

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2018

Antwerpen, België – 24 augustus 2018 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 2018.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 3 1 december 2017 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2017 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.494	13.331	6.619
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.394	6.141	3.072
EBITDA (1)	4.970	10.065	5.040
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-841	-2.419	-1.540
EBIT (bedrijfsresultaat)	4.150	7.836	3.570
Financieel resultaat	-1.265	-2.705	-1.389
Resultaat voor belastingen	2.885	5.131	2.181
Recurrent resultaat voor belastingen (2)	2.885	5.387	2.188
Belastingen	-392	-568	-1.371
Nettoresultaat	2.492	4.563	810
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	810	4.563	810
Belang van derden	-	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0020 EUR	0,0036 EUR	0,0006 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

De eerste jaarhelft van 2018 werd afgesloten met een positief nettoresultaat van 2,49 mio EUR, waardoor het eigen vermogen van de groep op 56,04 mio EUR uitkwam tegenover 53,61 mio EUR eind 2017. Met dit positieve resultaat maakt Accentis zijn voornemen wederom waar: de aandeelhouderswaarde op een stabiele en structurele wijze optimaliseren, steeds meer financiële autonomie verwerven en het risico verminderen.

Op 30 juni 2018 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99,74%.

De twee nieuwbouwprojecten in Lier (België) en Námestovo (Slowakije) verlopen volgens plan en blijven binnen het budget. Samen zijn ze goed voor een uitbreiding van ca. 7.500 m² aan verhuurbare oppervlakte. Hun oplevering wordt verwacht voor het einde van het jaar. Beide projecten worden gerealiseerd op gronden in eigendom. Op 30 juni 2018 vertegenwoordigen Lier en Námestovo, de twee grootste Accentis-sites, samen 72,34% van de brutohuurwaarde van de vastgoedportefeuille.

In het kader van het behoud van onze sites werden onder meer in Lier alle RTU-dakunits van de productieafdeling vervangen. Deze investering van ca. 800k EUR maakt deel uit van het lopende omniumonderhoudscontract dat werd afgesloten met Engie. In de tweede helft van dit jaar zullen zo ook de airco-installaties van de datarooms worden vernieuwd. Zulke omniumonderhoudscontracten maken het mogelijk om kosten en investeringen beter te plannen en het beheer van onze gebouwen te optimaliseren.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft van 2018 en na balansdatum 30 juni 2018

Belgische sites

Overpelt

Sinds april 2018 heeft Accentis het commerciële en technische beheer van het kantoorgebouw weer in eigen beheer, en dit als gevolg van de financiële moeilijkheden van de enige huurder Glasbreuk bvba (in faling).

Evergem

Omdat American Clothing zijn activiteiten zal centraliseren in een eigen pand, heeft het de huurovereenkomst per 31 augustus 2018 opgezegd. Per 31 december 2018 zal Ahlers, de huurder van het logistieke deel van de site, eveneens vertrekken.

De totale site wordt te huur aangeboden (logistiek in combinatie met kantoren of productie). Eindgebruikers kunnen de site ook kopen, weliswaar 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. Momenteel wordt nagegaan wat de verschillende mogelijkheden zijn. De overname van de lopende leasingovereenkomst is een noodzakelijke voorwaarde.

Lier

De site Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m² met ontwikkelingspotentieel. De bouwvergunning voor het nieuwbouwproject werd goedgekeurd (een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren). De werkzaamheden zijn aangevangen in april 2018. De oplevering is gepland voor het einde van dit jaar.

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. De oplevering van het nieuwe gebouw is gepand voor het einde van dit jaar.

In juli 2018 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,45 mio EUR afgesloten. Deze financiering wordt aangewend voor de realisatie van het nieuwbouwproject in Námestovo.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in de eerste zes maanden van 2018 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	-90	-
Op 30 juni 2018	-10.754	-10.664

De schuld aan Iep Invest op 30 juni 2018 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, benoeming van de 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>	1H 2018	2017	1H 2017
Geconsolideerde totale opbrengsten	9.901	19.594	9.721
Huuropbrengsten	6.494	13.331	6.619
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.394	6.141	3.072
Overige opbrengsten	13	22	14
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	100	16

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. De huuropbrengsten zijn gedurende de eerste zes maanden van 2018 lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, wegens de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS.

<i>In k EUR</i>	1H 2018	2017	1H 2017
Huuropbrengsten	6.494	13.331	6.619
- België	3.451	7.403	3.670
- Slowakije	2.581	5.010	2.479
- Duitsland	428	830	415
- Frankrijk	-	22	22
- Nederland	34	66	33

In de eerste jaarhelft van 2018 lag het verbruik van nutsvoorzieningen in Slowakije hoger dan in de eerste jaarhelft van 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 de eerste zes maanden van 2018, noch deze van het boekjaar 2017 omvatten eenmalige elementen.

Overzicht bezetting eind juni 2018

Eind juni 2018 bedroeg de bezettingsgraad, berekend op basis van de totale oppervlakte, 99,47%, ten opzichte van 99,72% eind juni 2017. Eind 2017 was de bezettingsgraad 99,74%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	30-06-2018	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2017
	m²	m²	m²	m²
Oppervlakte in				
- België	93.907	850	93.900	158
- Slowakije	120.198	456	116.615	531
- Duitsland	32.446	-	32.446	-
- Nederland	957	-	957	-
Oppervlakte	247.508	1.306	243.918	689

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

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-
Stijging/Daling investeringstoelages	-
Stijging/Daling huurkortingen	-
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	310
Daling door aflopende huurcontracten	-153

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (134k EUR) en Slowakije (8k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (15k EUR) en Slowakije (-9k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 163k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-149k EUR) en Slowakije (-4k EUR).

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2018	2017	1H 2017
EBITDA	4.970	10.065	5.040
Niet-recurrente elementen	-	356	7
REBITDA (1)	4.970	10.421	5.047

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

De overige operationele kosten over de eerste jaarhelft van 2018 zijn licht gestegen ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden.

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>	1H 2018	2017	1H 2017
EBITDA	4.970	10.065	5.040
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-841	-2.419	-1.540
Andere	21	190	70
EBIT	4.150	7.836	3.570
Niet-recurrente elementen EBITDA	-	356	7
Niet-recurrente elementen EBIT	-	-100	-
REBIT (1)	4.150	8.092	3.577

(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 -1,27 mio EUR (1H 2017: -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 jaarhelft van 2018 bedraagt 2,88 mio EUR (1H 2017: 2,18 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen over de eerste jaarhelft van 2018 komt uit op 2,88 mio EUR (1H 2017: 2,19 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2018 bedragen -0,39 mio EUR en bestaan uit voorafbetalingen over boekjaar 2018 (-0,04 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename van het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,35 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep eind juni 2018 is een winst van 2,49 mio EUR (1H 2017: 0,81 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>In k EUR</i>	30-06-2018	31-12-2017	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	127.720	127.357	363
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	330	-330
Totaal vastgoedbeleggingen	127.720	127.687	33
Overige vaste activa	15	5	10
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoor- deringen	111	-	111
Vlottende activa	3.323	4.142	-819
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.913	1.943	1.970
Totaal activa	135.082	133.777	-1.303
Eigen vermogen	56.042	49.859	6.183
Financiële schulden	48.697	53.901	-5.204
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	30.343	30.017	326
Totaal passiva	135.082	133.777	-1.303

Verkorte kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
<i>Kasstroom – resultaten</i>	4.924	5.046	9.857
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	2.076	-375	-769
Kasstroom – operationele activiteiten	7.000	4.671	9.088
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-1.891	2.306	2.528
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-3.879	-7.546	-11.445
Nettokasstroom	1.230	-569	171

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2018 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,57 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 juni 2018.

Verklaring van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2018.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2018	25 februari 2019
Publicatie van het jaarverslag 2018	15 april 2019
Jaarlijkse algemene vergadering 2019	28 mei 2019
Publicatie van de halfjaarresultaten 2019	26 augustus 2019

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 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 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 30 juni 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2017
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.494	13.331	6.619
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.394	6.141	3.072
Overige opbrengsten	13	22	14
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	100	16
Totaal operationele opbrengsten	9.901	19.594	9.721
Doorberekende kosten [1]	-3.394	-6.141	-3.072
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.091	-2.209	-1.182
Overige operationele kosten	-446	-1.169	-417
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-10	-10
Totaal operationele kaskosten	-4.931	-9.529	-4.681
EBITDA [3]	4.970	10.065	5.040
Afschrijvingen	-3	-5	-3
Voorzieningen	24	193	69
Waardeverminderingen	-	2	4
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-841	-2.419	-1.540
Totaal operationele niet-kaskosten	-820	-2.229	-1.470
Bedrijfsresultaat (EBIT)	4.150	7.836	3.570
Financieringsopbrengsten	3	7	-
Financieringskosten	-1.266	-2.704	-1.385
Overig financieel resultaat	-2	-8	-4
Financieel resultaat	-1.265	-2.705	-1.389
Resultaat voor belastingen	2.885	5.131	2.181
Belastingen	-393	-568	-1.371
Nettoresultaat	2.492	4.563	810
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	2.492	4.563	810
Belang van derden	-	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-
Totaalresultaat	2.492	4.563	810
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	2.492	4.563	810
Belang van derden	-	-	-
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)	0,0020	0,0036	0,0006

[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>	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2017
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Vaste activa	127.846	126.676	127.362
Immateriële vaste activa	1	1	1
Vastgoedbeleggingen	127.720	126.670	127.357
Materiële vaste activa	14	5	4
Actieve belastinglatenties	111	-	-
Vlottende activa	7.236	6.386	6.085
Handelsvorderingen	1.734	2.103	2.200
Overige vorderingen	1.589	1.600	1.942
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.913	2.683	1.943
Activa bestemd voor verkoop	-	-	330
Totaal activa	135.082	133.062	133.777
Eigen vermogen van de groep	56.042	53.612	49.859
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	29.205	24.704	24.704
Resultaat van het boekjaar	2.492	4.563	810
Schulden op lange termijn	69.413	71.799	75.402
Voorzieningen	57	80	105
Passieve belastinglatenties	15.403	14.943	15.851
Financiële schulden op lange termijn	43.208	46.029	48.697
Overige schulden op lange termijn	10.745	10.747	10.749
Schulden op korte termijn	9.627	7.651	8.516
Financiële schulden	5.489	5.285	5.204
Handelsschulden	3.007	1.250	1.602
Belastingenschulden	142	205	388
Overige schulden	989	911	1.322
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Totaal passiva	135.082	133.062	133.777

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	2.885	5.131
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	1.263	2.697
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-21	-190
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	841	2.419
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-	-90
Betaalde belastingen	-44	-110
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	4.924	9.857
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	380	65
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	1.770	-744
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-74	-90
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.000	9.088
Kasstroom uit desinvesteringen vastgoed	-	3.253
Kasstroom uit investeringen vastgoed	-1.891	-725
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.891	2.528
Opgenomen leningen	-	2.323
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-2.616	-6.183
Terugbetaling leningen - overige	-	-4.888
Betaalde interesten	-1.266	-2.704
Ontvangen intresten	3	7
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.879	-11.445
Nettokasstroom	1.230	171
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.683	2.512
Op het einde van de periode	3.913	2.683
Nettokasstroom	1.230	171

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	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2018	-	-62	2.492	2.430	-	2.430
Op 30 juni 2018	24.345	29.205	2.492	56.042	-	56.042

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten 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 24 augustus 2018.

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	56.380	56.740	-360	-	-	-	-	-	56.380
Slowakije	62.400	61.000	1.400	-	-	-	-	-	62.400
Duitsland	8.100	8.100	-	-	-	-	-	-	8.100
Nederland	840	830	10	-	-	-	-	-	840
Totaal	127.720	126.670	1.050	-	-	-	-	-	127.720

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 (-0,77 mio EUR), (2) de waardering van de vaste activa in aanbouw (+1,82 mio EUR) en (3) de uitgevoerde investeringen (-1,89 mio EUR).

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

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2018 48,70 mio EUR, tegenover 51,31 mio EUR eind 2017. De daling van de financiële schulden is integraal toe te schrijven aan de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's.

De overige schulden betreffen de langlopende lening met Iep Invest, die in de loop van 2018 evolueerde zoals weergegeven onder 'Transacties met verbonden partijen' op pagina 3 van dit verslag.

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, 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