

## Gereguleerde informatie

### Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2020

Antwerpen, België – 31 augustus 2020 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 2020.

#### Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.506	12.318	6.186
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.135	7.396	3.581
EBITDA (1)	5.102	9.021	4.624
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-263	3.350	292
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.835</b>	<b>12.382</b>	<b>4.920</b>
Financieel resultaat	-961	-2.157	-1.177
<b>Resultaat voor belastingen uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>3.874</b>	<b>10.225</b>	<b>3.743</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen uit bedrijfsactiviteiten (2)</b>	<b>3.874</b>	<b>10.225</b>	<b>3.743</b>
Belastingen	-731	-2.348	-978
<b>Nettoresultaat</b>	<b>3.143</b>	<b>7.877</b>	<b>2.765</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.143	7.877	2.765
Belang van derden	-	-	-
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0025 EUR	0,0062 EUR	0,0022 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] Aangepast resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.

## ***Voorwoord***

Ondanks de speciale omstandigheden kunnen wij tevreden terugblikken op de eerste jaarmidde van 2020. De anticiperende steunmaatregelen, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo, werden door onze gebruikers positief onthaald en de verbintenissen die werden aangegaan zijn nauwgezet nagekomen.

De nieuwbouwontwikkeling (11.500 m<sup>2</sup>) te Slowakije werd voltooid, waardoor de vastgoedbeleggingen stegen tot 137,5 mio EUR. De oplevering van het project is lopende en de eerste huurgelden worden verwacht in oktober 2020.

Hoewel de schulden nagenoeg ongewijzigd bleven, overschreed het eigen vermogen van de groep ruimschoots de kaap van 71 mio EUR.

De tweede COVID-19-golf belooft lastiger te worden. Het aanbod aan kantoorunits overschrijdt ruimschoots de geringe vraag. Een tweede golf van inactiviteit kan de kleinere industriële spelers ernstig schaden. Wekelijks meten we de activiteitsratio van onze Slowaakse gebruikers; momenteel bedraagt de ratio gemiddeld ca. 80%.

De huurder van onze Duitse site Schiltach heeft bescherming tegen schuldeisers aangevraagd omdat verscheidene orders van grote automerken werden geannuleerd.

Onze focus voor de tweede helft van het jaar ligt voornamelijk op het behoud van het huidige vastgoedportfolio, de persoonlijke contacten met onze gebruikers en het eventueel verlenen van tijdelijke steun.

Tot slot: korte communicatielijnen met onze gebruikers, een goede kostenbeheersing en het spreiden van grotere investeringsuitgaven blijven constanten in het beheer en beleid van Accentis.

## ***Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarmidde van 2020 en na balansdatum 30 juni 2020***

### **Belgische sites**

#### Lier

Gevolgen COVID-19: verschillende gebruikers van meestal kleinere kantoorunits geven de voorkeur aan meer flex- en thuiswerk. Hierdoor komen geleidelijk aan units beschikbaar, maar het aanbod is groter dan de vraag.

Technisch: de sprinklertank (750m<sup>3</sup>) werd grondig gerenoveerd en gereviseerd zodat het complex volledig beantwoordt aan de veiligheidsnormen.

#### Leper

Op de gelijkvloerse verdieping heeft Tupperware een polyvalente ruimte in gebruik genomen en smaakvol ingericht. Rond oktober zal een boekhoudkantoor zijn tijdelijke intrek nemen in kantoren op de eerste verdieping.

#### Hamont-Achel

De lichtstraten van de productiehal werden volledig vernieuwd. Deze site is verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevat een koopoptie tot einde 2021. Momenteel worden de nodige vernieuwings- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd, volgens overeenkomst en in onderling overleg.

### **Nederlandse site**

#### Eede

Deze kleinere site is vrijgekomen eind december 2019. Tot dusver is er geen belangstelling geweest om er, overeenkomstig de bestemming, diensten of een praktijkruimte in onder te brengen. Wel hebben wij

de vraag ontvangen van een fietsenzaak om de gelijkvloerse verdieping te gebruiken. De lokale overheden kunnen blijkbaar niet ingaan op onze vraag tot een soepele bestemmingswijziging zodat er een uitgebreide aanvraag dient te gebeuren, een procedure die 6 tot 12 maanden kan duren.

#### Duitse site

##### Schiltach

Eind juni 2020 hadden de directie van BBS en Accentis een principeakkoord gesloten over (de bevestiging van) de verlenging van de huurovereenkomst met 6 jaar, met ingang van maart 2021. COVID-19 verhinderde echter de afhandeling hiervan. Toen verscheidene orders van grote automerken plots werden geannuleerd, betalingen van klanten en steun van de Koreaanse aandeelhouder uitbleven, besloot het Duitse management om veiligheidshalve bescherming tegen schuldeisers aan te vragen ('insolvenz'). We geloven dat deze maatregel tijdelijk is en hopen voor het einde van het jaar duidelijkheid te hebben en de verlenging alsnog te kunnen bevestigen.

#### Slowaakse sites

##### Campus-Páleničky Námestovo

De tweede inplanting van ca. 11.500 m<sup>2</sup> werd technisch voltooid. De opleveringsprocedure is lopende en we verwachten de eerste huurgelden in oktober 2020. De bancaire financiering ten bedrage van 6 mio EUR werd volledig opgenomen. Momenteel blijft enkel unit 5A (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) nog beschikbaar voor toekomstige ontwikkeling. In eerste instantie wordt deze ruimte voorbehouden aan onze bestaande gebruikers, als toekomstige uitbreidingsmogelijkheid.

#### COVID-19

COVID-19 heeft een impact op de nationale en internationale economie en leidt tot een vertraging in vele sectoren, waaronder ook de vastgoedsector. Accentis heeft zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen geboden, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo. De anticiperende steunmaatregelen werden door onze gebruikers positief onthaald en de verbintenissen die werden aangegaan zijn nauwgezet nagekomen. Zoals vermeld voelen we duidelijk de druk van de tweede COVID-19-golf. Het aanbod aan kantoorunits overschrijdt ruimschoots de geringe vraag. Een tweede golf van inactiviteit kan de kleinere industriële spelers ernstig schaden. De exacte impact van het vervolg van het COVID-19-gebeuren is voor Accentis momenteel niet meetbaar, maar we blijven alert op eventuele gevolgen.

#### ***Wijzigingen in de raad van bestuur en het management***

Er deden zich gedurende 2020 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

#### ***Bespreking van de resultaten***

##### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2020</b>	<b>2019</b>	<b>1H 2019</b>
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>9.653</b>	<b>19.809</b>	<b>9.843</b>
Huuropbrengsten	6.506	12.318	6.186
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.135	7.396	3.581
Overige opbrengsten	12	30	11
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	65	65

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. De huuropbrengsten zijn gedurende de eerste zes maanden van 2020 gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door YanFeng op 1 januari 2020.

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2020</b>	<b>2019</b>	<b>1H 2019</b>
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>6.506</b>	<b>12.318</b>	<b>6.186</b>
- België	2.995	6.019	3.035
- Slowakije	3.064	5.338	2.673
- Duitsland	447	892	444
- Nederland	-	69	34

In de eerste jaarhelft van 2020 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in de eerste jaarhelft van 2019, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2020 gedaald zijn ten opzichte van 2019.

Noch de overige opbrengsten van de eerste zes maanden van 2020, noch deze van het boekjaar 2019 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa van 2019 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de site in Evergem vorig jaar.

#### Overzicht bezetting eind juni 2020

Eind juni 2020 bedroeg de bezettingsgraad, berekend op basis van de totale oppervlakte, 97,99%, ten opzichte van 97,77% eind juni 2019. Eind 2019 was de bezettingsgraad 98,11%.

	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>
	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2019</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Oppervlakte in				
- België	73.217	3.145	73.217	4.389
- Slowakije	131.815	493	121.151	478
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
- Nederland	957	957	957	-
<b>Oppervlakte</b>	<b>229.085</b>	<b>4.595</b>	<b>218.421</b>	<b>4.867</b>

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2020 (impact op jaarbasis)

*In k EUR*

Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	+538
Stijging/daling investeringstoelages	-
Stijging/daling huurkortingen	+15
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+173
Daling door aflopende huurcontracten	-134

Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de opgeleverde nieuwbouwsite in Námestovo met ingang van 1 januari 2020.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (76k EUR) en Slowakije (12k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 85k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-59k EUR), Nederland (-69k EUR) en Slowakije (-6k EUR).

## EBITDA

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2020</b>	<b>2019</b>	<b>1H 2019</b>
<b>EBITDA</b>	<b>5.102</b>	<b>9.021</b>	<b>4.624</b>
Eenmalige elementen	-	-	-
<b>Aangepaste EBITDA (1)</b>	<b>5.102</b>	<b>9.021</b>	<b>4.624</b>

(1) Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden) zijn ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2019 gedaald met 153k EUR, voornamelijk omdat in de cijfers van de eerste jaarhelft van 2019 de eenmalige kosten van de in 2019 in Schiltach (Duitsland) uitgevoerde dakrenovatiewerkzaamheden werden opgenomen.

De overige operationele kosten over de eerste jaarhelft van 2020 zijn gedaald (-59k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen over de eerste jaarhelft van 2020, noch over 2019.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2019 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site in Brugge vorig jaar.

## Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2020</b>	<b>2019</b>	<b>1H 2019</b>
<b>EBITDA</b>	<b>5.102</b>	<b>9.021</b>	<b>4.624</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-263	3.350	292
Andere	-4	11	4
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.835</b>	<b>12.382</b>	<b>4.920</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-	-
<b>Aangepaste EBIT (1)</b>	<b>4.835</b>	<b>12.382</b>	<b>4.920</b>

(1) Aangepaste EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Er zijn geen eenmalige elementen over de eerste jaarhelft van 2020, noch over 2019.

## Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -0,96 mio EUR (1H 2019: -1,18 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 2020 bedraagt 3,87 mio EUR (1H 2019: 3,74 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over de eerste jaarhelft van 2020 komt eveneens uit op 3,87 mio EUR (1H 2019: 3,74 mio EUR).

## Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2020 bedragen -0,73 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2020 (-0,13 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename van het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,60 mio EUR).

## Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep eind juni 2020 is een winst van 3,14 mio EUR (1H 2018: 2,76 mio EUR).

## Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

### Verkort overzicht van de financiële positie

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>Δ</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	137.453	127.008	+10.445
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	1.661	-1.661
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>137.453</b>	<b>128.669</b>	<b>+8.784</b>
Overige vaste activa	16	24	-8
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	17	65	-48
Vlottende activa	4.234	4.317	-83
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.425	6.025	-2.600
<b>Totaal activa</b>	<b>145.145</b>	<b>139.100</b>	<b>+6.045</b>
Eigen vermogen	71.831	63.575	+8.256
Financiële schulden	43.713	45.523	-1.810
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	29.601	30.002	-401
<b>Totaal passiva</b>	<b>145.145</b>	<b>139.100</b>	<b>+6.045</b>

### Verkorte kasstromen

<i>In k EUR</i>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019</b>
<i>Kasstroom – resultaten</i>	5.091	4.568	8.847
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-34	-330	-1.56
Kasstroom – operationele activiteiten	5.057	4.238	7.287
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-3.353	1.710	-979
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-831	-4.043	-7.876
<b>Nettokasstroom</b>	<b>873</b>	<b>1.905</b>	<b>-1.586</b>

### ***Vooruitzichten***

Accentis verwacht voor 2020 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,40 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 juni 2020. Accentis verwacht op heden geen impact van COVID-19 op de verwachte brutohuurinkomsten gezien de voorgestelde steunmaatregelen enkel uitstel van betaling betreffen. Er is mogelijk wel een impact op de cashflowprognoses.

### ***Verklaring van de commissaris***

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2020.

### ***Financiële kalender***

Publicatie van de jaarresultaten 2020	22 februari 2021
Publicatie van het jaarverslag 2020	19 april 2021
Jaarlijkse algemene vergadering 2021	26 mei 2021
Publicatie van de halfjaarresultaten 2021	30 augustus 2021

### ***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](http://www.accentis.com) en [www.euronext.com](http://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 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.506	12.318	6.186
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.135	7.396	3.581
Overige opbrengsten	12	30	11
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	65	65
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>9.653</b>	<b>19.809</b>	<b>9.843</b>
Doorberekende kosten [1]	-3.135	-7.396	-3.581
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.103	-2.526	-1.256
Overige operationele kosten	-313	-856	-372
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-10	-10
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-4.551</b>	<b>-10.788</b>	<b>-5.219</b>
<b>EBITDA [3]</b>	<b>5.102</b>	<b>9.021</b>	<b>4.624</b>
Afschrijvingen	-4	-9	-4
Voorzieningen	-	20	8
Waardeverminderingen	-	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-263	3.350	292
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>-267</b>	<b>3.361</b>	<b>296</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.835</b>	<b>12.382</b>	<b>4.920</b>
Financieringsopbrengsten	-	25	-
Financieringskosten	-956	-2.173	-1.165
Overig financieel resultaat	-5	-9	-12
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-961</b>	<b>-2.157</b>	<b>-1.177</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.874</b>	<b>10.225</b>	<b>3.743</b>
Belastingen	-731	-2.348	-978
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.143</b>	<b>7.877</b>	<b>2.765</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.143	7.877	2.765
Belang van derden	-	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>3.143</b>	<b>7.877</b>	<b>2.765</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.143	7.877	2.765
Belang van derden	-	-	-



**1. Geconsolideerd totaalresultaat – vervolg**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0025 EUR	0,0062 EUR	0,0022 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>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>30-06-2019</b>
	<b>Niet-geauditeerd</b>	<b>Geauditeerd</b>	<b>Niet-geauditeerd</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>137.486</b>	<b>134.412</b>	<b>127.097</b>
Immateriële vaste activa	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	137.453	134.363	127.008
Materiële vaste activa	16	20	24
Actieve belastinglatenties	17	29	65
<b>Vlottende activa</b>	<b>7.659</b>	<b>6.046</b>	<b>10.342</b>
Handelsvorderingen	3.086	2.233	1.955
Overige vorderingen	1.148	1.261	2.362
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.425	2.552	6.025
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.661</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>145.145</b>	<b>140.458</b>	<b>139.100</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>71.831</b>	<b>68.688</b>	<b>63.575</b>
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	44.343	36.466	36.465
Resultaat van het boekjaar	3.143	7.877	2.765
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>64.258</b>	<b>63.599</b>	<b>64.970</b>
Voorzieningen	22	22	33
Passieve belastinglatenties	16.769	16.175	15.080
Financiële schulden	37.616	36.672	39.144
Overige schulden	9.851	10.730	10.713
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>9.056</b>	<b>8.171</b>	<b>10.555</b>
Financiële schulden	6.097	6.027	6.379
Handelsschulden	1.531	1.212	3.058
Belastingenschulden	406	206	183
Overige schulden	1.022	726	935
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>145.145</b>	<b>140.458</b>	<b>139.100</b>

### 3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	3.874	10.225
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	956	2.183
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	4	-11
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	263	-3.350
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-	-51
Meer/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	-	-
Meer/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	-	-4
Betaalde belastingen	-6	-145
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>5.091</b>	<b>8.847</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.064	-844
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	795	-332
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	235	-384
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.057</b>	<b>7.287</b>
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	-	8.282
Investerings vastgoedbeleggingen	-3.353	-9.327
Desinvesteringen materiële vaste activa	-	-
Investerings materiële vaste activa	-	-
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	66
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.353</b>	<b>-979</b>
Opgenomen leningen	4.000	8.000
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-2.986	-13.693
Terugbetaling leningen - overige	-889	-
Betaalde interesten en kosten van schulden	-956	-2.183
Ontvangen intresten	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-831</b>	<b>-7.876</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>873</b>	<b>-1.568</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	2.552	4.120
Op het einde van de periode	3.425	2.552
<b>Nettokasstroom</b>	<b>873</b>	<b>-1.568</b>
<b>BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-	-
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wijzigingen in het werkkapitaal	-	421
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>421</b>
<b>Uitkering liquidatieboni</b>	<b>-</b>	<b>-487</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-</b>	<b>-66</b>

**3. Geconsolideerde kasstromen – vervolg**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	-	66
Op het einde van de periode	-	-
<b>Nettokasstroom</b>	-	<b>-66</b>

**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
<b>Op 1 januari 2019</b>	<b>24.345</b>	<b>36.466</b>	-	<b>60.811</b>	-	<b>60.811</b>
Resultaat van het boekjaar 2019	-	-	7.877	7.877	-	7.877
<b>Op 31 december 2019</b>	<b>24.345</b>	<b>36.466</b>	<b>7.877</b>	<b>68.688</b>	-	<b>68.688</b>
Transfer	-	7.877	-7.877	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2020	-	-	3.143	3.143	-	3.143
<b>Op 30 juni 2020</b>	<b>24.345</b>	<b>44.343</b>	<b>3.143</b>	<b>71.831</b>	-	<b>71.831</b>

## 5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten 2020

### 5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het tussentijds beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 – Interim Financial Reporting – en 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 31 augustus 2020.

### 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 2019.

### 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 2020	Fair Value 2019	Brutovariatie 2020	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	47.870	48.460	-590	-	-	-	-	-	47.870
Slowakije	80.913	77.413	3.500	-	-	-	-	-	80.913
Duitsland	8.120	7.940	180	-	-	-	-	-	8.120
Nederland	550	550	-	-	-	-	-	-	550
<b>Totaal</b>	<b>137.453</b>	<b>134.363</b>	<b>3.090</b>	-	-	-	-	-	<b>137.453</b>

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 Ceusters, 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 (-1,01 mio EUR), (2) de waardering van de nieuwbouw en de vaste activa in aanbouw (+4,10 mio EUR) en (3) de uitgevoerde investeringen (-3,35 mio EUR).

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

- Schiltach: om rekening te houden met de mondelinge bevestiging tot verlenging van de huurovereenkomst;

- Overpelt: om rekening te houden met de periodieke toetsing aan marktconforme voorwaarden.

### 5.5 Wijzigingen in de groep

Er deden zich in 2020 geen wijzigingen voor in de groep.

### 5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2020 niet gewijzigd.

### 5.7 Voorzieningen

De voorzieningen betreffen enkel nog de provisies aangelegd voor de geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis nv.

### 5.8 Financiële en overige schulden

De bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind juni 2020 43,71 mio EUR, tegenover 42,70 mio EUR eind 2019. De stijging van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en het bedrag van de bancaire financiering opgenomen in Slowakije (4,00 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 de eerste jaarhelft van 2020 evolueerde als volgt:

<i>In k EUR</i>	<b>Iep Invest</b>	<b>Totaal</b>
<b>Op 31 december 2019</b>	<b>-10.664</b>	<b>-10.664</b>
Terugbetaalde schuld	-889	-889
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	82	82
<b>Op 30 juni 2020</b>	<b>-9.857</b>	<b>-9.857</b>

### 5.9 Dividenden

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

### 5.10 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 en Evelien Devlieger, CFO