

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2018

Antwerpen, België – 25 februari 2019 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 2018.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.911	6.141
EBITDA (1)	10.038	10.065
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-915	-2.419
Bedrijfsresultaat (EBIT)	9.094	7.836
Financieel resultaat	-2.499	-2.705
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.595	5.131
Recurrent resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten (2)	6.595	5.387
Belastingen	690	-568
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7.285	4.563
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-24	-
Nettoresultaat	7.261	4.563
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	7.261	4.563
Belang van derden	-	-
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0057 EUR	0,0036 EUR
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0000 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.

Voorwoord

In de lijn der verwachting kon het boekjaar 2018 succesvol afgesloten worden. Het eigen vermogen is gestegen naar meer dan 60 mio EUR, terwijl de financiële schuldgraad daalde naar 35,62%. Dit positieve resultaat komt de aandeelhouderswaarde ten goede.

Op 31 december 2018 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99,16%.

Ofschoon de reële waarde van de panden aan weliswaar beperkte periodieke schommelingen onderhevig is, genereert het rendement van de vastgoedportefeuille voldoende buffer om eventuele wijzigingen in marktomstandigheden, zoals renteschommelingen, te kunnen opvangen.

De focus voor 2019 ligt voornamelijk op de uitbreiding van de Slowaakse site Campus Námestovo. Zodra de weersomstandigheden het toelaten, zal er gestart worden met een eerste inplanting op de uitbreidingszone Páleničky. Dit nieuwbouwproject van ca. 10.200 m² verhuurbare oppervlakte wordt gerealiseerd op verzoek van Yanfeng en dient operationeel te zijn in september van dit jaar. Als dit project voltooid is zal de site Campus Námestovo een verhuurbare oppervlakte hebben van ca. 116.500 m² met een bezettingsgraad van 100%. Ter vergelijking: begin 2014 bedroeg de verhuurbare oppervlakte ca. 73.950 m².

Voorts zullen kleinere en minder strategische panden met een hogere kostenratio en groter verhuurrisico worden verkocht, voornamelijk aan eindgebruikers. Deze transacties worden echter gecompenseerd door de verschillende nieuwbouwprojecten, zodat onze portfolio merkbaar zal 'vernieuwen'.

Onze medewerkers, ten slotte, zullen voortgaan op de ingeslagen weg: blijvend inzetten op kosten- en budgetbeheersing, en op rechtstreekse en constructieve communicatie met onze gebruikers.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2018 en na balansdatum 31 december 2018

Belgische sites

Lier

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m² met ontwikkelingspotentieel. De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject - een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - werd goedgekeurd. De werkzaamheden zijn aangevangen in april 2018 en de oplevering is gepland voor het einde van het eerste kwartaal van dit jaar. Een derde van de site is reeds verhuurd met koopoptie. Voor de rest van de site zijn er momenteel gesprekken gaande met het oog op verhuur en/of verkoop.

Evergem

Omdat American Clothing zijn activiteiten heeft gecentraliseerd in een eigen pand, heeft het de huurovereenkomst per 31 augustus 2018 opgezegd. Op 31 december 2018 is ook Ahlers, de huurder van het logistieke deel van de site, vertrokken.

Met de firma Tuinadvies bvba werd een 'letter of intent' getekend voor de verkoop van de volledige site, mits overname van de lopende onroerende leasing.

Brugge

Nadat er een bouwvergunning werd verkregen om op het achterliggende terrein twee distributie-units te bouwen, ontvingen we de vraag of de volledige site beschikbaar was voor overname. Op 19 juli 2018 werd met de Global Estate Groep een overeenkomst gesloten voor de verkoop van de site, onder opschortende voorwaarde van de overname van de lopende leasingovereenkomst. Tot op heden kregen wij vanwege BNP Paribas nog geen bevestiging dat aan de opschortende voorwaarde werd voldaan.

Overpelt

Als gevolg van de financiële moeilijkheden van de enige huurder Glasbreuk bvba, heeft Accentis sinds april 2018 het commerciële en technische beheer van het kantoorgebouw weer in eigen handen. Intussen is het faillissement van Glasbreuk bvba uitgesproken.

Ieper

Eind 2018 is Eandis verhuisd naar een eigen pand. De site Ieper wordt momenteel verbouwd. De gelijkvloerse verdieping is reeds opgesplitst in verschillende logistieke KMO-units die aangeboden worden aan de markt.

Nederlandse site Eede

Het voormalige douanekantoor dat deel uitmaakt van de site Eede werd door de gemeente Sluis aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand is opgetrokken in 'chaletstijl' anno 1890 en is momenteel verhuurd aan Xeikon (Flint Group) dat er zijn maatschappelijke zetel onderbracht heeft.

Slowaakse sites

Campus Námestovo

In april 2018 werd gestart met de constructie van een nieuw bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m² bestemd voor productie en logistiek, en voorzien van de nodige kantoren. In de loop van februari 2018 werd met TFC Cable sro reeds een huurovereenkomst ondertekend voor ca. 80% van dit nieuwe bedrijfsgebouw. In mei 2018 werd voor het resterende deel een addendum ondertekend met dezelfde huurder. Het nieuwe gebouw werd opgeleverd eind 2018 en TFC Cable sro nam er zijn intrek op 1 januari 2019.

In juli 2018 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,36 mio EUR afgesloten. Deze financiering werd aangewend voor de realisatie van het bovengenoemde nieuwbouwproject (5.000 m²).

Páleničky

Dit industrieterrein (ca. 35.000 m²) grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. Zodra de weersomstandigheden het toelaten, zal er gestart worden met een eerste inplanting van ca. 10.200 m². Dit nieuwbouwproject wordt gerealiseerd op verzoek van Yanfeng en dient operationeel te zijn in september van dit jaar.

Franse vennootschappen

In december 2018 werden de vier inactieve Franse vennootschappen in vereffening gesteld. In januari 2019 werden de vereffeningen gesloten.

Wijzigingen in de raad van bestuur, benoeming commissaris

Op de gewone algemene vergadering van 22 mei 2018 werden de volgende mandaten goedgekeurd:

- De herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Jacques de Bliet als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Gerard Cok als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

Tevens werd de benoeming goedgekeurd van Mazars Bedrijfsrevisoren cvba, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	2018	2017
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.004	19.594
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.911	6.141
Overige opbrengsten	28	22
Meerwaarde op verkoop vaste activa	2	100

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2018 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe contract van Zeikon (medio 2017) en de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS.

<i>In k EUR</i>	2018	2017
Huuropbrengsten	13.063	13.331
- België	6.959	7.403
- Slowakije	5.168	5.010
- Duitsland	869	830
- Nederland	67	66
- Frankrijk	-	22

In 2018 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2017, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2018 gestegen zijn ten opzichte van 2017.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2018, noch deze van het boekjaar 2017 omvatten eenmalige elementen.

Overzicht bezetting eind december 2018

Eind 2018 bedroeg de bezettingsgraad 99,16%, berekend op basis van de totale oppervlakte, ten opzichte van 99,47% eind juni 2018. Eind 2017 was de bezettingsgraad 99,74%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2017
	m ²	m ²	m ²	m ²
Oppervlakte in				
- België	93.982	1.596	93.912	133
- Slowakije	120.673	420	116.615	494
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
- Nederland	957	-	957	-
Oppervlakte	238.708	2.016	234.580	627

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2018 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	-
Stijging/Daling huurkortingen	-
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	387
Daling door aflopende huurcontracten	-212

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (125k EUR) en Slowakije (8k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (14k EUR) en Slowakije (-9k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 249k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-208k EUR) en Slowakije (-4k EUR).

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2018	2017
EBITDA	10.038	10.065
Niet-recurrente elementen	-	356
REBITDA (1)	10.038	10.421

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

De recurrente overige operationele kosten over 2018 liggen nagenoeg volledig in lijn met deze van 2017.

De niet-recurrente elementen over 2017 betreffen uitsluitend de kosten verbonden aan de dadingsovereenkomst met Guido Dumarey en Creacorp.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2018	2017
EBITDA	10.038	10.065
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-915	-2.419
Andere	-29	190
EBIT	9.094	7.836
Niet-recurrente elementen EBITDA	-	356
Niet-recurrente elementen EBIT	-	-100
REBIT (1)	9.094	8.092

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

De niet-recurrente elementen EBIT over 2017 betreffen de volledige terugname van de voorziening voor fiscale risico's.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -2,50 mio EUR (2017: -2,71 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 2018 bedraagt 6,60 mio EUR (2017: 5,13 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen over 2018 bedraagt 6,60 mio EUR (2017: 5,39 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2018 bedragen 0,69 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2018 (-0,22 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de daling in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (0,91 mio EUR).

Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2018 is een winst van 7,26 mio EUR (2017: 4,56 mio EUR) en is samengesteld uit (1) het nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten ten bedrage van 7,28 mio EUR en (2) het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten ten bedrage van -24k EUR.

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen - verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2018	31-12-2017	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	123.400	126.670	-3.270
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	6.570	-	6.570
Totaal vastgoedbeleggingen	129.970	126.670	3.300
Overige vaste activa	27	6	21
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	104	-	104
Vlottende activa	2.406	3.703	-1.297
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.120	2.683	1.437
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	73	-	73
Totaal activa	136.700	133.062	3.638
Eigen vermogen	60.811	53.612	7.199
Financiële schulden	48.391	51.314	-2.923
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	27.464	28.136	-672
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	34	-	34
Totaal passiva	136.700	133.062	3.638

Verkorte kasstromen - Voortgezette bedrijfsactiviteiten

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
<i>Kasstroom - resultaten</i>	9.981	9.857
<i>Kasstroom - wijziging in werkkapitaal</i>	1.113	-769
Kasstroom - operationele activiteiten	11.094	9.088
Kasstroom - investeringsactiviteiten	-4.241	2.528
Kasstroom - financieringsactiviteiten	-5.416	-11.445
Nettokasstroom	1.437	171

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2019 een totaal aan brutohuurinkomsten van 12,68 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 7 februari 2019.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2018 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV, Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2018, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Financiële kalender

Jaarverslag 2018 online	15 april 2019
Jaarlijkse algemene vergadering 2019	28 mei 2019
Publicatie van de halfjaarresultaten 2019	26 augustus 2019
Publicatie van de jaarresultaten 2019	24 februari 2020

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, 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 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 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
	Geauditeerd	Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.911	6.141
Overige opbrengsten	28	22
Meerwaarde op verkoop vaste activa	2	100
Totaal operationele opbrengsten	20.004	19.594
Doorberekende kosten [1]	-6.911	-6.141
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-2.252	-2.209
Overige operationele kosten	-802	-1.169
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-10
Totaal operationele kaskosten	-9.965	-9.529
EBITDA [3]	10.038	10.065
Afschrijvingen	-7	-5
Voorzieningen	38	193
Waardeverminderingen	-60	2
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-915	-2.419
Totaal operationele niet-kaskosten	-944	-2.229
Bedrijfsresultaat (EBIT)	9.094	7.836
Financieringsopbrengsten	4	7
Financieringskosten	-2.498	-2.704
Overig financieel resultaat	-5	-8
Financieel resultaat	-2.499	-2.705
Resultaat voor belastingen	6.595	5.131
Belastingen	690	-568
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7.285	4.563
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-24	-
NETTORESULTAAT	7.261	4.563
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	7.261	4.563
Belangen van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
TOTAALRESULTAAT	7.261	4.563
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	7.261	4.563
Belangen van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0057 EUR	0,0036 EUR
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0000 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 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

<i>In k EUR</i>	31-12-2018	31-12-2017
	Geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	123.531	126.676
Immateriële vaste activa	-	1
Vastgoedbeleggingen	123.400	126.670
Materiële vaste activa	27	5
Actieve belastinglatenties	104	-
Vlottende activa	6.526	6.386
Handelsvorderingen	1.446	2.103
Overige vorderingen	960	1.600
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.120	2.683
Activa bestemd voor verkoop	6.570	-
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	73	-
Totaal activa	136.700	133.062
Eigen vermogen van de groep	60.811	53.612
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	29.205	24.705
Resultaat van het boekjaar	7.261	4.563
Schulden op lange termijn	61.579	71.799
Voorzieningen	42	80
Passieve belastinglatenties	14.139	14.943
Financiële schulden	36.674	46.029
Overige schulden	10.724	10.747
Schulden op korte termijn	8.202	7.651
Financiële schulden	5.643	5.285
Handelsschulden	1.486	1.250
Belastingsschulden	342	205
Overige schulden	731	911
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	6.074	-
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	34	-
Totaal passiva	136.700	133.062

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
	Geauditeerd	Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat voor belastingen	6.595	5.131
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	2.494	2.697
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	29	-190
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	915	2.419
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-	-90
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	-2	-
Betaalde belastingen	-50	-110
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</i>	9.981	9.857
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	678	65
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	195	-744
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	240	-90
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.094	9.088
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	-	3.253
Investerings in vastgoedbeleggingen	-4.215	-725
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3	-
Investerings in materiële vaste activa	-29	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.241	2.528
Opgenomen leningen	2.363	2.323
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-5.285	-6.183
Terugbetaling leningen - overige	-	-4.888
Betaalde interesten	-2.498	-2.704
Ontvangen interesten	4	7
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.416	-11.445
Nettokasstroom	1.437	171
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.683	2.512
Op het einde van de periode	4.120	2.683
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	1.437	171
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat voor belastingen	-24	-
<i>Kasstroom uit resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</i>	-24	-
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	5	-
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	15	-
Kasstroom uit resultaten	-4	-
Nettokasstroom	-4	-
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	70	-
Op het einde van de periode	66	-
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-4	-

4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

<i>In k EUR</i>	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2017	24.345	24.705	-	49.050	-	49.050
Resultaat van het boekjaar 2017	-	-	4.563	4.563	-	4.563
Op 31 december 2017	24.345	24.705	4.563	53.612	-	53.612
Transfer	-	4.563	-4.563	-	-	-
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	-	-62	-	-62	-	-62
Resultaat van de periode 1H 2018	-	-	2.492	2.492	-	2.492
Op 30 juni 2018	24.345	29.205	2.492	56.042	-	56.042
Resultaat van de periode 2H 2018	-	-	4.769	4.769	-	4.769
Op 31 december 2018	24.345	29.205	7.261	60.811	-	60.811

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2018

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 25 februari 2019.

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 2017.

5.3 Segmentinformatie

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

5.4 Vastgoedbeleggingen

Land	Fair Value 2018	Fair Value 2017	Brutovariatie 2018	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	57.100	56.740	360	-	-	-	-	6.570	56.740
Slowakije	64.100	61.000	3.100	-	-	-	-	-	64.100
Duitsland	8.020	8.100	-80	-	-	-	-	-	8.020
Nederland	750	830	-80	-	-	-	-	-	750
Totaal	129.970	126.670	3.300	-	-	-	-	6.570	123.400

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 Group Hugo Ceusters-SCMS, onafhankelijk en extern schatter. De Slowaakse panden werden gewaardeerd door Jones Lang LaSalle.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-1,45 mio EUR), (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+4,75 mio EUR) en (3) de uitgevoerde investeringen (-4,22 mio EUR).

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

- Ieper: om rekening te houden met de beëindigde huurovereenkomst en de aanpassing aan marktconforme huurvoorwaarden;
- Brugge: om rekening te houden met de verkregen bouwvergunning en het getekende verkoopakkoord;
- Eede: om rekening te houden met de einddatum van de huurovereenkomst;
- Overpelt: om rekening te houden met de geannuleerde koopoptie op het kantoorgebouw en de mede-eigendom van de toegangsweg. De expert vermeldt dat er voor zowel terrein- als opstalwaarden nagenoeg geen vergelijkingspunten zijn wegens het ontbreken van verhuur- en/of verkooptransacties in de nabije omgeving;
- Pan: om rekening te houden met de staat van het pand en de kortere looptijden van de huurovereenkomsten;
- Páleníčky: om rekening te houden met een gestegen grondwaarde als gevolg van de geplande eerste ontwikkeling.

5.5 Kapitaal

Het kapitaal is in 2018 niet gewijzigd.

5.6 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor brugpensioenen en de sanering inzake Brugse Metaalwerken nv.

5.7 Financiële en overige schulden

Eind 2018 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 48,39 mio EUR, tegenover 51,31 mio EUR eind 2017. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken aflossingsschema's en het bedrag van een nieuwe bancaire financiering opgenomen in Slowakije (2,36 mio EUR).

De overige schulden betreffen voornamelijk de langlopende lening met Iep Invest die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%, jaarlijks betaalbaar en die in de loop van 2018 evolueerde als volgt:

<i>In k EUR</i>	Iep Invest	Totaal
Op 31 december 2017	-10.664	-10.664
Terugbetaalde schuld	-	-
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-
Op 31 december 2018	-10.664	-10.664

5.8 Dividenden

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

5.9 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