Dit gegeven, samen met een nagenoeg volledige bezetting van het complex, inspireert Accentis om op het onbebouwde perceel bouwgrond, dat deel uitmaakt van de site, een nieuwbouwproject te realiseren dat het complex met ca. 2.250 m² verhuurbare ruimte zou uitbreiden.

Ook de Slowaakse site Campus Námestovo noteert een volledige bezetting. Op het aanpalende terrein Páleníčky werd een uitbreiding voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, waardoor de huidige capaciteit van Campus kan worden opgetrokken van ca. 100.000 m² naar ca. 130.000 m², wat voldoende expansiemogelijkheden genereert voor bestaande en nieuwe gebruikers.

Het behoud van de sites is een blijvend aandachtspunt. Behalve structurele onderhouds- en herstellingswerken op diverse sites, werden voor de sites Brugge en Hamont-Achel belangrijke dakrenovaties gepland. Het Accentis Business Center in Lier is 15 jaar oud, waardoor verschillende technieken aan vernieuwing toe zijn. Voor deze site werd intussen ook de tweede fase van het LED-energiebesparend programma succesvol afgerond.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft van 2017 en na balansdatum 30 juni 2017

Belgische sites

Overpelt

In februari 2017 heeft Accentis vanwege OVAM het eindrapport over de grondsanering ontvangen. Volgens het bodemdecreet dienen geen verdere maatregelen meer te worden genomen, zodoende kon de waarborg die werd verstrekt ten gunste van OVAM worden vrijgegeven.

Voor de laatste twee onbebouwde percelen (10.336 m²) van deze site werd op 23 mei 2017 een koop-verkoopverbintenis ondertekend met de firma SRS uit Neerpelt. De notariële akte dient verleden te worden voor 23 september 2017.

leper

De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2018. Eandis bouwt een eigen nieuwe site, maar dat project ondervindt problemen.

Momenteel worden de toekomstmogelijkheden van deze site onderzocht en geëvalueerd in het licht van de actuele marktsituatie. De site verbouwen, opsplitsen en in verschillende units commercialiseren is een van de opties.

Lier

De huidige huurovereenkomst met Xeikon, hoofdgebruiker van de site, loopt af in 2021. In juni 2017 werd een principeakkoord ondertekend om de huurovereenkomst te verlengen tot juni 2027. De actuele voorwaarden, blijven van toepassing tot medio 2021. De marktconformiteit van de voorwaarden voor de verlenging met 6 jaar werd getoetst door de waarderingsafdeling van Knight Frank en Ceusters. Voor Accentis creëert deze overeenkomst de nodige zekerheden om aan de financiële verplichtingen met betrekking tot deze site te voldoen. De definitieve huurovereenkomst dient afgerond te worden voor eind september 2017.

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m² met ontwikkelingspotentieel. Aangezien het Accentis Business Center nagenoeg volledig bezet is, werd een bouwaanvraag ingediend om diverse uitbreidingsmogelijkheden te realiseren: een industriehal van ca. 750 m², een polyvalente vloer van ca. 750 m² en administratieve voorzieningen van ca. 750 m².

Franse site Dreux

Deze Franse site werd door Accentis geleased. Als gevolg van de uiterst zwakke markt in deze regio en de structuur van het complex was Dreux de laatste jaren slechts tijdelijk en gedeeltelijk verhuurd. Eind maart 2017 liep het leasingcontract af. Na vergelijking van de koopoptieprijs en de 'fair value' heeft Accentis besloten om de koopoptie niet te lichten.

Slowaakse sites

Campus Námestovo

In juni 2017 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,32 mio EUR afgesloten. Deze financiering genereert een verschuiving in de financiële verplichtingen van Accentis, wat leidt tot een grotere financiële autonomie.

De bouw van een tweede logistieke hal van ca. 1.500 m² werd afgerond in juni 2017. In juli 2017 werd de hal reeds in gebruik genomen door de huurder in kwestie.

Páleníčky

Dit industrieterrein grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. Op deze site met een totale oppervlakte van ca. 60.000 m² werd een uitbreiding van ca. 30.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, die kan worden gerealiseerd met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen, een belangrijke troef in de verdere rendabele ontwikkeling. Hierdoor kon het resterende deel (ca. 50%) worden aangeboden aan de markt (zie verder).

Verkochte sites

In maart 2017 werd de verkoop van ca. 50% van het industrieterrein Páleníčky afgerond. De koper zal retailzones en kleinere kmo-units ontwikkelen, wat een gezonde aanvulling kan bieden op het door Accentis geëxploiteerde industriële en logistieke aanbod. De opbrengst van deze verkoop werd integraal gebruikt voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

Naamswijziging

In januari 2017 werd dochtermaatschappij BBS Verwaltungs GmbH hernoemd naar Accentis Verwaltungs GmbH.

Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp nv

Bij vonnis van 14 juli 2014 en bij arrest van 27 maart 2015 zijn Guido Dumarey en Creacorp nv ('Creacorp') in kort geding veroordeeld tot herstel van een pand dat zij zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand.

Deze rechtspraak is ten gronde bevestigd bij vonnis van 16 september 2015 van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, waarbij Dumarey en Creacorp zijn veroordeeld tot herstel van het pand op 420.000 aandelen Iep Invest, aangevuld met een pand op een geldsom van 1.890.000 euro.

Omdat Dumarey en Creacorp het vonnis van 14 juli 2014 laattijdig hadden uitgevoerd, meenden Accentis (en anderen) aanspraak te kunnen maken op dwangsommen en legden zij bewarend en uitvoerend beslag ter vrijwaring van hun rechten ter zake. Bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 13 september 2016 zijn deze beslagen opgeheven.

Bij vonnis van 16 september 2015 van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, zijn Dumarey en Creacorp ook veroordeeld tot de betaling aan Accentis (en anderen) van 890.600 euro, d.i. de tegenwaarde, op datum van het vonnis, van een bedrag van 1.000.000 USD.

Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis beroep aangetekend. Het tussenarrest van het Hof van Beroep te Brussel van 1 juni 2017 wijst alle vorderingen af, waardoor er op dit ogenblik geen wijzigingen te noteren vallen. De zaak werd voor het overige naar de wachtkamer van het Hof Van Beroep te Brussel gezonden. Concreet betekent dit dat Accentis (en anderen) melding zullen ontvangen wanneer dit beroep, dat ook definitief uitspraak zal doen over de door Accentis (en anderen) gevorderde dwangsommen, behandeld zal worden en dat in de tussentijd geen acties ondernomen worden.

In de andere aanhangige procedures tegen Dumarey en Creacorp zijn geen nieuwe relevante ontwikkelingen te melden.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in het eerste semester van 2017 als volgt:

<i>In k EUR</i>	Iep Invest	Totaal
Op 31 december 2016	-15.552	-15.552
Terugbetaalde schuld	4.888	4.888
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-121	-121
Op 30 juni 2017	-10.785	-10.785

De schuld aan Iep Invest op 30 juni 2017 betreft enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%. De rente is jaarlijks betaalbaar.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2017 werd het volgende mandaat goedgekeurd: de herbenoeming van Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023. Het mandaat is onbezoldigd.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	1H 2017	2016	1H 2016
Geconsolideerde totale opbrengsten	9.721	20.271	9.892
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelages)	6.619	13.529	6.729
Doorberekende kosten	3.072	6.567	3.058
Overige opbrengsten	14	145	75
Meerwaarde op verkoop vaste activa	16	30	30

De huuropbrengsten zijn gedurende het eerste semester van 2017 lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar wegens (1) de desinvestering gedurende 2016 en 2017 van drie panden die huur genereerden en (2) de spreiding van de investeringstoelages conform IFRS.

De doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn voor de eerste jaarthelft 2017 stabiel gebleven ten opzichte van vorig boekjaar.

<i>In k EUR</i>	1H 2017	2016	1H 2016
Huuropbrengsten	6.619	13.529	6.729
- België	3.670	7.641	3.791
- Duitsland	415	830	415
- Frankrijk	22	82	41
- Nederland	33	65	32
- Slowakije	2.479	4.911	2.450

Overzicht bezetting eind juni 2017

Eind juni 2017 bedroeg de bezettingsgraad 99,72% (berekend op basis van de totale oppervlakte), ten opzichte van 96,91% eind juni 2016. Eind 2016 was de bezettingsgraad 96,56%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	30-06-2017	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2016
	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Oppervlakte in				
- België	93.900	158	94.958	1.310
- Duitsland	32.446	-	32.446	-
- Frankrijk	-	-	8.396	5.396
- Nederland	957	-	957	-
- Slowakije	116.615	531	114.135	1.055
Oppervlakte	243.918	689	250.892	7.761

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2017 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-75
Stijging/Daling investeringstoelages	-
Stijging/Daling huurkortingen	-
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	293
Daling door aflopende huurcontracten	-32

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2017	2016	1H 2016
EBITDA	5.040	10.443	5.059
Niet-recurrente elementen	1	77	19
REBITDA (1)	5.041	10.520	5.078

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

De overige operationele kosten over de eerste jaarthelft van 2017 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar: de stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden werd meer dan gecompenseerd door de daling van de minwaarden op handelsvorderingen.

De niet-recurrente elementen over 2017 betreffen de meer- en minwaarden op de desinvesteringen (-6k EUR) en de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (7k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	1H 2017	2016	1H 2016
EBITDA	5.040	10.443	5.059
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.540	-2.191	-755
Andere	70	229	133
EBIT	3.570	8.481	4.437
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	1.540	2.191	755
Niet-recurrente elementen EBITDA	1	77	19
Niet-recurrente elementen EBIT	-	-89	-89
REBIT [1]	5.111	10.660	5.122

(1) REBIT – recurrente EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2017 bedraagt -1,54 mio EUR, waarvan -2,07 mio EUR wordt verklaard door de klassieke waardeaanpassingen en 0,53 mio EUR door uitgevoerde investeringen.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -1,39 mio EUR en is vrijwel integraal toe te schrijven aan de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over de eerste jaarmidde van 2017 bedraagt 2,18 mio EUR (1H 2016: 2,88 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen over de eerste jaarmidde van 2017 bedraagt 3,72 mio EUR (1H 2016: 3,57 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2017 bedragen -1,37 mio EUR en bestaan nagenoeg integraal uit uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa.

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep eind juni 2017 is een winst van 0,81 mio EUR (1H 2016: 1,50 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	30-06-2017	30-06-2016	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	127.357	132.541	-5.184
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	330	520	-190
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	127.687	133.061	-5.374
Overige vaste activa	5	10	-5
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	-	16	-16
Vlottende activa	4.142	3.328	814
Liquide middelen	1.943	2.938	-995
Totaal activa	133.777	139.353	-5.576
Eigen vermogen	49.859	46.863	2.996
Financiële schulden	53.901	54.868	-967
Overige schulden	30.017	37.622	-7.605
Totaal passiva	133.777	139.353	-5.576

Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	30-06-2017	30-06-2016	31-12-2016
<i>Kasstroom – resultaten</i>	5.046	5.025	10.430
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	-375	346	-149
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	4.671	5.371	10.281
Kasstroom – investeringsactiviteiten	2.306	1.169	1.218
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-7.546	-6.257	-11.642
Nettokasstroom	-569	283	-143

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2017 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,01 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 juni 2017.

Verklaring van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2017.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2017	26 februari 2018
Publicatie van het jaarverslag 2017	16 april 2018
Jaarlijkse algemene vergadering 2018	22 mei 2018
Publicatie van de halfjaarresultaten 2018	27 augustus 2018

Bijlagen

1. Geconsolideerd totaalresultaat
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
3. Geconsolideerde kasstromen
4. Reconciliatie 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, Slowakije en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrenente 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 - IFRS

In k EUR	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2016
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	7.062	13.964	6.959
Investeringsstoelages	-443	-435	-230
Doorberekende kosten	3.072	6.567	3.058
Overige opbrengsten	14	145	75
Meerwaarde op verkoop vaste activa	16	30	30
Totaal opbrengsten	9.721	20.271	9.892
Doorberekende kosten [1]	-3.072	-6.567	-3.058
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.182	-2.316	-1.343
Overige operationele kosten	-417	-895	-432
Minwaarde op verkoop vaste activa	-10	-50	-
Totaal operationele kaskosten	-4.681	-9.828	-4.833
EBITDA [3]	5.040	10.443	5.059
Afschrijvingen	-3	-5	-2
Voorzieningen	69	156	45
Waardeverminderingen	4	78	90
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.540	-2.191	-755
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.570	8.481	4.437
Financieringsopbrengsten	-	5	2
Financieringskosten	-1.385	-3.044	-1.552
Overig financieel resultaat	-4	-7	-2
Resultaat voor belastingen	2.181	5.435	2.885
Belastingen	-1.371	-1.753	-1.389
Nettoresultaat	810	3.682	1.496
Aandeel derden	-	-	-
Nettoresultaat - aandeel van de groep	810	3.682	1.496
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	810	3.682	1.496
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	-	-	-
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	810	3.682	1.496
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	0,0006	0,0029	0,0012
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-

[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 doorgerekend 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 – IFRS

<i>In k EUR</i>	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2016
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Vaste activa	127.362	131.535	132.567
Immateriële vaste activa	1	1	1
Vastgoedbeleggingen	127.357	131.527	132.541
Materiële vaste activa	4	7	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-	-	16
Actieve belastinglatenties	-	-	-
Vlottende activa	6.085	6.281	6.266
Handelsvorderingen	2.200	1.746	1.623
Overige vorderingen	1.942	2.023	1.705
Liquide middelen	1.943	2.512	2.938
Activa bestemd voor verkoop	330	-	520
Totaal activa	133.777	137.816	139.353
Eigen vermogen van de groep	49.859	49.050	46.863
Kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	25.514	24.705	22.518
Schulden op lange termijn	75.402	79.674	83.728
Financiële schulden op lange termijn	48.697	49.276	49.478
Passieve belastinglatenties	15.851	14.485	14.235
Overige schulden op lange termijn	10.749	15.639	19.630
Voorzieningen	105	274	385
Schulden op korte termijn	8.516	9.092	8.762
Financiële schulden	5.204	5.896	5.390
Handelsschulden	1.602	1.688	1.676
Belastingsschulden	388	375	312
Overige schulden	1.322	1.133	1.384
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Totaal passiva	133.777	137.816	139.353

3. Geconsolideerde kasstromen - IFRS

<i>In k EUR</i>	30-06-2017	31-12-2016
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	2.181	5.435
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non-cash items	2.181	5.435
Correcties voor:		
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	1.385	3.039
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-70	-229
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	1.540	2.191
Meer/minderwaarde bij realisatie materiële vaste activa	-6	20
Betaalde belastingen	16	-26
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	5.046	10.430
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	417	-134
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-29	468
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-763	-483
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	4.671	10.281
Kasstroom uit desinvesteringen	2.839	1.682
Kasstroom uit investeringen	-533	-464
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	2.306	1.218
Opgenomen leningen	2.323	2.500
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-3.596	-4.438
Terugbetaling leningen - overige	-4.888	-6.665
Uitgegeven leningen	-	-
Betaalde/Ontvangen interesten	-1.385	-3.039
Betaalde kosten van schulden	-	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.546	-11.642
Nettokasstroom	-569	-143
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.512	2.655
Op het einde van de periode	1.943	2.512
Nettokasstroom	-569	-143

4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS

<i>In k EUR</i>	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2015	24.345	21.022	-	45.367	-	45.367
Resultaat 2016	-	3.683	-	3.683	-	3.683
Op 31 december 2016	24.345	24.705	-	49.050	-	49.050
Resultaat 1H 2017	-	810	-	810	-	810
Op 30 juni 2017	24.345	25.514	-	49.859	-	49.859

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten 2017

5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard door de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur finaal goedgekeurd op 25 augustus 2017.

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 2016.

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. Het management is daarom van oordeel dat er geen zinvolle segmentinformatie voor de vastgoedbeleggingen kan worden voorgesteld.

Zelfs indien discrete financiële informatie en/of operationele resultaten per vastgoedproject zou kunnen worden gegenereerd, dan zou die gegevens op individuele basis weinig waarschijnlijk de individuele drempels, die leiden tot identificatie van afzonderlijke segmenten, onder IFRS 8 §13 overschrijden en bijgevolg geaggregeerd worden met andere individuele vastgoedbeleggingen. Hierdoor zou men onvermijdelijk terugvallen op de gehele vastgoedportefeuille in de Accentis-groep.

5.4 Activa bestemd voor verkoop en schulden betreffende activa bestemd voor verkoop

Deze herindeling van de vastgoedportefeuille kadert volledig in de strategiewijziging die de raad van bestuur doorgevoerd heeft als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden en de financiële situatie waarin Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, naar analogie met IAS 36.27, gereduceerd tot de reële waarde ('fair value') van deze groep activa bij gedwongen verkoop, met name de geschatte realisatiewaarde bij gedwongen verkoop op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de vastgoedexpert. De activa bestemd voor verkoop waarvoor nog geen koper werd gevonden, werden teruggeboekt en gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen. Voor de panden, gepresenteerd als activa bestemd voor verkoop, zijn er getekende verkoopcompromissen.

5.5 Vastgoedbeleggingen - evolutie in 2017 in k EUR

Land	Fair Value 2017	Fair Value 2016	Bruto- variatie 2017	Verkoop- prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variatie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed- beleggingen
België	57.490	58.210	-720	-	-	-	-	330	57.160
Slowakije	61.267	63.267	-2.000	1.729	16	-	-1.713	-	61.267
Duitsland	8.100	8.100	-	-	-	-	-	-	8.100
Frankrijk	-	1.120	-1.120	1.110	-	-10	-1.120	-	-
Nederland	830	830	-	-	-	-	-	-	830
Totaal	127.687	131.527	-3.840	2.839	16	-10	-2.833	330	127.357

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 variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door (1) de gedeeltelijke verkoop van het industrieterrein in Slowakije en het niet lichten van de koopoptie van de site Dreux (Frankrijk), zoals beschreven op pagina 3 van dit verslag; (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 en (3) de uitgevoerde investeringen.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2017 niet gewijzigd.

5.7 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2017 en op datum van dit verslag.

5.8 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor brugpensioenen en de sanering te Overpelt (België).

5.9 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2017 53,9 mio EUR, tegenover 55,2 mio EUR eind 2016. De daling van de financiële schulden is het saldo van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de opname van een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,32 mio EUR in Slowakije.

De overige schulden betreffen de langlopende lening met Iep Invest, die in de loop van 2017 evolueerde zoals weergegeven onder 'Transacties met verbonden partijen' op pagina 4 van dit verslag.

5.10 Dividenden

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald.

5.11 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.

5.12 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoensgebonden karakter.

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 halfjaarresultaten een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO