

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2020

Antwerpen, België – 22 februari 2021 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 2020.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019
Huuropbrengsten	13.040	12.318
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.940	7.396
EBITDA (1)	10.291	9.021
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.197	3.350
Bedrijfsresultaat (EBIT)	9.094	12.382
Financieel resultaat	-1.874	-2.157
Resultaat voor belastingen	7.220	10.225
Aangepast resultaat voor belastingen (2)	7.220	10.225
Belastingen	-1.405	-2.348
Nettoresultaat	5.815	7.877
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	5.815	7.877
Belang van derden	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0046 EUR	0,0062 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

Dankzij een anticiperende houding en volgehouden investeringspolitiek kon Accentis ook voor het coronajaar 2020 een meer dan bevredigend resultaat neerzetten.

Onze focus op de ontwikkeling van clustering rond de Campus-site in Slowakije en de businesssite in het Belgische Lier, gekoppeld aan het afstoten van oudere en financieel risicovolle sites, werpt zelfs in deze onzekere tijden zijn vruchten af.

De opgeleverde nieuwbouwprojecten in Slowakije resulteren in een stijging van de huuropbrengsten met ca. 6%. De operationele lasten werden strikt onder controle gehouden en daalden met meer dan 30%.

Ondanks de afwaardering van de Duitse site in Schiltach als gevolg van de insolventie van de enige huurder, steeg de waarde van ons portfolio met namegenoege 2,4 mio EUR tot 136,7 mio EUR.

In het Accentis Business Center in Lier tekenden verschillende gebruikers voor een uitbreiding van de door hen ingenomen oppervlakte en er werden enkele nieuwe gebruikers aangetrokken. Een en ander compenseert grotendeels het effect van de aangekondigde beëindigingen en de dadingen met betrekking tot vervroegd vertrek, hoofzakelijk te wijten aan de aanhoudende Covid-19-pandemie. Momenteel plannen we een nieuwbouwproject om de reeds aanwezige logistieke entiteit in Lier met ca. 1.750 m² uit te breiden.

Ook in 2021 zullen wij focussen op structurele kostenbeheersing, spreiding van investeringsuitgaven en constructieve interactie met onze gebruikers.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2020 en na balansdatum 31 december 2020

Belgische sites

Lier

Gevolgen COVID-19: verschillende gebruikers van meestal kleinere kantoorunits geven de voorkeur aan meer flex- en thuiswerk, waardoor er units zijn vrijgekomen. Dat effect is grotendeels gecompenseerd doordat er tegelijkertijd nieuwe gebruikers werden aangetrokken en bestaande gebruikers hun ingenomen oppervlakte hebben uitgebreid.

Het Accentis Business Center wordt systematisch 'vergroend': sinds de ingebruikname van zonnepanelen begin 2020 vangt zonne-energie ca. 10% van het totale elektriciteitsverbruik op, en de conventionele verlichting wordt stapsgewijs vervangen door led.

Voorts is er nog een nieuwbouwproject gepland om de reeds aanwezige logistieke entiteit met ca. 1.750 m² uit te breiden.

Leper

Op de gelijkvloerse verdieping heeft Tupperware een polyvalente ruimte in gebruik genomen en smaakvol ingericht. In de kantoren op de eerste verdieping heeft in september een boekhoudkantoor tijdelijk intrek genomen.

Hamont-Achel

Deze site is verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevat een koopoptie tot einde 2021. De lopende gesprekken zouden binnenkort uitsluitel moeten geven over het lichten van de koopoptie dan wel de verlenging van de huurovereenkomst.

Momenteel worden de nodige vernieuwings- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd, volgens overeenkomst en in onderling overleg.

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, en betalingen van klanten en steun van de Koreaanse aandeelhouder uitbleven, besloot het Duitse management om veiligheidshalve bescherming tegen schuldeisers aan te vragen ('insolvenz'). In september 2020 werd de verlenging van de huurovereenkomst alsnog bevestigd. In het licht van de insolventiesituatie is deze verlenging weliswaar onzeker aangezien de curator ze te allen tijde ongedaan kan maken. Tot dusver werden de huurgelden stipt en volledig betaald.

Met verschillende partijen worden gesprekken gevoerd over de overname van de activiteiten van BBS. Een bemiddelaar van de curator heeft laten weten dat een Duitse partij de voorkeur geniet. Deze partij wenst echter de activiteiten op termijn onder te brengen op een ander locatie. Aangezien de site destijds op maat van BBS is ingericht, en er in de regio momenteel weinig behoefte is aan industriële of logistieke panden, werd de waardering van de site bijgesteld.

Slowaakse sites

Campus-Páleničky Námestovo

De tweede inplanting van ca. 11.500 m² werd opgeleverd en is verhuurd sinds oktober 2020. De bancaire financiering ten bedrage van 6 mio EUR werd volledig opgenomen. Momenteel blijft enkel unit 5A (ca. 10.000 m²) nog beschikbaar voor toekomstige ontwikkeling. In eerste instantie wordt deze ruimte voorbehouden aan de bestaande gebruikers, als toekomstige uitbreidingsmogelijkheid.

Verkochte sites

Eede (Nederland)

Na meer dan 12 maanden actief de markt te hebben bevraagd, werd besloten op de bieding van een investeerder/eindgebruiker in te gaan en de site te verkopen. Eind oktober 2020 werd de verkoop afgerond.

Wijzigingen in de groep

In december 2020 werd de inactieve vennootschap Q-Utility Belgium nv ontbonden.

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. We voelen duidelijk de druk van de aanhoudende pandemie. Het aanbod aan kantoorunits overschrijdt ruimschoots de geringe vraag. 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>	2020	2019
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.008	19.809
Huuropbrengsten	13.040	12.318
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.940	7.396
Overige opbrengsten	28	30
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	65

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2020 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door YanFeng op 1 januari 2020 en door Mahle Behr op 1 oktober 2020.

<i>In k EUR</i>	2020	2019
Huuropbrengsten	13.040	12.318
- België	6.036	6.019
- Slowakije	6.109	5.338
- Duitsland	895	892
- Nederland	-	69

In 2020 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in 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 boekjaar 2020, noch deze van 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 december 2020

Eind 2020 bedroeg de bezettingsgraad 98,33%, berekend op basis van de totale oppervlakte, ten opzichte van 97,99% eind juni 2020. Eind 2019 was de bezettingsgraad 98,11%.

	Totale oppervlakte	Leegstand	Totale oppervlakte	Leegstand
	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019
	m ²	m ²	m ²	m ²
Oppervlakte in				
- België	73.217	3.425	73.217	3.835
- Slowakije	143.449	572	131.815	493
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
- Nederland	-	-	957	-
Oppervlakte	239.762	3.997	229.085	4.328

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

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	+1.148
Stijging/Daling investeringstoelages	+160
Stijging/Daling huurkortingen	-1
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+427
Daling door aflopende huurcontracten	-250

Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de opgeleverde nieuwbouwsites in Námestovo (Slowakije) met ingang van respectievelijk 1 januari 2020 en 1 oktober 2020.

Het bedrag van de stijging door investeringstoelages betreft de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in de opgeleverde nieuwbouwsites in Námestovo (Slowakije).

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (195k EUR) en Slowakije (19k EUR).

De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten Slowakije (+84k EUR).

De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 128k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-232k EUR) en Slowakije (-18k EUR).

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2020	2019
EBITDA	10.291	9.021
Enmalige elementen	-	-
Aangepaste EBITDA (1)	10.291	9.021

[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 2019 gedaald met 478k EUR, voornamelijk omdat in de cijfers van 2019 de eenmalige kosten van de in 2019 in Schiltach (Duitsland) uitgevoerde dakrenovatiewerkzaamheden en de in Hamont-Achel (België) uitgevoerde vernieuwingswerkzaamheden werden opgenomen.

De overige operationele kosten over 2020 zijn eveneens gedaald (-228k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA, noch over 2019, noch over 2020.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Eede (Nederland) (100k EUR). In 2019 omvatte die rubriek de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site in Brugge (10k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2020	2019
EBITDA	10.291	9.021
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.197	3.350
Andere	-	-11
Bedrijfsresultaat (EBIT)	9.094	12.382
Eenmalige elementen EBITDA	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
Aangepaste EBIT (1)	9.094	12.382

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

Er zijn geen eenmalige elementen EBIT noch over 2019, noch over 2020.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -1,87 mio EUR (2019: -2,16 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 2020 komt op 7,22 mio EUR (2019: 10,22 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over 2020 bedraagt eveneens 7,22 mio EUR (2019: 10,22 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2020 bedragen -1,41 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2020 (-0,57 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,84 mio EUR).

Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2020 is een winst van 5,82 mio EUR (2019: 7,88 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2020	31-12-2019	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	136.783	134.363	2.420
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	136.783	134.363	2.420
Overige vaste activa	11	20	-9
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	213	29	184
Vlottende activa	2.977	3.494	-517
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.338	2.552	786
Totaal activa	143.322	140.458	2.864
Eigen vermogen	74.503	68.688	5.815
Financiële schulden	40.596	42.699	-2.103
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	28.223	29.071	-848
Totaal passiva	143.322	140.458	2.864

Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019
<i>Kasstroom – resultaten</i>	10.262	8.847
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-1.325	-1.560
Kasstroom – operationele activiteiten	11.587	7.287
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-3.717	-979
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-7.084	-7.876
Nettokasstroom	786	-1.586

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2021 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,55 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 8 februari 2021. Op heden verwacht Accentis geen impact van COVID-19 op de geschatte brutohuurinkomsten, aangezien de voorgestelde steunmaatregelen enkel uitstel van betaling betreffen. Er is mogelijk wel een impact op de cashflowprognoses.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2020 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV, Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2020, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Financiële kalender

Jaarverslag 2020 online	19 april 2021
Jaarlijkse algemene vergadering 2021	25 mei 2021
Publicatie van de halfjaarresultaten 2021	30 augustus 2021
Publicatie van de jaarresultaten 2021	21 februari 2022

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 recurrenente 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 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019
	Geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.040	12.318
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.940	7.396
Overige opbrengsten	28	30
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	65
Totaal operationele opbrengsten	20.008	19.809
Doorberekende kosten [1]	-6.940	-7.396
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-2.048	-2.526
Overige operationele kosten	-629	-856
Minwaarde op verkoop vaste activa	-100	-10
Totaal operationele kaskosten	-9.717	-10.788
EBITDA [3]	10.291	9.021
Afschrijvingen	-8	-9
Voorzieningen	4	20
Waardeverminderingen	4	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.197	3.350
Totaal operationele niet-kaskosten	-1.197	3.361
Bedrijfsresultaat (EBIT)	9.094	12.382
Financieringsopbrengsten	-	25
Financieringskosten	-1.865	-2.173
Overig financieel resultaat	-9	-9
Financieel resultaat	-1.874	-2.157
Resultaat voor belastingen	7.220	10.225
Belastingen	-1.405	-2.348
NETTORESULTAAT	5.815	7.877
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	5.815	7.877
Belang van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
TOTAALRESULTAAT	5.815	7.877
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	5.815	7.877
Belang van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon en verwaterd	0,0046 EUR	0,0062 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 doorberekend 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>	31-12-2020	31-12-2019
	Geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	137.007	134.412
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	136.783	134.363
Materiële vaste activa	11	20
Actieve belastinglatenties	213	29
Vlottende activa	6.315	6.046
Handelsvorderingen	2.375	2.233
Overige vorderingen	602	1.261
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.338	2.552
Totaal activa	143.322	140.458
Eigen vermogen van de groep	74.503	68.688
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	44.343	36.466
Resultaat van het boekjaar	5.815	7.877
Schulden op lange termijn	59.460	63.599
Voorzieningen	18	22
Passieve belastinglatenties	17.193	16.175
Financiële schulden	34.621	36.672
Overige schulden	7.628	10.730
Schulden op korte termijn	9.359	8.171
Financiële schulden	5.976	6.027
Handelsschulden	1.796	1.212
Belastingenschulden	638	206
Overige schulden	949	726
Totaal passiva	143.322	140.458

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	7.220	10.225
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	1.871	2.183
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	1	-11
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	1.197	-3.350
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	100	-51
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	-	-
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	-	-4
Betaalde belastingen	-127	-145
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	10.262	8.847
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-132	-844
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	694	-332
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	763	-384
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.587	7.287
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	450	8.282
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-4.167	-9.327
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	66
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.717	-979
Opgenomen leningen	4.000	8.000
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-6.103	-13.693
Terugbetaling leningen - overige	-3.110	-
Betaalde interesten en kosten van schulden	-1.871	-2.183
Ontvangen interesten	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.084	-7.876
Nettokasstroom	786	-1.568
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	2.552	4.120
Op het einde van de periode	3.338	2.552
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	786	-1.568
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-	-
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	-	-
Wijzigingen in het werkkapitaal	-	421
Kasstroom uit operationele activiteiten	-	421
Uitkering liquidatieboni	-	-487
Nettokasstroom	-	-66
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	-	66
Op het einde van de periode	-	-
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-

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	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2019	24.345	36.466	-	60.811	-	60.811
Resultaat van het boekjaar 2019	-	-	7.877	7.877	-	7.877
Op 31 december 2019	24.345	36.466	7.877	68.688	-	68.688
Transfer	-	7.877	-7.877	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2020	-	-	3.143	3.143	-	3.143
Op 30 juni 2020	24.345	44.343	3.143	71.831	-	71.831
Resultaat van de periode 2H 2020	-	-	2.672	2.672	-	2.672
Op 31 december 2020	24.345	44.343	5.815	74.503	-	74.503

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2020

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 22 februari 2021.

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	47.460	48.460	-1.000	-	-	-	-	-	47.460
Slowakije	83.413	77.413	6.000	-	-	-	-	-	83.413
Duitsland	5.910	7.940	-2.030	-	-	-	-	-	5.910
Nederland	-	550	-550	450	-	-100	-550	-	-
Totaal	136.783	134.363	2.420	450	-	-100	-550	-	136.783

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 (-3,03 mio EUR), (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+6,00 mio EUR) en (3) de uitgevoerde investeringen (-4,17 mio EUR).

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

- Lier (-750k EUR): om rekening te houden met de aflopende termijn van de hogere terbeschikkingstellingsvergoeding van hoofdgebruiker Xeikon;
- Overpelt (-240k EUR): om rekening te houden met de marktsituatie voor kantoren en terreinen;
- Schiltach (-2.030k EUR): om rekening te houden met de door de enige huurder opgestarte insolventieprocedure;
- Pan: om rekening te houden met de marktconforme waarde en met de evolutie naar minder huurders die echter een substantiëler deel van het industriële complex betrekken.

5.5 Wijzigingen in de groep

De inactieve vennootschap Q-Utility Belgium nv werd geliquideerd.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2020 niet gewijzigd.

5.7 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

5.8 Financiële en overige schulden

Eind 2020 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 40,60 mio EUR, tegenover 42,70 mio EUR eind 2019. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken aflossingsschema's, de vervroegde aflossing aan BNP Paribas van het investeringskrediet inzake Eede (Nederland) 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 2020 evolueerde als volgt:

<i>In k EUR</i>	Iep Invest	Totaal
Op 31 december 2019	-10.664	-10.664
Terugbetaalde schuld	-3.110	-3.110
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-
Op 31 december 2020	-7.554	-7.554

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 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