

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2016

Antwerpen, België – 27 februari 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 boekjaar 2016.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

<i>In k EUR</i>	31-12-2016	30-06-2016	31-12-2015
	Geauditeerd	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten (incl. investeringstoelages)	13.529	6.729	14.059
Doorberekende kosten	6.567	3.058	5.682
EBITDA (1)	10.443	5.059	9.959
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2.191	-755	-945
EBIT (bedrijfsresultaat)	8.481	4.437	9.841
Financieel resultaat	-3.046	-1.552	-5.336
Resultaat voor belastingen	5.435	2.885	4.505
Recurrent resultaat voor belastingen (2)	7.614	3.570	6.560
Belastingen	-1.753	-1.389	-1.640
Nettoresultaat	3.682	1.496	2.865
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de groep	3.682	1.496	2.865
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0029 EUR	0,0012 EUR	0,0023 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 5,44 mio EUR kan Accentis voor 2016 positieve operationele resultaten voorleggen. Een en ander bevestigt een steeds groter wordende financiële autonomie en zelfstandigheid in combinatie met een sterk verbeterd risicoprofiel.

Ter versteviging van de Accentis-merkidentiteit werden naamswijzigingen doorgevoerd voor diverse dochtermaatschappijen: Accentis Property International (voorheen Punch Property International), Accentis Property Overpelt (voorheen Overpelt-Plascobel), Accentis Development (voorheen Accentis Trnava) en Accentis Verwaltungs GmbH (voorheen BBS Verwaltungs GmbH).

Op 31 december 2016 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 96,56%.

De grootste sites, het Accentis Business Center te Lier (ca. 34.000 m² verhuurbare oppervlakte) en de Slowaakse site Campus (ca. 100.000 m² verhuurbare oppervlakte) tekenden ook in 2016 voor een nagenoeg volledige bezettingsgraad en genereerden samen circa 73% van de totale huurinkomsten.

In de loop van 2016 heeft Accentis de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn vastgoedportefeuille geïnventariseerd. Momenteel lopen er bouwaanvragen voor onder meer het braakliggend terrein in Brugge (ca. 4.000 m² industriebouw) en voor het onbebouwd perceel in Lier (ca. 2.000 m² semi-industriële en polyvalente toepassing). Op de Slowaakse site Campus werd een nieuwe magazijnunit in gebruik genomen en wordt nog in de loop van Q1 2017 begonnen met de bouw van een extra unit. Op het aanpalend industrieel terrein Páleníčsky werd een uitbreiding voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, voor bestaande gebruikers van de Campus en voor nieuwe gebruikers.

Voor de overige (kleinere) sites werden in de loop van 2016 de benodigde aanpassingen, renovaties en herstellingswerkzaamheden uitgevoerd met het oog op het behoud van de waarde en verhuurmogelijkheden van de verschillende panden in kwestie. Ook voor 2017 zijn, behalve structurele onderhoudswerken, technische aanpassingen en renovaties gepland.

De reële waarde van het vastgoedportfolio fluctueert licht. Behalve de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, werden ook enkele meer fundamentele aanpassingen doorgevoerd, onder meer aan de waarde van de sites Dreux en Hamont-Achel en aan die van de grond van de sites Hamont-Achel en Overpelt. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2016 en na balansdatum 31 december 2016

Belgische sites

Overpelt

De curator van Limbucolor nv, failliet verklaard in 2002, vorderde van Overpelt Plascobel nv de betaling van 627k EUR, solidair te betalen met Lear Corporation comm.v.a. Overpelt Plascobel nv betwistte deze vorderingen: 220k EUR werd betaald op basis van facturen van vóór het faillissement van Limbucolor nv. Voor de factuur van 407k EUR was een aparte overeenkomst afgesloten met Lear Corporation comm.v.a. en werd er betaald na het faillissement. In februari 2016 werd een dadingsovereenkomst bereikt tussen Overpelt-Plascobel nv, Lear Corporation comm.v.a. en Limbucolor nv. Overpelt-Plascobel nv wordt hierin volledig gevrijwaard voor enige claim met betrekking tot het dispuut en wordt vergoed voor een bedrag van 30k EUR ten titel van rechtsplegingsvergoeding en bijkomende schadevergoeding.

Met de firma Vaesen Dierenvoeders uit Neerpelt werd eind 2015 een compromis getekend betreffende de verkoop van twee industriële percelen met een totale oppervlakte van ca. 10.000 m². Einde maart 2016 heeft Vaesen Dierenvoeders laten weten te willen afzien van de aankoop. Het compromis werd minnelijk ontbonden.

leper

De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2017. Aan een partij actief in vastgoedontwikkeling binnen de zorgsector is tot einde mei 2017 de mogelijkheid geboden om het pand tegen reële waarde te kopen. Momenteel wordt bekeken of een bestemmingswijziging mogelijk is. Als de verkoop niet doorgaat, zal Accentis een plan uitwerken om de site te verbouwen, op te splitsen en in verschillende units te commercialiseren.

Lier

De huidige huurovereenkomst met gebruiker Xeikon (hoofdgebruiker van de site) loopt af in 2021. Aangezien beide partijen belang hebben bij duidelijkheid en zekerheid op de lange termijn, wordt momenteel reeds onderhandeld over een mogelijke verlenging. Verwacht wordt dat er medio 2017 uitsluitel is over een eventuele langetermijnbestemming.

Franse site Dreux

Deze site wordt door Accentis geleased. Als gevolg van de uiterst zwakke markt in deze regio en de structuur van het complex was deze site de laatste jaren slechts tijdelijk en gedeeltelijk verhuurd. Eind maart 2017 loopt 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 het kader van verdere optimalisatie werd in januari 2016 overgegaan tot een fusie van de vennootschappen Accentis Námestovo en Accentis Beta.

In juli 2016 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,5 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 logistieke hal van circa 1.000 m² werd afgerond en in maart 2017 zal de ontwikkeling van een nieuwe hal van circa 1.500 m² worden opgestart.

Páleničky

Dit industrieterrein grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. Op deze site met een totale bebouwbare oppervlakte van 60.000 m² werd een uitbreiding van 35.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, die kan worden gerealiseerd met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen. Hierdoor kan het resterende deel worden aangeboden aan de markt. Accentis heeft al een eerste bod ('fair value') van een ernstige kandidaat ontvangen.

Verkochte sites

In juni 2016 werd de verkoop van de volledige Slowaakse site Trnava afgerond. De opbrengst van de verkoop werd integraal gebruikt voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

In juli 2016 werd het pand in Onhaye (België) verkocht. De volledige opbrengst werd aangewend voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

Naamswijzigingen en zetelverplaatsing

Eind 2016 werd de zetel van Accentis nv en zijn Belgische dochtermaatschappijen overgebracht naar de Noorderlaan 139 in Antwerpen en werden enkele naamswijzigingen doorgevoerd bij diverse dochtermaatschappijen: Accentis Property International (voorheen Punch Property International), Accentis Property Overpelt (voorheen Overpelt-Plascobel) en Accentis Development (voorheen Accentis

Trnava). 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. Dit beroep wordt in 2017 behandeld voor het Hof van Beroep te Brussel, dat ook definitief uitspraak zal doen over de door Accentis (en anderen) gevorderde dwangsommen.

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

Iep Invest nv en Punch Property International nv tegen Hayes Lemmerz

Alle geschillen tussen Iep Invest en de groep Maxion Wheels (voorheen 'Hayes Lemmerz') zijn in juli 2016 geregeld via een dading die eind augustus 2016 werd uitgevoerd.

Voor de uitvoering van de dading werd een beroep gedaan op gelden verkregen van Creacorp, dat nagelaten heeft om zijn vrijwaringsverbintenissen in verband met deze procedures na te komen.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2016 als volgt:

<i>In k EUR</i>	Iep Invest	Totaal
Op 31 december 2015	-22.217	-22.217
Terugbetaalde schuld	6.665	6.665
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-
Op 31 december 2015	-15.552	-15.552

De schuld aan Iep Invest einde 2016 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

Er deden zich gedurende 2016 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	2016	1H 2016	2015
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.271	9.892	19.853
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelages)	13.529	6.729	14.059
Doorberekende kosten	6.567	3.058	5.682
Overige opbrengsten	145	75	112
Meerwaarde op verkoop vaste activa	30	30	-

De doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn voor 2016 significant gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, hoofdzakelijk als gevolg van prijsverhogingen en een toegenomen verbruik van nutsvoorzieningen in Slowakije.

De overige opbrengsten voor 2016 omvatten voornamelijk de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoeders (24k EUR) inzake de minnelijke ontbinding van het verkoopcompromis, de schadevergoeding van Limbucolor (30k EUR) en van verzekeringsmaatschappijen ontvangen terugbetalingen van kosten verbonden aan gerechtelijke procedures (54k EUR).

<i>In k EUR</i>	2016	1H 2016	2015
Huuropbrengsten	13.529	6.729	14.059
- België	7.641	3.791	8.237
- Duitsland	830	415	830
- Frankrijk	82	41	74
- Nederland	65	32	63
- Slowakije	4.911	2.450	4.855

Overzicht bezetting eind december 2016

Eind 2016 bedroeg de bezettingsgraad 96,56% (berekend op basis van de totale oppervlakte), ten opzichte van 96,91% eind juni 2016. Eind 2015 was de bezettingsgraad 94,42%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
	m²	m²	m²	m²
Oppervlakte in				
- België	93.688	2.260	94.908	3.168
- Duitsland	32.446	-	32.446	-
- Frankrijk	8.396	5.396	8.396	5.396
- Nederland	957	-	957	257
- Slowakije	115.158	960	118.500	5.420
Oppervlakte	250.645	8.616	255.207	14.241

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2016 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-68
Stijging/Daling investeringstoelages	-
Stijging/Daling huurkortingen	-28
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	607
Daling door aflopende huurcontracten	-151

EBITDA

In k EUR	2016	1H 2016	2015
EBITDA	10.443	5.059	9.959
Niet-recurrente elementen	77	19	449
REBITDA (1)	10.520	5.078	10.408

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

De significante daling van de overige operationele kosten over 2016 ten opzichte van vorig boekjaar wordt voornamelijk verklaard door een daling van (1) de erelonen en vergoedingen aan derden en (2) van de minwaarden op handelsvorderingen.

De niet-recurrente elementen over 2016 betreffen de meer- en minwaarden op de desinvesteringen (20k EUR); de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoerders en Limbucolor (-54k EUR); de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (15k EUR); de definitief verloren handelsvorderingen, teruggenomen uit de waardeverminderingen, opgenomen als minderwaarde (89k EUR) en overige kosten (7k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

In k EUR	2016	1H 2016	2015
EBITDA	10.443	5.059	9.959
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-2.191	-755	-945
Andere	229	133	827
EBIT	8.481	4.437	9.841
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	2.191	755	945
Niet-recurrente elementen	77	19	449
EBITDA			
Niet-recurrente elementen	-89	-89	-756
EBIT			
REBIT [1]	10.660	5.122	10.479

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2016 bedraagt -2,2 mio EUR. Een bedrag van 89k EUR, opgenomen als waardevermindering op handelsvorderingen, werd definitief verloren beschouwd en bijgevolg teruggenomen en afgeboekt als minderwaarde.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -3,05 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2016 bedraagt 5,44 mio EUR. Het recurrent resultaat voor belastingen over 2016 bedraagt 7,61 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2016 bedragen -1,75 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 over 2016 is een winst van 3,68 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse - verkort

Verkorte balans

<i>in k EUR</i>	31-12-2016	31-12-2015	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	131.527	134.461	-2.934
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	494	-494
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	131.527	134.955	-3.428
Overige vaste activa	8	12	-4
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	-	31	-31
Vlottende activa	3.769	3.166	603
Liquide middelen	2.512	2.655	-143
Totaal activa	137.816	140.819	-3.003
Eigen vermogen	49.050	45.367	3.683
Financiële schulden	55.172	57.111	-1.938
Overige schulden	33.594	38.341	-4.748
Totaal passiva	137.816	140.819	-3.003

Verkorte kasstroomanalyse

<i>in k EUR</i>	31-12-2016	31-12-2015
<i>Kasstroom – resultaten</i>	10.430	9.841
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	-149	-2.919
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	10.281	6.922
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.218	17.066
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-11.642	-23.732
Nettokasstroom	-143	256

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2017 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,0 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 6 februari 2017.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2016 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers, 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 2016, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”.

Financiële kalender

Jaarverslag 2016 online	18 april 2017
Jaarlijkse algemene vergadering 2017	23 mei 2017
Publicatie van de halfjaarresultaten 2017	25 augustus 2017
Publicatie van de jaarresultaten 2017	26 februari 2018

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerde balans
3. Geconsolideerde kasstroomtabel
4. Reconciliatie 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. Geconsolideerde resultatenrekening - IFRS

In k EUR	31-12-2016	30-06-2016	31-12-2015
	Geauditeerd	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.964	6.959	14.582
Investeringsstoelages	-435	-230	-523
Doorberekende kosten	6.567	3.058	5.682
Overige opbrengsten	145	75	112
Meerwaarde op verkoop vaste activa	30	30	-
Totaal opbrengsten	20.271	9.892	19.853
Doorberekende kosten [1]	-6.567	-3.058	-5.682
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-2.316	-1.343	-2.573
Overige operationele kosten	-895	-432	-1.639
Minwaarde op verkoop vaste activa	-50	-	-
Totaal operationele kaskosten	-9.828	-4.833	-9.894
EBITDA [3]	10.443	5.059	9.959
Afschrijvingen	-5	-2	-4
Voorzieningen	156	45	622
Waardeverminderingen	78	90	209
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2.191	-755	-945
Bedrijfsresultaat (EBIT)	8.481	4.437	9.841
Financieringskosten/-opbrengsten	-3.039	-1.550	-5.329
Overig financieel resultaat	-7	-2	-7
Resultaat voor belastingen	5.435	2.885	4.505
Belastingen	-1.753	-1.389	-1.640
Nettoresultaat	3.682	1.496	2.865
Aandeel derden	-	-	-
Nettoresultaat – aandeel van de groep	3.682	1.496	2.865
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	3.682	1.496	2.865
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	-	-	-
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.682	1.496	2.865
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)	0,0029	0,0012	0,0023
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-

[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. Geconsolideerde balans – IFRS

<i>In k EUR</i>	31-12-2016	30-06-2016	31-12-2015
	Geauditeerd	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	131.535	132.567	134.504
Immateriële vaste activa	1	1	1
Vastgoedbeleggingen	131.527	132.541	134.461
Materiële vaste activa	7	9	11
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-	16	31
Actieve belastinglatenties	-	-	-
Vlottende activa	6.281	6.266	5.821
Handelsvorderingen	1.746	1.623	1.135
Overige vorderingen	2.023	1.705	2.031
Liquide middelen	2.512	2.938	2.655
Activa bestemd voor verkoop	-	520	494
Totaal activa	137.816	139.353	140.819
Eigen vermogen van de groep	49.050	46.863	45.367
Kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	24.705	22.518	21.022
Schulden op lange termijn	79.674	83.728	86.636
Financiële schulden op lange termijn	49.276	49.478	52.834
Passieve belastinglatenties	14.485	14.235	12.847
Overige schulden op lange termijn	15.639	19.630	20.525
Voorzieningen	274	385	430
Schulden op korte termijn	9.092	8.762	8.816
Financiële schulden	5.896	5.390	4.277
Handelsschulden	1.688	1.676	1.267
Belastingsschulden	375	312	250
Overige schulden	1.133	1.384	3.022
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Totaal passiva	137.816	139.353	140.819

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

<i>In k EUR</i>	31-12-2016	31-12-2015
	Geauditeerd	Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	5.435	4.505
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non-cash items	5.435	4.505
Correcties voor:		
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	3.039	5.336
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-229	-826
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	2.191	945
Meer/minderwaarde bij realisatie materiële vaste activa	20	-
Betaalde belastingen	-26	-119
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	10.430	9.841
Wijzigingen in werkkapitaal	-149	-2.919
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10.281	6.922
Kasstroom uit desinvesteringen	1.682	17.676
Kasstroom uit investeringen	-464	-610
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	1.218	17.066
Opgenomen leningen	2.500	21.282
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-4.438	-28.936
Terugbetaling leningen - overige	-6.665	-10.742
Uitgegeven leningen	-	-
Betaalde/Ontvangen interesten	-3.039	-3.912
Betaalde kosten van schulden	-	-1.424
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.642	-23.732
Nettokasstroom	-143	256
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.655	2.399
Op het einde van de periode	2.512	2.655
Nettokasstroom	-143	256

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 2014	24.345	18.157	-	42.502	-	42.502
Resultaat 2015	-	2.865	-	2.865	-	2.865
Op 31 december 2015	24.345	21.022	-	45.367	-	45.367
Resultaat 1H 2016	-	1.496	-	1.496	-	1.496
Op 30 juni 2016	24.345	22.518	-	46.863	-	46.863
Resultaat 2H 2016	-	2.187	-	2.187	-	2.187
Op 31 december 2016	24.345	24.705	-	49.050	-	49.050

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2016

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 27 februari 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 2015.

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 2016 in k EUR

Land	Fair Value 2016	Fair Value 2015	Bruto-variantie 2016	Verkoop-prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
België	58.210	59.890	-1.680	470	-	-50	-520	-	58.210
Slowakije	63.267	64.855	-1.588	1.212	30	-	-1.182	-	63.267
Duitsland	8.100	8.100	0	-	-	-	-	-	8.100
Frankrijk	1.120	1.280	-160	-	-	-	-	-	1.120
Nederland	830	830	-	-	-	-	-	-	830
Totaal	131.527	134.955	-3.428	1.682	30	-50	-1.702	-	131.527

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door (1) de verkoop van sites in Slowakije en België, beschreven op pagina 3 van dit verslag; (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten en (3) aanpassingen aan de waarde van de sites Dreux en Hamont-Achel en aan die van de grond van de site Overpelt. Specifiek voor de site Hamont-Achel heeft de expert een waardevermindering doorgevoerd om rekening te houden met het naderende einde van de huurovereenkomst en de marktconforme aanpassing van de huurvoorwaarden. Ook de waarde van de aanpalende grond, gewaardeerd als bosperceel, werd naar beneden bijgesteld.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2016 niet gewijzigd.

5.7 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 31 december 2016 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 2016 55,2 mio EUR, tegenover 57,1 mio EUR eind 2015. De daling van de financiële schulden is het gevolg van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's.

De overige schulden betreffen de langlopende lening met Iep Invest, die in de loop van 2016 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 jaarresultaten een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO