

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2017

Antwerpen, België – 26 februari 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 boekjaar 2017.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
Huuropbrengsten	13.331	13.529
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.141	6.567
EBITDA (1)	10.065	10.443
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2.419	-2.191
EBIT (bedrijfsresultaat)	7.836	8.481
Financieel resultaat	-2.705	-3.046
Resultaat voor belastingen	5.131	5.435
Recurrent resultaat voor belastingen (2)*	5.387	5.404
Belastingen	-568	-1.753
Nettoresultaat	4.563	3.682
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	4.563	3.682
Belang van derden	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0036 EUR	0,0029 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.

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: het recurrent resultaat voor belastingen wordt niet langer gecorrigeerd met de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio, de meer- en minwaarden op desinvesteringen, de teruggenomen waardeverminderingen op handelsvorderingen en de kosten van definitief verloren handelsvorderingen.

Voorwoord

Ook het boekjaar 2017 werd succesvol afgesloten. Het eigen vermogen van de groep steeg met 9,30% tot 53,61 mio EUR, wat de intrinsieke waarde van het aandeel op 0,042 EUR brengt.

De ratio bancaire schulden t.o.v. vastgoedbeleggingen daalde tot 40,51% en de ratio intercompany-schulden t.o.v. vastgoedbeleggingen werd teruggebracht naar 8,42%. Deze cijfers bevestigen andermaal de steeds grotere financiële autonomie gekoppeld aan een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 31 december 2017 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99,74%.

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.

2018 wordt voor Accentis een jaar van nieuwe ontwikkelingen: in april starten we met een nieuwbouwproject, aanpalend aan het Accentis Business Center in Lier. Het betreft ca. 2.250 m² verhuurbare oppervlakte, nl. een bedrijfshal van 750 m² en ca. 1.500 m² polyvalente ruimtes met onder meer kantoren.

Ook onze Slowaakse site Campus wordt verder ontwikkeld. Na de uitbreiding van de afgelopen jaren (een bedrijfscomplex van ca. 25.000 m² en twee logistieke hallen van ca. 1.000 m² en 1.500 m²) wordt, eveneens in april, gestart met de constructie van een extra nieuw bedrijfsgebouw van ca. 5.000 m² bestemd voor productie en logistiek en voorzien van de nodige kantoren.

De bestaande sites blijven we aandachtig monitoren. De noodzakelijke renovaties van de aanwezige technieken en installaties, evenals de andere werkzaamheden nodig om de panden in stand te houden, trachten we gespreid uit te voeren – zowel operationeel als financieel.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2017 en na balansdatum 31 december 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.

De laatste twee onbebouwde percelen van deze site (10.336 m²) werden verkocht aan de firma SRS uit Neerpelt. De notariële akte werd verleden in oktober 2017.

Leper

De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2018. Tegen het jaareinde verhuist Eandis naar een eigen nieuwe site.

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

In september 2017 werd een nieuwe huurovereenkomst met Xeikon, hoofdgebruiker van de site, ondertekend. Deze overeenkomst heeft een vaste looptijd tot juni 2027 en voorziet in een degressieve aanpassing van de terbeschikkingstellingsvergoeding van juli 2021 tot juni 2027.

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

Hamont-Achel

De oorspronkelijke huurovereenkomst eindigde op 31 december 2018. In december 2017 werd met de huurder van de site, Punch Metals, overeengekomen dat de lopende overeenkomst met 3 jaar zou verlengd worden. Voorts werd een renovatiebudget toegekend evenals een koopoptie.

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 ze reeds in gebruik genomen door een nieuwe huurder.

In april 2018 wordt 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 reeds een huurovereenkomst ondertekend voor ca. 80% van dit nieuwe bedrijfsgebouw.

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.

In oktober 2017 werden de laatste twee onbebouwde percelen (10.336 m²) van de site Overpelt verkocht.

Naamswijziging

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

Beëindiging procedures tegen Guido Dumarey en Creacorp nv

Eind december 2017 heeft Accentis nv een dadingsovereenkomst gesloten om de lopende geschillen en procedures tussen Accentis nv, Accentis Property International nv en Accentis Verwaltungs GmbH enerzijds en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds te beëindigen.

Door de betrokken partijen werd wederzijds afstand gedaan van alle lopende procedures aangaande de contractuele garanties verstrekt door Guido Dumarey en Creacorp nv ten behoeve van Accentis nv en zijn dochtervennootschappen aangaande o.a. de vrijwaring van de lopende sanering van de site te Hamont-Achel en de garantie m.b.t. de procedure tegen het Amerikaanse Maxion Wheels (voorheen Hayes

Lemmerz). De bestaande bankwaarborg die werd gesteld door Punch Metals International nv ten gunste van OVAM voor de sanering van de site te Hamont-Achel bleef onverminderd behouden.

Ten aanzien van Accentis nv werd daarenboven afstand gedaan van alle vorderingen ten belope van 6,50 mio EUR in het kader van de procedure inzake de kapitaalverhoging van Accentis nv in 2010.

De destijds ontvangen dwangsom ten bedrage van 50k EUR werd terugbetaald. Accentis nv betaalde eveneens een dadingsvergoeding ten bedrage van 400k EUR.

Dankzij dit akkoord werd een einde gesteld aan de langdurige en kostelijke juridische procedures die de nodige tijd en energie vergen van het management van de vennootschap. Ook de contractuele relatie met de tegenpartijen Dumarey, Dumolyn en Creacorp, die voor Accentis geen verdere meerwaarde biedt, werd beëindigd.

Punch Property International nv tegen Hayes Lemmerz

In december 2017 ontving Accentis Property International nv (voorheen Punch Property International nv) bevestiging van de US Attorney dat alle procedures tussen Punch Property International (thans Accentis Property International) en de groep Hayes Lemmerz (thans Maxion Wheels) finaal afgesloten werden.

Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 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	-	-
Op 31 december 2017	-10.664	-10.664

De schuld aan Iep Invest einde 2017 betreft nog enkel 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

<i>In k EUR</i>	2017	2016
Geconsolideerde totale opbrengsten	19.594	20.271
Huuropbrengsten	13.331	13.529
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.141	6.567
Overige opbrengsten	22	145
Meerwaarde op verkoop vaste activa	100	30

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. In de loop van 2016 en 2017 werden 3 panden die huur genereerden gedesinvesteerd waardoor de huuropbrengsten voor 2017 licht gedaald zijn ten opzichte van 2016.

<i>In k EUR</i>	2017	2016
Huuropbrengsten	13.331	13.529
- België	7.402	7.641
- Duitsland	830	830
- Frankrijk	22	82
- Nederland	66	65
- Slowakije	5.011	4.911

In 2017 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in 2016, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2017 gedaald zijn ten opzichte van 2016.

De overige opbrengsten van het boekjaar 2017 omvatten geen eenmalige elementen. In 2016 bedroegen de niet-recurrente elementen uit de overige opbrengsten nog 108k EUR, nl. de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoerders inzake de minnelijke ontbinding van het verkoopcompromis, de schadevergoeding van Limbucolor en van verzekeringsmaatschappijen ontvangen terugbetalingen van kosten verbonden aan gerechtelijke procedures.

Overzicht bezetting eind december 2017

Eind 2017 bedroeg de bezettingsgraad 99,74% (berekend op basis van de totale oppervlakte), ten opzichte van 99,72% eind juni 2017. Eind 2016 was de bezettingsgraad 96,56%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2016
	m ²	m ²	m ²	m ²
Oppervlakte in				
- België	93.912	133	93.688	2.260
- Duitsland	32.446	-	32.446	-
- Frankrijk	-	-	8.396	5.396
- Nederland	957	-	957	-
- Slowakije	116.615	494	115.158	960
Oppervlakte	243.930	627	250.645	8.616

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 en indexatie)	496
Daling door aflopende huurcontracten	-32

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de jaarhuur van het pand gelegen te Dreux, waarvan het leasecontract niet werd verlengd.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (147k EUR) en Slowakije (90k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (55k EUR) en Slowakije (61k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 143k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben uitsluitend betrekking op panden in België.

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2017	2016
EBITDA	10.065	10.443
Niet-recurrente elementen*	356	-31
REBITDA (1)	10.421	10.411

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

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: meer- en minderwaarden op desinvesteringen, alsook kosten van definitief verloren handelsvorderingen worden niet langer als niet-recurrent beschouwd.

De daling van de recurrente overige operationele kosten over 2017 ten opzichte van 2016 wordt voornamelijk verklaard door een daling van de minwaarden op handelsvorderingen.

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

De niet-recurrente elementen over 2016 betroffen 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) en overige kosten (8k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2017	2016
EBITDA	10.065	10.443
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-2.419	-2.191
Andere	190	229
EBIT	7.836	8.481
Niet-recurrente elementen EBITDA	356	-31
Niet-recurrente elementen EBIT*	-100	-
REBIT (1)	8.092	8.450

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

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: de variatie in de reële waarde van het vastgoedportefeuille, meer- en minderwaarden op desinvesteringen, teruggenomen waardeverminderingen op handelsvorderingen, alsook kosten van definitief verloren handelsvorderingen worden niet langer als niet-recurrent beschouwd.

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 -2,71 mio EUR (2016: -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 2017 bedraagt 5,13 mio EUR (2016: 5,44 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen over 2017 bedraagt 5,39 mio EUR (2016: 5,40 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2017 bedragen -0,57 mio EUR en bestaan uit betaalde belastingen over boekjaar 2016 (-0,11 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,46 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep over 2017 is een winst van 4,56 mio EUR (2016: 3,68 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2017	31-12-2016	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	126.670	131.527	-4.857
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	126.670	131.527	-4.857
Overige vaste activa	6	8	-2
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	-	-	-
Vlottende activa	3.703	3.769	-66
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.683	2.512	171
Totaal activa	133.062	137.816	-4.754
Eigen vermogen	53.612	49.050	4.562
Financiële schulden	51.314	55.172	-3.858
Overige schulden	28.136	33.594	-5.458
Totaal passiva	133.062	137.816	-4.754

Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016
<i>Kasstroom – resultaten</i>	9.857	10.430
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-769	-149
Kasstroom – operationele activiteiten	9.088	10.281
Kasstroom – investeringsactiviteiten	2.528	1.218
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-11.445	-11.642
Nettokasstroom	171	-143

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2018 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,36 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 januari 2018.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2017 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 2017, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Financiële kalender

Jaarverslag 2017 online	16 april 2018
Jaarlijkse algemene vergadering 2018	22 mei 2018
Publicatie van de halfjaarresultaten 2018	24 augustus 2018
Publicatie van de jaarresultaten 2018	25 februari 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 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 2017 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016 Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.331	13.529
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.141	6.567
Overige opbrengsten	22	145
Meerwaarde op verkoop vaste activa	100	30
Totaal operationele opbrengsten	19.594	20.271
Doorberekende kosten [1]	-6.141	-6.567
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-2.209	-2.316
Overige operationele kosten	-1.169	-895
Minwaarde op verkoop vaste activa	-10	-50
Totaal operationele kosten	-9.529	-9.828
EBITDA [3]	10.065	10.443
Afschrijvingen	-5	-5
Voorzieningen	193	156
Waardeverminderingen	2	78
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2.419	-2.191
Bedrijfsresultaat (EBIT)	7.836	8.481
Financieringsopbrengsten	7	5
Financieringskosten	-2.704	-3.044
Overig financieel resultaat	-8	-7
Resultaat voor belastingen	5.131	5.435
Belastingen	-568	-1.753
Nettoresultaat	4.563	3.682
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	4.563	3.682
Aandeel derden	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	4.563	3.682
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	4.563	3.682
Belang van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	0,0036	0,0029

[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>	31-12-2017	31-12-2016
	Geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	126.676	131.535
Immateriële vaste activa	1	1
Vastgoedbeleggingen*	126.670	131.527
Materiële vaste activa	5	7
Vlottende activa	6.386	6.281
Handelsvorderingen	2.103	1.746
Overige vorderingen	1.600	2.023
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.683	2.512
Totaal activa	133.062	137.816
Eigen vermogen van de groep	53.612	49.050
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	24.705	21.023
Resultaat van het boekjaar	4.563	3.682
Schulden op lange termijn	71.799	79.674
Voorzieningen	80	274
Passieve belastinglatenties	14.943	14.485
Financiële schulden	46.029	49.276
Overige schulden	10.747	15.639
Schulden op korte termijn	7.651	9.092
Financiële schulden	5.285	5.896
Handelsschulden	1.250	1.688
Belastingenschulden	205	375
Overige schulden	911	1.133
Totaal passiva	133.062	137.816

* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: de vastgoedbeleggingen worden niet langer gepresenteerd onder de lijn materiële vaste activa.

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016 Geauditeerd
Resultaat voor belastingen	5.131	5.435
Correcties voor:		
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	2.697	3.039
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-190	-229
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	2.419	2.191
Meer-/minderwaarde bij realisatie materiële vaste activa	-90	20
Betaalde belastingen	-110	-26
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	9.857	10.430
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	65	-134
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-744	468
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-90	-483
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.088	10.281
Kasstroom uit desinvesteringen	3.253	1.682
Kasstroom uit investeringen	-725	-464
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.528	1.218
Opgenomen leningen	2.323	2.500
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-6.183	-4.438
Terugbetaling leningen - overige	-4.888	-6.665
Betaalde interesten	-2.704	-3.044
Ontvangen interesten	7	5
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.445	-11.642
Nettokasstroom	171	-143
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.512	2.655
Op het einde van de periode	2.683	2.512
Nettokasstroom	171	-143

4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

<i>In k EUR</i>	Kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2016	24.345	21.022	-	45.367	-	45.367
Resultaat van het boekjaar 2016	-	-	3.682	3.682	-	3.682
Op 31 december 2016	24.345	21.022	3.682	49.050	-	49.050
Transfer	-	3.682	-3.682	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2017	-	-	810	810	-	810
Op 30 juni 2017	24.345	24.705	810	49.859	-	49.859
Resultaat van de periode 2H 2017	-	-	3.753	3.753	-	3.753
Op 31 december 2017	24.345	24.705	4.563	53.612	-	53.612

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2017

5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur finaal goedgekeurd op 26 februari 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 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 operationele segmentinformatie voor de vastgoedbeleggingen kan worden voorgesteld.

Teneinde alsnog tegemoet te komen aan de principes en doelstellingen van IFRS 8, heeft het management getracht om geografische segmentinformatie samen te stellen, omdat die geografische informatie wel eenvoudig beschikbaar is. Het management benadrukt echter dat het de vastgoedportefeuille niet op basis van geografische segmenten beheert.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Land	Fair Value 2017	Fair Value 2016	Brutovariatie 2017	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
België	56.740	58.210	-1.470	414	84	-	-330	-	56.740
Slowakije	61.000	63.267	-2.267	1.729	16	-	-1.713	-	61.000
Duitsland	8.100	8.100	0	-	-	-	-	-	8.100
Frankrijk	-	1.120	-1.120	1.110	-	-10	-1.120	-	-
Nederland	830	830	-	-	-	-	-	-	830
Totaal	126.670	131.527	-4.857	3.253	100	-10	-3.163	-	126.670

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 reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard als volgt:

- (1) de verkoop van (deel)sites in Slowakije en België, beschreven op pagina 3 van dit verslag en het niet lichten van de koopoptie van de Franse site Dreux (-3,16 mio EUR);
- (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-1,69 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen (-0,72 mio EUR).

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

- Hamont-Achel: om rekening te houden met de verstrekte koopoptie en de toekomstig toegekende renovatietoelage;
- Ieper: om rekening te houden met het naderende einde van de huurovereenkomst en de marktconforme aanpassing van de huurvoorwaarden;
- Brugge: om rekening te houden met de onderverhuring van de hoofdgebruiker, alsook met het beperkt aantal transacties in de omgeving;
- Overpelt: om rekening te houden met de verstrekte koopoptie op het kantoorgebouw en de mede-eigendom van de toegangsweg. De expert wijst erop 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 een rendement van ca. 9%, wat volgens de expert in overeenstemming is met het profiel van de huidige gebruikers, alsook met de staat van het pand en de korte looptijden van de huurovereenkomsten.

5.5 Kapitaal

Het kapitaal is in 2017 niet gewijzigd.

5.6 Voorzieningen

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

5.7 Financiële en overige schulden

Eind 2017 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 51,31 mio EUR, tegenover 55,17 mio EUR eind 2016. 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 (2,32 mio EUR).

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.

5.8 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