

## Gereguleerde informatie

### Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2021

Antwerpen, België – 30 augustus 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 eerste halfjaar van 2021.

#### Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.977	13.040	6.506
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.759	6.940	3.135
EBITDA (1)	5.503	10.291	5.102
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.089	-1.197	-263
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.411</b>	<b>9.094</b>	<b>4.835</b>
Financieel resultaat	-795	-1.874	-961
<b>Resultaat voor belastingen uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>3.616</b>	<b>7.220</b>	<b>3.874</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen uit bedrijfsactiviteiten (2)</b>	<b>3.616</b>	<b>7.220</b>	<b>3.874</b>
Belastingen	-450	-1.405	-731
<b>Nettoresultaat</b>	<b>3.166</b>	<b>5.815</b>	<b>3.143</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.166	5.815	3.143
Belang van derden	-	-	-
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0025 EUR	0,0046 EUR	0,0025 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***

Wie dacht dat we de coronaproblematiek na een jaar achter ons konden laten, heeft zijn verwachtingen moeten bijstellen. We moeten behoedzaam blijven voor de mogelijke impact en gevolgen van de pandemie. Onze industriële gebruikers hebben geregeld te kampen met ontbrekende onderdelen en onvoorspelbare transporttarieven, maar voorlopig is de situatie nog beheersbaar. Op de kantorenmarkt, met name m.b.t. het business center in Lier, worden we regelmatig geconfronteerd met de vraag of er in de toekomst niet moet worden overgeschakeld op kleinere units, gezien de verwachte mentaliteitsverandering ten aanzien van thuiswerk.

Toch kunnen wij de eerste jaarhelft succesvol afsluiten. Het eigen vermogen van de onderneming groeit gestaag, waardoor de intrinsieke waarde van het aandeel Accentis is gestegen naar 6,13 eurocent, een toename met 27,71% over een periode van 3 jaar. In vergelijking met 5 jaar geleden (31-12-2016) is de intrinsieke waarde van het aandeel gestegen met 55,98%. Een en ander bevestigt wederom het voornemen om de aandeelhouderswaarde structureel en duurzaam te optimaliseren.

Wat nieuwbouwprojecten betreft, biedt de Campus-site in Slowakije nog uitbreidingsmogelijkheden. Zoals eerder vermeld wordt ca. 10.000 m<sup>2</sup> gereserveerd voor onze bestaande gebruikers. Het lokaal management is reeds gestart met de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken en de nodige randinfrastructuur aan te leggen. Verder wordt op deze site de bouw van een extra logistieke hall van ca. 850 m<sup>2</sup> voorbereid. In België zijn er plannen voor een logistieke aanbouw van ca. 1.850 m<sup>2</sup> in Lier.

Verder bekijken we verschillende voorstellen vanuit de brede vastgoedmarkt. Bedoeling is waar mogelijk het managementteam van de grote sites Campus en Lier in te schakelen in het management van eventuele toekomstige acquisities. En ten slotte blijft de 'vergroening' van ons portfolio d.m.v. zonnepanelen en LED-toepassingen een van onze prioriteiten.

## ***Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft van 2021 en na balansdatum 30 juni 2021***

### **Belgische sites**

#### **Lier**

De bouwvergunning voor de logistieke aanbouw van ca. 1.850 m<sup>2</sup> werd goedgekeurd. Het openbaar onderzoek loopt nog tot medio september, waarna kan worden gestart met de werkzaamheden. De huidige hoofdgebruiker zal deze aanbouw vanaf medio 2022 in gebruik nemen.

Naast het hoofdgebouw wordt eveneens een openluchtzone van ca. 500 m<sup>2</sup> ingericht met 'meeting points', werkplekken en zitbanken.

Van het in maart 2019 opgeleverde nieuwbouwproject – een bedrijfshal van 750 m<sup>2</sup> en ca. 1.500 m<sup>2</sup> polyvalente ruimtes met onder meer kantoren – werd in 2019 twee derde verkocht, een derde werd verhuurd met koopoptie. Intussen heeft Cool Creation die koopoptie gelicht. Op 20 juli 2021 werd de verkoopakte ondertekend.

#### **Hamont-Achel**

Deze site is verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevat een koopoptie tot einde 2021. Op de daken van deze site heeft Punch Metals, via een partnerdeal, ca. 3.200 zonnepanelen geplaatst. De opgewekte energie wordt volledig aangewend voor eigen verbruik. Aangezien het hier gaat om een langetermijnverbintenis verwachten we kortelings duidelijkheid over het al dan niet lichten van de koopoptie.

Het restbedrag van de KBC-leasing werd gespreid over de resterende opstalperiode, waarna het recht op natrekking geldt.

## Duitse site

### Schiltach

BBS GmbH werd overgenomen door BBS Automotive GmbH. De productie is nooit onderbroken en het managementteam van het voormalige BBS GmbH is verantwoordelijk gebleven voor de dagelijkse werking. Er werd een afspraak vastgelegd begin oktober aanstaande om een directe huurovereenkomst te sluiten met BBS Automotive GmbH en om een duidelijk toekomstbeeld te krijgen.

## Slowaakse sites

### Campus-Páleničky Námestovo

Met Tatra Bank werd in de loop van maart 2021 een overeenkomst bereikt over de herfinanciering van de lopende kredieten. Met ingang van 1 april 2021 werden de kredietmarges gehalveerd. Er werd een extra financiering ten bedrage van 8 mio EUR opgenomen die gebruikt is voor de integrale terugbetaling van de lopende verbintenis Iep Invest.

Behalve de expansiezone van ca. 10.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare ruimte, gereserveerd voor de huidige gebruikers, is de ontwikkeling van een logistieke hall van ca. 850 m<sup>2</sup> gepland. Hiervoor worden bouwplannen opgemaakt en is er een vergunning aangevraagd.

### Páleničky

Aanpalend aan het Páleničky-terrein ligt een perceel van 21.574 m<sup>2</sup> dat eigendom is van 46 verschillende eigenaars. Eind 2020 had Accentis Development stapsgewijs ca. 2.650 m<sup>2</sup> verworven. In de loop van de eerste helft van 2021 is daar 770 m<sup>2</sup> bij gekomen. Het is de bedoeling om het volledige perceel te kopen en te gebruiken als uitbreidingszone voor de Campus-site.

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

Op de gewone algemene vergadering van 25 mei 2021 werden de volgende mandaten goedgekeurd:

- De herbenoeming van Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, als bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van de heer Jacques de Bliet als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. 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 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis;
- De herbenoeming van Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024. Het mandaat is bezoldigd a rato van 12,5k EUR op jaarbasis.

Tevens werd de herbenoeming 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 2024.

## Bespreking van de resultaten

### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2021</b>	<b>2020</b>	<b>1H 2020</b>
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>10.759</b>	<b>20.008</b>	<b>9.653</b>
Huuropbrengsten	6.977	13.040	6.506
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.758	6.940	3.135
Overige opbrengsten	24	28	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. De huuropbrengsten zijn gedurende de eerste zes maanden van 2021 gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door Mahle Behr sinds 1 oktober 2020.

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2021</b>	<b>2020</b>	<b>1H 2020</b>
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>6.977</b>	<b>13.040</b>	<b>6.506</b>
- België	3.042	6.036	2.995
- Slowakije	3.488	6.109	3.064
- Duitsland	447	895	447

In de eerste jaarhelft van 2021 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in de eerste jaarhelft van 2020, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2021 gestegen zijn ten opzichte van 2020.

Noch de overige opbrengsten van de eerste zes maanden van 2021, noch deze van het boekjaar 2020 omvatten eenmalige elementen.

### Overzicht bezetting eind juni 2021

Eind juni 2021 bedroeg de bezettingsgraad, berekend op basis van de totale oppervlakte, 98,75%, ten opzichte van 97,99% eind juni 2020. Eind 2020 was de bezettingsgraad 98,33%.

	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>
	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2020</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Oppervlakte in				
- België	73.237	2.462	73.217	3.145
- Slowakije	143.449	524	131.815	493
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
- Nederland	-	-	957	957
<b>Oppervlakte</b>	<b>239.782</b>	<b>2.986</b>	<b>229.085</b>	<b>4.595</b>

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2021 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	-
Stijging/daling investeringstoelages	+315
Stijging/daling huurkortingen	-20
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+278
Daling door aflopende huurcontracten	-182

Het bedrag van de stijging door investeringstoelages betreft voornamelijk de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan investeringen 'op maat' in de opgeleverde nieuwbouwsite in Námestovo (Slowakije). De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (164k EUR) en Slowakije (80k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+4k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 30k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-109k EUR) en Slowakije (-73k EUR).

**EBITDA**

In k EUR	1H 2021	2020	1H 2020
<b>EBITDA</b>	<b>5.503</b>	<b>10.291</b>	<b>5.102</b>
Eenmalige elementen	-	-	-
<b>Aangepaste EBITDA (1)</b>	<b>5.503</b>	<b>10.291</b>	<b>5.102</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 2020 licht gestegen met 78k EUR, voornamelijk wegens de COVID-19-lockdownperiode in 2020.

De overige operationele kosten over de eerste jaarhelft van 2021 liggen in lijn met die van vorig boekjaar.

Er zijn geen eenmalige elementen over de eerste jaarhelft van 2021, noch over 2020.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2020 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site in Eede (Nederland) in dat jaar.

**Bedrijfsresultaat (EBIT)**

In k EUR	1H 2021	2020	1H 2020
<b>EBITDA</b>	<b>5.503</b>	<b>10.291</b>	<b>5.102</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.088	-1.197	-263
Andere	-4	-	-4
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.411</b>	<b>9.094</b>	<b>4.835</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-	-
<b>Aangepaste EBIT (1)</b>	<b>4.411</b>	<b>9.094</b>	<b>4.835</b>

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

Er zijn geen eenmalige elementen over de eerste jaarhelft van 2021, noch over 2020.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -0,80 mio EUR (1H 2020: -0,96 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 jaarmidde van 2021 bedraagt 3,62 mio EUR (1H 2020: 3,87 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over de eerste jaarmidde van 2021 komt eveneens uit op 3,62 mio EUR (1H 2020: 3,87 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over het halfjaarresultaat van 2021 bedragen -0,45 mio EUR en bestaan uit uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename van het verschil tussen de boekwaarde en de fairvalue waarde van de activa.

### Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep eind juni 2021 is een winst van 3,17 mio EUR (1H 2020: 3,14 mio EUR).

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

#### Verkort overzicht van de financiële positie

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>Δ</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	135.877	137.453	-1.576
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	950	-	+950
Totaal vastgoedbeleggingen	136.827	137.453	-626
Overige vaste activa	9	16	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	83	17	+66
Vlottende activa	2.394	4.234	-1.840
Geldmiddelen en kasequivalenten	5.119	3.425	+1.694
<b>Totaal activa</b>	<b>144.432</b>	<b>145.145</b>	<b>-713</b>
Eigen vermogen	77.669	71.831	+5.838
Financiële schulden	46.157	43.713	+2.444
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	20.606	29.601	-8.995
<b>Totaal passiva</b>	<b>144.432</b>	<b>145.145</b>	<b>-713</b>

#### Verkorte kasstromen

<i>In k EUR</i>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020</b>
<i>Kasstroom – resultaten</i>	5.501	5.091	10.262
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	61	-34	1.325
Kasstroom – operationele activiteiten	5.562	5.057	11.587
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-996	-3.353	-3.717
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-2.785	-831	-7.084
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.781</b>	<b>873</b>	<b>786</b>

### ***Vooruitzichten***

Accentis verwacht voor 2021 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,89 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 juni 2021.

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

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2021.

### ***Financiële kalender***

Publicatie van de jaarresultaten 2021	21 februari 2022
Publicatie van het jaarverslag 2021	19 april 2022
Jaarlijkse algemene vergadering 2022	24 mei 2022
Publicatie van de halfjaarresultaten 2022	29 augustus 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 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

In k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.977	13.040	6.506
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.758	6.940	3.135
Overige opbrengsten	24	28	12
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>10.759</b>	<b>20.008</b>	<b>9.653</b>
Doorberekende kosten [1]	-3.758	-6.940	-3.135
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.181	-2.048	-1.103
Overige operationele kosten	-317	-629	-313
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-100	-
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-5.256</b>	<b>-9.717</b>	<b>-4.551</b>
<b>EBITDA [3]</b>	<b>5.503</b>	<b>10.291</b>	<b>5.102</b>
Afschrijvingen	-4	-8	-4
Voorzieningen	-	4	-
Waardeverminderingen	-	4	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.088	-1.197	-263
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>-1.092</b>	<b>-1.197</b>	<b>-267</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.411</b>	<b>9.094</b>	<b>4.835</b>
Financieringsopbrengsten	1	-	-
Financieringskosten	-793	-1.865	-956
Overig financieel resultaat	-3	-9	-5
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-795</b>	<b>-1.874</b>	<b>-961</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.616</b>	<b>7.220</b>	<b>3.874</b>
Belastingen	-450	-1.405	-731
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.166</b>	<b>5.815</b>	<b>3.143</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.166	5.815	3.143
Belang van derden	-	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>3.166</b>	<b>5.815</b>	<b>3.143</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.166	5.815	3.143
Belang van derden	-	-	-
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	0,0046 EUR	0,0025 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>	30-06-2021	31-12-2020	30-06-2020
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd	Niet-geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>135.969</b>	<b>137.007</b>	<b>137.486</b>
Immateriële vaste activa	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	135.877	136.783	137.453
Materiële vaste activa	9	11	16
Actieve belastinglatenties	83	213	17
<b>Vlottende activa</b>	<b>7.513</b>	<b>6.315</b>	<b>7.659</b>
Handelsvorderingen	1.928	2.375	3.086
Overige vorderingen	466	602	1.148
Geldmiddelen en kasequivalenten	5.119	3.338	3.425
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>950</b>	-	-
<b>Totaal activa</b>	<b>144.432</b>	<b>143.322</b>	<b>145.145</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>77.669</b>	<b>74.503</b>	<b>71.831</b>
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	50.158	44.343	44.343
Resultaat van het boekjaar	3.166	5.815	3.143
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>58.366</b>	<b>59.460</b>	<b>64.258</b>
Voorzieningen	18	18	22
Passieve belastinglatenties	17.513	17.193	16.769
Financiële schulden	40.738	34.621	37.616
Overige schulden	97	7.628	9.851
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>8.397</b>	<b>9.359</b>	<b>9.056</b>
Financiële schulden	5.419	5.976	6.097
Handelsschulden	1.613	1.796	1.531
Belastingenschulden	267	638	406
Overige schulden	1.098	949	1.022
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	-	-	-
<b>Totaal passiva</b>	<b>144.432</b>	<b>140.458</b>	<b>145.145</b>

### 3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
	Niet-geauditeerd	Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	3.616	7.220
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	793	1.871
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	4	1
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	1.088	1.197
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-	100
Betaalde belastingen	-	-127
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>5.501</b>	<b>10.262</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	257	-132
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-20	694
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-176	763
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.562</b>	<b>11.587</b>
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	-	450
Investerings vastgoedbeleggingen	-996	-4.167
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-996</b>	<b>-3.717</b>
Opgenomen leningen	8.215	4.000
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-2.653	-6.103
Terugbetaling leningen - overige	-7.554	-3.110
Betaalde interesten en kosten van schulden	-793	-1.871
Ontvangen intresten	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.785</b>	<b>-7.084</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.781</b>	<b>786</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	3.338	2.552
Op het einde van de periode	5.119	3.338
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.781</b>	<b>786</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	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
<b>Op 1 januari 2020</b>	<b>24.345</b>	<b>44.343</b>	-	<b>68.688</b>	-	<b>68.688</b>
Resultaat van het boekjaar 2020	-	-	5.815	5.815	-	5.815
<b>Op 31 december 2020</b>	<b>24.345</b>	<b>44.343</b>	<b>5.815</b>	<b>74.503</b>	-	<b>74.503</b>
Transfer	-	5.815	-5.815	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2021	-	-	3.166	3.166	-	3.166
<b>Op 30 juni 2021</b>	<b>24.345</b>	<b>50.158</b>	<b>3.166</b>	<b>77.669</b>	-	<b>77.669</b>

## 5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten 2021

### 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 30 augustus 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 2020.

### 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 2021	Fair Value 2020	Brutovariatie 2020-2021	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	47.067	47.460	-393	-	-	-	-	950	46.117
Slowakije	83.850	83.413	437	-	-	-	-	-	83.850
Duitsland	5.910	5.910	-	-	-	-	-	-	5.910
<b>Totaal</b>	<b>136.827</b>	<b>136.783</b>	<b>44</b>	-	-	-	-	<b>950</b>	<b>135.877</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 (-0,06 mio EUR), (2) de waardering van de nieuwe aangekochte percelen en de vaste activa in aanbouw (+0,10 mio EUR), (3) de uitgevoerde investeringen (-1,00 mio EUR) en (4) nieuw opgenomen leasings (-0,14 mio EUR).

Voor geen enkele site hebben de experts een waardeaanpassing van meer dan 2% doorgevoerd.

### 5.5 Wijzigingen in de groep

Er deden zich in 2021 geen wijzigingen voor in de groep.

### 5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2021 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 2021 46,16 mio EUR, tegenover 40,60 mio EUR eind 2020. De stijging van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en het totaal van het opgenomen restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (0,14 mio EUR) en de in Slowakije opgenomen bancaire financiering (8,08 mio EUR).

De overige schulden eind 2020 betroffen voor 7,55 mio EUR de langlopende lening met Iep Invest die sinds 1 april 2014 vergoed werd aan Euribor 3m + 2% jaarlijks betaalbaar en die in de loop van de eerste jaarhelft van 2021 integraal werd terugbetaald.

### 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