

Jaarverslag 2010





Inhoud



	Voorwoord	9
01	Profiel van de onderneming	10
	Operationeel vastgoedbeheer	11
	Strategisch vastgoedbeheer	11
02	Strategie en financiële doelstellingen	17
	Focus op de grote industriële sites	17
	Verkoop van niet-strategische sites	17
	Een aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen	17
03	Markante gebeurtenissen	18
	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2010	19
	Gebeurtenissen na balansdatum	21
04	Accentis in detail	22
	De activiteiten en de strategie	23
	Portfolio	24
05	Informatie voor de aandeelhouder	64
	Accentis op de beurs	65
	Kapitaal	65
	Aandeelhoudersstructuur	68
	Dividend	69
	Financiële kalender	69
	Investor relations	69
06	Verslag van de Raad van Bestuur	70
	Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)	71
	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2010	71
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	74
	Bespreking van de resultaten	75
	Onderzoek en ontwikkeling	80
	Milieu- en personeelsaangelegenheden	80
	Risico's en risicobeheer	80
	Gebruik van financiële instrumenten	80
	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	80
	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	81
	Wijzigingen in de Raad van Bestuur	81
	Inkoop eigen aandelen	83
	Marktontwikkeling en vooruitblik	83
	Dividendvoorstel	83
	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007	83



07	Deugdelijk bestuur	84
	Algemene bepalingen	85
	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	85
	Aandeelhoudersstructuur en algemene vergadering	86
	Raad van Bestuur	89
	Management en dagelijks bestuur	95
	Auditcomité	96
	Benoemings- en remuneratiecomité	97
	Vergoedingen	98
	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	99
	Handel met voorkennis	99
	Commissaris	100
	Belangenconflicten	101
	Transacties met belangrijke aandeelhouders	102
08	Risicofactoren	106
	Financiële risico's	107
	Risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap	109
09	Geconsolideerde jaarrekening	112
	Geconsolideerde resultatenrekening	113
	Geconsolideerde balans	114
	Geconsolideerde kasstroomtabel	115
	Reconciliatie van het eigen vermogen	116
	Consolidatieprincipes en waarderingsregels	117
	Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	126
	Verslag van de commissaris	152
10	Enkelvoudige jaarrekening	154
	Bespreking van de enkelvoudige jaarrekening	155
	Enkelvoudige balans Accentis nv	156
	Resultatenrekening	158
	Resultaatverwerking	159
	Toelichting	159
	Sociale balans	167
	Waarderingsregels	168
	Verslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	169
	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	174

Voorwoord



Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

2010 was een jaar van belangrijke uitdagingen voor Accentis maar ik kan u melden dat we ze actief aanpakken. Ik neem u dan ook graag even mee terug in de tijd.

Mei 2010: de Raad van Bestuur beslist onze strategie te wijzigen en prioriteit te geven aan het maximaal handhaven van de strategische omvang en de waarde van de portefeuille.

Een wijze beslissing gezien Accentis de bezettingsgraad van het vastgoed in haar portefeuille zag teruglopen gedurende de voorbije jaren. Ook wij voelen zonder twijfel de gevolgen van de economische crisis die werd ingezet in 2008 en moeten op zoek gaan naar andere bronnen om financieel gezond te worden.

In dat kader, verzekerde Accentis zich van de nodige liquiditeiten op korte termijn dankzij de afkoop van de huurgarantie door Punch International NV, voor een éénmalig bedrag van 13,3 miljoen EUR, in de loop van februari 2010. We gingen daarna op zoek naar maatregelen om ook de continuïteit op langere termijn te garanderen.

Een nieuwe organisatiestructuur is daar één van: die moest ons toelaten de bezetting opnieuw te verhogen en de kosten te verlagen.

Met resultaat: de bezettingsgraad die per 31 december 2009 op 77% stond, brachten we op die manier naar 82% op 31 december 2010.

We maakten werk van de sanering van onze financieringsstructuur door de beslissing om niet-strategische vastgoedbeleggingen versneld te verkopen. Dit leidde tot een éénmalige waardevermindering van 27 miljoen EUR maar levert tegelijk verwachte inkomsten op van 31 miljoen EUR. Die zullen we voornamelijk gebruiken om onze financiële verplichtingen af te bouwen.

Accentis focust voortaan op de strategische vastgoedbeleggingen, zoals het beheer van grote industriële sites in zowel België als Slowakije.

Tot slot werd op 23 december 2010 een kapitaalverhoging doorgevoerd. De opbrengst bedroeg 15,1 miljoen EUR en is toereikend om de vennootschap te laten voldoen aan de verplichtingen voor 2011.

Jammer genoeg waren er ook de echte tegenvallers, zoals BBS International, een belangrijke huurder van Accentis, die naar Duits recht een Insolvenz procedure is gestart. Of de huurkortingen die we genoodzaakt waren te verlenen aan deze huurder. Ook die evoluties volgt de Raad van Bestuur nauwgezet op. Belangrijk en positief is dat BBS de intentie heeft de activiteiten voort te zetten en dat de huurbetalingen plaatsvinden.

Alle wijzigingen samen hebben ongetwijfeld een positieve impact gehad op de financiële positie van Accentis in 2010: de financiële schuldgraad verbeterde van 59% naar 56% en de financiële verplichtingen werden afgebouwd met ongeveer 24 miljoen EUR. We ontkennen het negatief netto resultaat van 16 miljoen EUR zeker niet maar kunnen het verklaren door het negatief netto resultaat op het vastgoed van 26 miljoen EUR. Verder in dit jaarverslag lichten we u daarover graag in.

Echter, om structureel financieel gezond te worden, wil Accentis de komende jaren de kredieten en financiële leases verder afbouwen en herfinancieren, de niet-strategische activa verkopen, de kosten verder verlagen en de bezettingsgraden verbeteren.

Wij danken al onze aandeelhouders, huurders en financiers voor het verleende vertrouwen en blijven met focus werken aan de toekomst



van Accentis.
Jacques de Bliet
Voorzitter van de Raad van Bestuur

.....01 Profiel van de onderneming



Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De vennootschap streeft een langetermijnstrategie na die erop

Operationeel vastgoedbeheer

Onder de noemer operationeel vastgoedbeheer groepeer Accentis de activiteiten die erop gericht zijn de waarde van haar bestaande vastgoedportefeuille te maximaliseren, namelijk het zogenoemde *property management* en *building management*.

Tal van factoren bepalen de waarde van onroerend goed waarvan de locatie essentieel is. Daarnaast hangt de waarde van een pand af van zijn huurinkomsten. Het optimaliseren van die huurinkomsten – en alle activiteiten die daarmee samengaan – heeft vandaag

gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer.

prioriteit ("*property management*"). Zowel de huurprijzen als de looptijd van de verschillende huurcontracten en de spreiding van het huurrisico zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Daarnaast zijn de bouwtechnische staat en het onderhoud van groot belang. Het onderhoud en de eventuele renovatie van de panden in portefeuille maken dan ook een substantieel deel uit van de activiteiten ("*building management*").

Strategisch vastgoedbeheer

Onder de noemer strategisch vastgoedbeheer groepeer Accentis alle activiteiten die verband houden met de identificatie, verkoop en aankoop van terreinen en/of gebouwen, de verdere ontwikkeling van de braakliggende terreinen of de herontwikkeling van bestaande panden.

Voor eventuele ontwikkelingsprojecten hanteert Accentis het principe dat er slechts gestart wordt als er huurovereenkomsten zijn afgesloten. Voorlopig bestaan er echter geen concrete plannen voor (her)ontwikkelingsprojecten. Het optimaal verhuren van de bebouwde oppervlakte (operationeel vastgoedbeheer) heeft prioriteit.



Strategische vastgoedbeleggingen: Overzicht belangrijkste technische kenmerken

SITE	Land	Grond opp. (m2)*	Verhuurbare opp. (m2)		
			Totaal	Productie/Opslag	Kantoren
Campus	SK	200.588	72.585	65.676	6.909
Lier	B	62.931	44.100	28.722**	15.378**
Evergem	B	55.524	23.204	20.064	3.140
Schiltach	D	32.166	23.096	20.693	2.403
Herbolzheim	D	78.236	24.875	24.189	686
Boizenburg	D	38.772	7.537	5.579	1.958
Hamont-Achel	B	150.000	21.470	19.490	1.980
Pan	SK	72.000	13.204	12.682	522
Sint-Truiden	B	48.122	16.528	13.083	3.445
Ieper, Oostkaai	B	39.506	14.000	12.100	1.900
Trnava	SK	14.265	10.672	9.672	1.000
Ieper, Ter Waarde	B	11.263	5.656	3.327	2.329
Palenicky	SK	117.000	-	-	-
Punchotel	SK	1.152	-	-	-
Eede	NL	2.756	957	-	957
		924.281	277.884	235.277	42.607

* De totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen omvat tevens voor 207.000 m2 ontwikkelingspotentieel

** Totaalverhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.100 m2 die bestaat uit 21.270 m2 Productie-/Opslagruimte, 11.333 m2 kantoorruimte en 11.497 m2 gemeenschappelijke delen, die verdeeld werd onder respectievelijk de kantoor en productieruimte.



Activa aangehouden voor verkoop: Overzicht belangrijkste technische kenmerken

SITE	Land	Grond opp. (m2)*	Verhuurbare opp (m2)		
			Productie/Opslag	Kantoren	Totaal
Overpelt	B	115.550	37.477	1.792	39.269
Heultje	B	14.281	4.952	414	5.366
Roeselare	B	9.998	7.429	2.101	9.530
Dreux	FR	16.600	7.624	772	8.396
Brugge	B	20.853	6.580	700	7.280
Munster	FR	18.000	4.712	405	5.117
Dinant	B	3.663	1.000	200	1.200
Mariakerke	B	17.717	-	-	-
Le Castelet	FR	80.000	-	-	-
		296.662	69.744	6.384	76.158

* De totale oppervlakte van de activa aangehouden voor verkoop omvat voor 174.750 m² ontwikkelingspotentieel



02 Strategie en financiële doelstellingen



De wereldwijde economische crisis, die startte in het vierde kwartaal van 2008, heeft een belangrijke impact gehad op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van de vennootschap, met een verlaging van het recurrente operationele resultaat tot gevolg. Daarenboven is de groep op te korte termijn gefinancierd in vergelijking met de operationele looptijd van vastgoed waardoor een (gedeeltelijke) herfinanciering noodzakelijk is. Echter, in het huidige economische klimaat en rekening houdende met de situatie van Accentis, blijkt het onmogelijk om de bestaande kredieten en financiële leases op dit ogenblik (gedeeltelijk) te herfinancieren.

In het kader van de bovenstaande operationele en financiële situatie en onder toepassing van art. 633 W. Venn heeft de raad van bestuur in 2010 besloten de strategie van Accentis te heroriënteren met als doel de waarde van de huidige vastgoedportefeuille maximaal veilig te stellen en de vennootschap van de nodige middelen te

voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen. Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom te doen genereren. Hiertoe worden gesprekken opgestart met de financiële instellingen om bepaalde kredieten en financiële leases te herfinancieren.

De krachtlijnen van de strategische herstructurering kunnen als volgt worden samengevat:

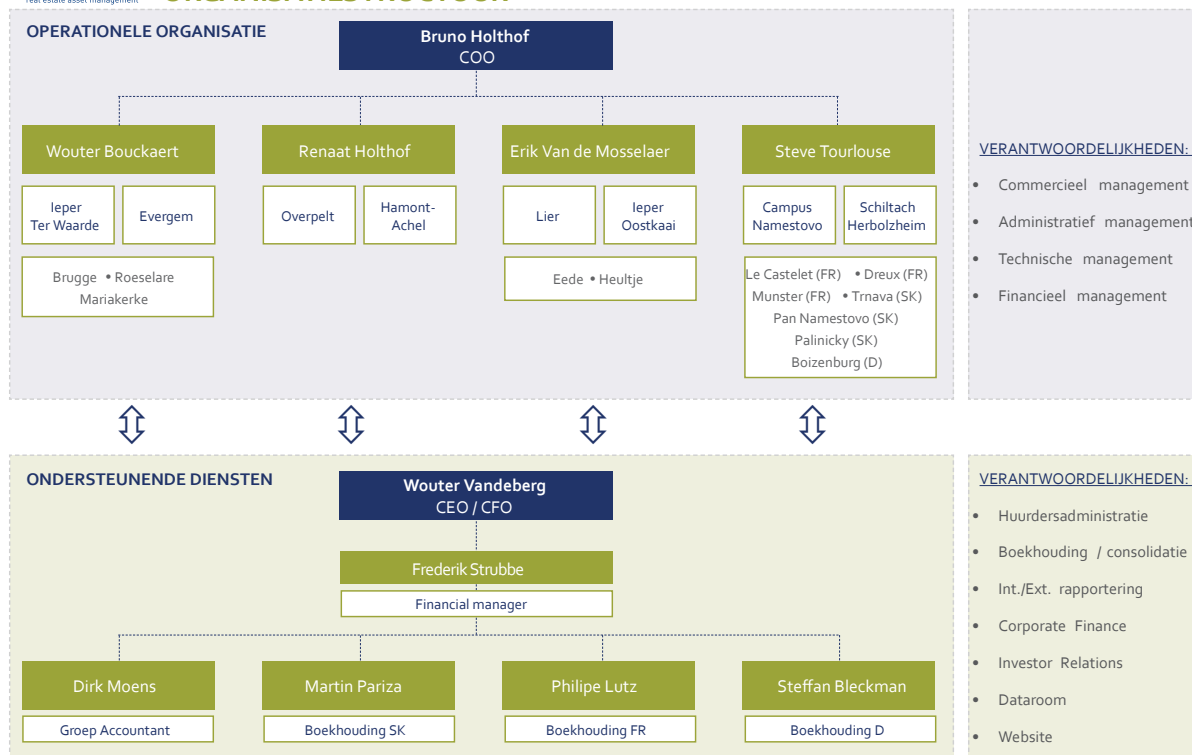
- De nieuwe organisatiestructuur met focus op de verhoging bezettingsgraden en kostenbesparingen;
- Focus op de grote industriële sites;
- Verkoop van niet-strategische sites;
- De aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen.



De nieuwe organisatiestructuur met focus op verhoging bezettingsgraden en kostenbesparingen



ORGANISATIESTRUCTUUR



Bij het aantreden van het nieuwe management team in april 2010 werd de operationele organisatie binnen Accentis geherstructureerd en versterkt. Er werd op dat moment gekozen voor een naadloze aansluiting tussen het operationele management (front office) en de ondersteunende diensten (back office).

De CEO/CFO, Wouter Vandenberg, draagt naast de algemene verantwoordelijkheid over het dagelijkse beheer, ook de verantwoordelijkheid voor de ondersteunende diensten en de financiering van de groep. De ondersteunende diensten dienen te zorgen voor optimale, efficiënte en transparante werking van Accentis als organisatie, met de nadruk op een goed opgevolgde huurdersadministratie, transparante boekhouding en rapportering binnen het bedrijf en naar de markten.

De COO is verantwoordelijk voor het beheer en de optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Aan ieder van het operationeel team werd de verantwoordelijkheid gegeven voor een aantal sites, zowel op commercieel, operationeel, technisch, facilitair en administratief vlak. Het management per gebouw gebeurt in nauw overleg met de COO. Deze duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden dient te leiden tot een betere dienstverlening aan de huurders door kortere en snellere communicatielijnen, een proactief inspelen op opportuniteiten, een kostenbesparing, een verhoging van de bezettingsgraden en het voorkomen van problemen.

Focus op de grote industriële sites

Accentis gaat zich voornamelijk focussen en specialiseren op de grote industriële sites. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed neemt de gebruiker van industrieel vastgoed een strategische beslissing op het niveau van personeel en investeringen in installaties en zijn de behoeften specifiek. Accentis, als verhuurder, positioneert zich daarom als een strategische en betrouwbare partner van haar huurders binnen een lange termijn relatie.

Door te huren van Accentis kunnen industriële huurders binnen een strategische en lange termijn relatie:

- Huren in plaats van kopen of bouwen;
- Overgaan tot eventuele huurkoop;

- De site en kosten delen met andere gebruikers;
- Snellere toegang krijgen tot industriële vastgoed oplossingen ('Plug & Play');
- Beschikken over de flexibiliteit hebben om uit te breiden;
- Genieten van een professionele omkadering betreffende het facilitair en technisch beheer

Bovenstaande strategische relaties dienen te leiden tot een lange termijn bezetting maar ook tot een betere kennis van de lange termijn plannen van de huurders. Door deze kennis kan Accentis hier tijdig en proactief op in spelen met de bedoeling om op termijn de huurinkomsten en huurpotentieel te verhogen en te optimaliseren.

Verkoop van niet-strategische sites

In het licht van de strategiewijziging heeft de Raad van Bestuur eveneens besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare, de braakliggende gronden te Sint Truiden en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet te herubriceren als 'Activa aangehouden voor verkoop' teneinde op korte termijn noodzakelijke liquiditeiten te realiseren. De intentie is om deze activa te verkopen samen met de kredieten en financiële leases die hierop betrekking hebben.

De keuze om deze en niet de andere sites versneld te verkopen aan liquidatiewaarde kan als volgt samengevat worden:

- Brugge, Roeselare en Dinant: deze sites zijn klein en de mogelijkheid voor Accentis om waarde te creëren is beperkt;
- Heultje: deze site is klein.
- Overpelt: op termijn behoeft deze site een gefaseerde herontwikkeling. Accentis heeft niet de middelen noch de structuur om zo'n project aan te vatten;
- Mariakerke en de braakliggende gronden te Sint Truiden: rekening houdende met de beperkte financiële middelen, heeft Accentis niet de ambitie om deze gronden zelf te ontwikkelen;
- De Franse sites: de Franse sites zijn relatief klein en zijn moeilijker te besturen vanuit België.

Een aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen

Vandaag is Accentis op te korte termijn gefinancierd en zijn de betalingsverplichtingen op korte en middenlange termijn bijgevolg te hoog. Het blijkt in de huidige situatie niet mogelijk om de financiering van de groep te optimaliseren op het niveau van looptijd en rentelasten. Vandaar de noodzakelijke kapitaalverhoging op korte termijn.

De financieringsstrategie bestaat erin een positie uit te bouwen om

de kredieten en financiële leases (gedeeltelijk) in de komende jaren af te bouwen en (gedeeltelijk) te herfinancieren. Dit zal gebeuren door de uitvoering van haar operationele strategie en de verbetering van haar liquiditeitspositie dankzij de verkoop van de niet-strategische activa en de kapitaalverhoging. Na de kapitaalverhoging zullen gesprekken met de financiële instellingen opgestart worden.



03 Markante gebeurtenissen



Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2010

Strategie en maatregelen inzake de solvabiliteit

De wereldwijde economische crisis, die startte in het vierde kwartaal van 2008, heeft een belangrijke impact gehad op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van Accentis, met een verlaging van het recurrente operationele resultaat tot gevolg. Daarenboven is de Groep op te korte termijn gefinancierd in vergelijking met de operationele looptijd van vastgoed waardoor een (gedeeltelijke) herfinanciering noodzakelijk is. Echter, in het huidige economische klimaat en rekening houdende met de situatie van Accentis is het onmogelijk gebleken om de bestaande kredieten en financiële leases op dit ogenblik (gedeeltelijk) te herfinancieren.

In het kader van bovenstaande operationele en financiële situatie en onder toepassing van art. 633 W. Venn heeft de Raad van Bestuur besloten de strategie van Accentis te heroriënteren met als doel de waarde van de huidige vastgoedportefeuille maximaal veilig te stellen en de vennootschap van de nodige middelen te voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen. Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom te doen genereren. Hiertoedienen na de kapitaalverhoging gesprekken opgestart te worden met de financiële instellingen om bepaalde kredieten en financiële leases te herfinancieren.

De krachtlijnen van de strategische herstructurering zoals uiteengezet in de Prospectus van 30 november 2010 kunnen als volgt worden samengevat:

- De nieuwe organisatiestructuur met focus op de verhoging bezettingsgraden en kostenbesparingen;
- Focus op de grote industriële sites;
- Verkoop van niet-strategische sites;
- De aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen.

Een versnelde verkoop van niet-strategische activa

In het licht van bovenstaande strategiewijziging heeft de Raad van Bestuur besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare en de braakliggende gronden te Sint Truiden, en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet, te herbrucieren als 'activa aangehouden voor verkoop'. Deze sites zijn in de balans onder de betreffende rubriek opgenomen voor een

waarde van 31,1 mio EUR wat aanleiding geeft tot een eenmalig te boeken waardevermindering van 32 mio EUR waarvan intussen 4,7 mio EUR gerealiseerd is of een netto waardevermindering van 27,3 mio EUR. Het management verwacht in totaliteit geen verdere belangrijke min- of meerwaarden te boeken op de realisaties van deze 'activa aangehouden voor verkoop'.

Op de panden in kwestie rust een totale kredietlast van circa 19,2 mio EUR. De geplande desinvesteringen zullen veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen. Gelet op de hoge schuldenlast van de groep werd besloten om de verwachte inkomsten uit deze desinvesteringen aan te wenden voor schuldafbouw.

Kapitaalverhoging op 23 december 2010

In het kader van de herziening van de financieringsstrategie werd op 23 december 2010 de kapitaalverhoging afgesloten. In totaal werd op 755.439.988 nieuwe aandelen ingeschreven aan een uitgifteprijs van 2 eurocent per aandeel zodat de kapitaalverhoging ten belopen van 15.108.800 EUR werd gerealiseerd op 23 december 2010. De vennootschap heeft zich bijgevolg ruim verzekerd van de minimale opbrengst van het aanbod ten belope van 9,2 mio EUR die noodzakelijk was ter vrijwaring van haar liquiditeitspositie en continuïteit voor de komende 12 maanden. Met de opbrengsten van 15.108.800 EUR (of 14.429.000 EUR na aftrek van de kosten ten belopen van 679.000 EUR) kan de vennootschap zich concentreren op de verdere uitvoering van haar strategie.

Afkoop huurgarantie door Punch International

Op 30 juni 2008 nam Accentis alle aandelen over van Punch Property International nv, de vastgoedvennootschap van de Punch International-groep. De transactieovereenkomst voorzag onder meer in een niet-geïndexeerde en niet-hernieuwbare huurgarantie, initieel van 19,58 mio EUR op jaarbasis voor een periode van 6 jaar vanaf 30 juni 2008. Deze huurgarantie werd door Punch International verleend aan Accentis en dekte het positieve verschil tussen het bedrag van de garantie en de door Accentis effectief geïnde huurinkomsten.

Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 mio EUR.



De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19,4 mio EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar. Het bedrag van 13,3 mio EUR hield rekening met de huurinkomsten gecontracteerd op dat ogenblik (dit is zonder de huurkortingen die hierna werden toegekend) en de verwachte evolutie van deze huurinkomsten.

De betaling van de afkoopsom gebeurde als volgt: 8,02 mio EUR werd gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis. Het saldo werd betaald en ontvangen. Accentis heeft de ontvangen afkoopsom integraal opgenomen in de resultaten van 2010.

Op het ogenblik van de afkoop heeft Accentis reeds het rendement verworven voor de komende 4,5 jaar van de op dat ogenblik niet verhuurde panden.

Verkochte sites

Op 7 april 2010 verkocht Accentis de site in Duinkerke (Frankrijk), op 6 mei 2010 werd een grond in Evergem (België) verkocht en in augustus werden de braakliggende gronden te Sint Truiden verkocht. De totale opbrengst van deze verkopen bedraagt 4 mio EUR. Op de transacties werd een minderwaarde gerealiseerd van circa 5,4 mio EUR.

Huurovereenkomsten

Sinds het begin van het boekjaar 2010 werden diverse huurcontracten heronderhandeld. (België: Sint-Truiden en Hamont-Achel, Duitsland: Schiltach en Herbolzheim) en werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (België: nieuwe huurders in de site van Lier en Overpelt). De huurder van de site 'Munster' (Frankrijk) ging failliet. De totale impact op de recurrente huurinkomsten bedraagt op jaarbasis circa -1,3 mio EUR. Voorts werden retroactieve huurverlagingen ten belope van -0,4 mio EUR en retroactieve verlagingen op de door te rekenen kosten ten belope van -0,5 mio EUR toegestaan.

De financiële lease inzake panden 1 en 2 te Herbolzheim

De leaseovereenkomst met Duitse leasemaatschappij inzake de panden 1 en 2 in Herbolzheim (Duitsland- BBS Verwaltung GmbH) die worden doorverhuurd aan BBS International, werd herzien in een bijkomend avenant van de originele overeenkomst. Deze leaseovereenkomst staat per 31 december 2009 nog geregistreerd als een operationele lease. Het avenant met de Duitse leasemaatschappij was noodzakelijk om de nieuw te contracteren partijen te bevestigen (overdracht van Punch groep naar Accentis groep) en de gewijzigde voorwaarden vast te leggen vanuit deze nieuwe situatie. Deze avenant leidt ertoe dat deze leasing dient te worden geboekt als een financiële lease in plaats van een operationele lease. De impact van het 'on balance sheet' brengen van de panden heeft tot een verhoging van het vast actief en de financiële schulden geleid van circa 8,0 mio EUR, een verlaging van de doorberekende kosten met 0,7 mio EUR, en een verhoging van de interestkosten met circa 0,7 mio EUR.

Overzicht gecontracteerde huren en leegstand op datum van 31 december 2010

Per 31 december 2010 bedroeg de totale gecontracteerde huur 14 mio EUR op jaarbasis ten opzichte van 13,5 mio EUR geboekte huuropbrengsten in 2009. De stijging van 0,5 mio EUR is het gevolg van nieuwe getekende huurovereenkomsten.

De leegstand per 31 december 2010 bedraagt 17,7% (berekend op basis van de totale oppervlakte).



	Totaal	Verhuurd	Leegstand	
	m²	m²	m²	%
Oppervlakte in	342.545	281.860	60.684	17,72%
België	176.106	151.327	24.779	14,07%
Slowakije	96.460	67.188	29.272	30,35%
Duitsland	55.508	55.508	0	0,0%
Frankrijk	13.513	7.137	6.376	47,18%
Nederland	957	700	257	26,85%
Oppervlakte	342.545	281.860	60.684	17,72%
aangehouden als vastgoedbelegging	266.387	222.665	43.721	16,41%
aangehouden voor verkoop	76.158	59.195	16.963	22,27%

	ERV ¹	Verhuurd ¹	Leegstand ¹	
	€ '000	€ '000	€ '000	%
Huuropbrengsten	17.764	14.002	3.744	21,08%
aangehouden als vastgoedbelegging	15.137	11.994	3.143	20,76%
aangehouden voor verkoop	2.609	2.008	601	23,04%

(1) ERV betreft de geschatte huurwaarde per 31 december 2010. Verhuurd betreft de totale waarde van de huurcontracten per 31 december 2010.

Gebeurtenissen na balansdatum

Insolvence procedure BBS International

Er werd een Insolvenz procedure gestart bij BBS International, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach.

Volgens het persbericht van Creacorp op datum van 5 januari 2011 werd op 30 december 2010 door de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, BBS International GmbH, een 'Insolvenz-procedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Het voorstel betreft een Insolvenz-procedure, onder self-administration, met een "pre-packaged plan".

De huren voor de panden te Herbolzheim en Schiltach van Januari 2011 werden niet betaald maar de betalingen werden hervat vanaf februari 2011. De Raad van Bestuur zal vertegenwoordigd zijn in het schuldeisers-comité teneinde de belangen van Accentis te vertegenwoordigen en de procedure van dichtbij op te volgen. De jaarlijkse financiële verplichtingen van Accentis betreffende deze sites bedragen 2,8 miljoen EUR.

Echter, gegeven dat BBS International de intentie heeft om een doorstart van de activiteiten te realiseren en dat de huren nu regelmatig betaald worden, zijn de sites gewaardeerd uitgaande van continuïteit (34,1 miljoen EUR).

Verkoop Heultje

De site te Heultje werd verkocht aan PGX op basis van een waarde van 4.200.000 EUR (leasecontract voor 3.400.000 EUR en grond voor 800.000 EUR). De transactie was reeds gekend in 2010 en werd voltrokken in januari 2011.



O4 Accentis in detail



De activiteiten en de strategie

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De vennootschap 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.

Operationeel vastgoedbeheer

Onder de noemer operationeel vastgoedbeheer groepeer Accentis de activiteiten die erop gericht zijn de waarde van haar bestaande vastgoedportefeuille te maximaliseren, namelijk het zogenoemde *property management* en *building management*.

Tal van factoren bepalen de waarde van onroerend goed waarvan de locatie essentieel is. Daarnaast hangt de waarde van een pand af van zijn huurinkomsten. Het optimaliseren van die huurinkomsten – en alle activiteiten die daarmee samengaan – heeft vandaag prioriteit (*“property management”*). Zowel de huurprijzen als de looptijd van de verschillende huurcontracten en de spreiding van het huurrisico zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Daarnaast zijn de bouwtechnische staat en het onderhoud van groot

belang. Het onderhoud en de eventuele renovatie van de panden in portefeuille maken dan ook een substantieel deel uit van de activiteiten (*“building management”*).

Strategisch vastgoedbeheer

Onder de noemer strategisch vastgoedbeheer groepeer Accentis alle activiteiten die verband houden met de identificatie, verkoop en aankoop van terreinen en/of gebouwen, de verdere ontwikkeling van de braakliggende terreinen of de herontwikkeling van bestaande panden.

Voor eventuele ontwikkelingsprojecten hanteert Accentis het principe dat er slechts gestart wordt als er huurovereenkomsten zijn afgesloten. Voorlopig bestaan er echter geen concrete plannen voor (her)ontwikkelingsprojecten. Het optimaal verhuren van de bebouwde oppervlakte (operationeel vastgoedbeheer) heeft prioriteit.

De strategie

Voor de strategie verwijzen we terug naar Sectie 2: 'Strategie en financiële doelstellingen'.



Portfolio

De strategische vastgoedbeleggingen

Accentis' vastgoedbeleggingen bestaan uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte.

Vastgoedbeleggingen: Overzicht belangrijkste technische kenmerken

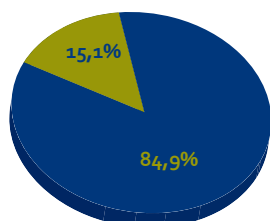
SITE	Land	Grond opp. (m2)*	Verhuurbare opp. (m2)		
			Totaal	Productie/Opslag	Kantoren
Campus	SK	200.588	72.585	65.676	6.909
Lier	B	62.931	44.100	28.722**	15.378**
Evergem	B	55.524	23.204	20.064	3.140
Schiltach	D	32.166	23.096	20.693	2.403
Herbolzheim	D	78.236	24.875	24.189	686
Boizenburg	D	38.772	7.537	5.579	1.958
Hamont-Achel	B	150.000	21.470	19.490	1.980
Pan	SK	72.000	13.204	12.682	522
Sint-Truiden	B	48.122	16.528	13.083	3.445
Ieper, Oostkaai	B	39.506	14.000	12.100	1.900
Trnava	SK	14.265	10.672	9.672	1.000
Ieper, Ter Waarde	B	11.263	5.656	3.327	2.329
Palenicky	SK	117.000	-	-	-
Punchotel	SK	1.152	-	-	-
Eede	NL	2.756	957	-	957
		924.281	277.884	235.277	42.607

* De totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen omvat tevens voor 207.000 m2 ontwikkelingspotentieel

** Totale verhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.100 m2 die bestaat uit 27.270 m2 Productie-/Opslagruimte, 11.333 m2 kantoorruimte en 11.497 m2 gemeenschappelijke delen, die verdeeld werd onder respectievelijk de kantoor en productieruimte.



Productie-/Opslagruimte versus Kantoorruimte



■ Productieruimte / Opslag (m²) ■ Productieruimte (m²)

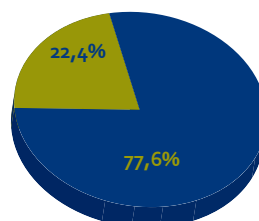
Bovenstaande tabel en taartdiagrammen geven de algemene karakteristieken aan van de vastgoedbeleggingen van Accentis. Details vindt u verder in het jaarverslag met een gedetailleerde fiche voor elke vastgoedbelegging.

De totaal verhuurbare oppervlakte bedraagt 277.844 m², waarvan 235.799 m² (84,9%) kan aanzien worden als productie- en opslagruimte en 42.085 m² (15,1%) als kantoorruimte.

Palenicky is een vastgoedbelegging die vandaag geen verhuurbaar karakter heeft. Het is een grond van 117.000 m², gelegen naast de Campus in Namestovo, Slowakije die van strategisch belang is om de Campus in de toekomst verder te kunnen uitbreiden.

Punchotel is een hotel dat gelegen is naast de Pan site in

Ontwikkelde grond versus Ontwikkelingspotentieel



■ Ontwikkelde grond ■ Ontwikkelingspotentieel

Namestovo, Slowakije en zich op 3 km bevindt van de grote Campus site. Het hotel heeft voornamelijk een ondersteunend karakter naar de huurders van beide sites. Het Punchotel wordt uitgebaat door een derde partij die hiervoor een vaste maandelijkse vergoeding ontvangt. Het Punchotel is een belangrijke troef om de internationale gasten van onze huurders in Namestovo op een aangename manier te ontvangen.

De totale grondoppervlakte van de vastgoedbeleggingen bedraagt 924.281 m² en omvat 207.000 m² grond met verder ontwikkelingspotentieel. De werkelijke grondoppervlakte die weerspiegeld wordt in het verhuurbaar vastgoed bedraagt dus 717.281 m².



Strategische vastgoedbeleggingen : Overzicht per 31 december 2010

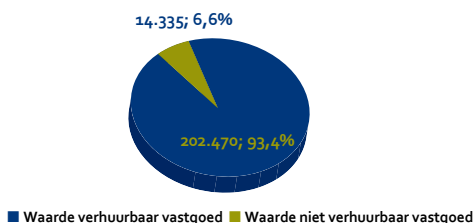
In duizenden EUR	Fair value	Fair value (gereflecteerd in huur)	ERV volgens management	Bruto Rendement
Campus	56.550	51.175	3.554,8	6,95%
Lier	35.420	35.420	4.070,1	11,49%
Schiltach	15.470	15.470	870	5,62%
Herbolzheim	18.605	18.605	1.644	8,84%
Boizenburg	6.250	6.250	375	6,00%
Evergem	16.100	14.600	929,2	6,36%
Hamont-Achel	15.000	15.000	750	5,00%
Pan	12.310	10.810	573,4	5,30%
Sint-Truiden	11.690	11.690	750	6,42%
Ieper, Oostkaai	11.390	10.440	764,4	7,32%
Trnava	6.050	6.050	376,8	6,23%
Ieper, Ter Waarde	5.760	5.760	400,3	6,95%
Eede	1.200	1.200	79,4	6,62%
Palenicky	3.510	-	-	-
Punchhotel	1.500	-	-	-
	216.805	202.470	15.137,4	7,48%

De bijgevoegde tabel geeft een samenvatting van de waardering volgens onafhankelijk waarderingsdeskundige Hechtermans BVBA (hierna 'de Vastgoedexpert'). Voor verdere details verwijzen we naar de hoofding 'Waardering' verder in dit hoofdstuk.



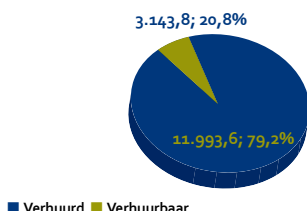
Vastgoedbeleggingen:

Verhuurbaar versus Niet-Verhuurbaar (Waardering in k EUR)



Vastgoedbeleggingen:

Verhuurd versus Niet-Verhuurbaar (Huurinkomsten in k EUR)



Vastgoedbeleggingen: netto versus bruto rendement



De vastgoedbeleggingen hebben per 31 december 2010 een totale reële waarde van 216.805k EUR. Om het bruto rendement te berekenen dient deze waarde gecorrigeerd te worden voor elementen die niet in de ERV opgenomen zijn. Na correctie van zulke elementen, komt de Vastgoedexpert tot een waarde van 202.470k EUR die als basis moet dienen voor de berekening van het bruto-rendement. De correctie houdt rekening met het waarde-aandeel van grond met ontwikkelingspotentieel of andere specifieke kenmerken zoals de high-end clean room in Campus Namestovo of het Punchotel.

De bezettingsgraad uitgedrukt als de verhouding tussen de huidige huurinkomsten en de ERV, bedraagt 79,23%. De ERV wordt door het management ingeschat op 15.137,4k EUR, terwijl de gecontracteerde huren op 31 december 2010 11.993,6k EUR bedragen. Het aanvullende huurpotentieel bedraagt bijgevolg 3.143,8k EUR, wat bij invulling zou leiden tot een huurrendement van 7,48% (hierna Bruto Rendement). Op datum van het jaarverslag heeft Accentis een actueel rendement van 5,92% (hierna Netto Rendement). Het Netto Rendement wordt dus berekend op basis van de gecontracteerde huren.

teerde huurinkomsten op jaarbasis ten opzichte van de Fair Value gereflecteerd in huur. Voor het bepalen van het Bruto Rendement daarentegen wordt deze berekening gedaan op basis van de ERV.

Infotiches vastgoedbeleggingen

Op volgende pagina's zijn fiches opgenomen met de kerninformatie per vastgoedbelegging op datum van het jaarverslag.

Er wordt aandacht besteed aan algemene en technische informatie, zoals locatie, bouwjaar, oppervlakte, eigenaar van de vastgoedbelegging.

- Economische eigenaar: In het geval van een leasingovereenkomst is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het actief, maar is de vennootschap, als leasingnemer, de economische eigenaar van het actief. Op het einde van de leasingovereenkomst, wordt de vennootschap na het betalen van de koopoptie juridisch eigenaar van het actief.
- Eigenaar geeft de juridische entiteit weer die juridische eigenaar is van de vastgoedbelegging.

Daarnaast vindt u een korte beschrijving met aandacht voor specifieke kenmerken en de strategische visie van het management op deze activa.

De waardering wordt gegeven op twee niveau's:

- De waarde van de vastgoedbelegging in zijn totaliteit;
- De waarde van de vastgoedbelegging gereflecteerd in huur, waarbij een correctie werd uitgevoerd op de waarde met betrekking tot:
 - De waardering van de grond die aanzien wordt als grond met verder ontwikkelingspotentieel;
 - De waardering van technisch specifieke kenmerken die vandaag niet gereflecteerd worden in de huurwaarde;
 - De waardering van vastgoedbeleggingen die geen verhuurbaar karakter hebben (vb. grond).

De waarderingen werden uitgevoerd door de Vastgoedexpert. Een samenvatting van zijn waarderingsverslag per 31 december 2010 is opgenomen onder de hoofding 'Waardering' verder dit hoofdstuk.

Onder huurdersinformatie vindt u de totale gecontracteerde verhuurde oppervlakte op datum van het jaarverslag en het potentieel van de site in oppervlakte. De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de totale verhuurde oppervlakte ten opzichte van de totaal verhuurbare oppervlakte (niet op basis van de huurinkomsten ten opzichte van ERV).



CAMPUS

Adres:
Vavrecka 311, 029 01 Namestovo

Economische eigenaar:
Punch Campus Namestovo

unch Campus Businesscenter bestaat uit drie grote productiehallen (de zogenaamde 3 'phases') en een centraal kantoorcomplex. Het is een multifunctioneel complex met hypermoderne productie- en opslagruimte annex kantoren en bedrijfsrestaurant in uitstekende staat van onderhoud. De laatste modules werden voltooid in 2006. Volledig uitgerust, hightech clean room en verscheidene laad-en-

loskades. Facilitair team ter beschikking (schoonmaak, onderhoud, IT, ...). Hotel in de buurt (zie Punch Hotel) inclusief een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel door het bouwen van 'Phase 4' op de Campusgrond en verdere substantiële uitbreidingsmogelijkheden op de aanpalende gronden (zie Palenicky).

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):	56.550 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	51.175 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	5.375 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	2004
Grondoppervlakte:	200.588 m²
Verhuurbare oppervlakte:	72.585 m²
• Kantoren:	6.909 m²
• Productie/Opslag:	65.676 m²
• Parkeerplaatsen:	361
Type	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Johnson Controls Interiors; Johnson Controls Electronics; Porthus;
Sodexho; Trenkwalder;

Huurinkomsten:

	Verhuurd	48.646 m²
Te verhuren kantoren (centraal gebouw)		2.136 m²
Te verhuren productieruimte		20.460 m²
Te verhuren kantoorruimte		1.343 m²
Totaal verhuurbaar:		72.585 m²
<i>Bezettingsgraad</i>		<i>76,00%</i>

Op datum van dit jaarverslag hebben we een verhoogde bezettingsgraad van 86,2% door nieuwe huurcontracten met Behr Group en uitbreidingen van Johnson Controls. De totale verhuurde oppervlakte bedraagt nu 62.601m².





LIER

Adres:
Duwijkstraat 17, 2500 Lier

Economische eigenaar:
Punch Property International

Modern en multifunctioneel gebouw met kantoren en productie- en opslagruimte. Vier laadkades. De constructie van hout, beton, staal en metselwerk verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Volledig uitgeruste, hightech clean room, auditorium, vergaderzalen en bedrijfsrestaurant. Grote parking voor het gebouw en ondergrondse parkeergarage. Kantoren, productie-, opslagruimte en andere lokalen worden ter beschikking gesteld. Geschikt voor seminars

en conferenties. Goede aansluiting met de snelwegen E313 en E19, gelegen op 20 km van de luchthaven van Antwerpen en op 30 km van Brussels Airport. Uitbreidingsmogelijkheden. Op de site te Lier bevindt zich een stuk bouwgrond met ontwikkelingspotentieel waarvoor een principsovereenkomst werd getekend in verband met de verkoop van deze grond.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):

- Gereflecteerd in de ERV: 35.420 k EUR
- Niet-gereflecteerd in de ERV: 35.420 k EUR
- o k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	2001
Grondoppervlakte:	62.931 m²
Verhuurbare oppervlakte:	44.100 m²
Kantoren:	11.333 m ²
Productie/Opslag:	21.270 m ²
Gemeenschappelijke delen:	11.497 m ²
Parkeerplaatsen:	483

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Graphix (gerelateerde partij), Porthus, Ismar, Creafin, People Ware, Leo Pharma, MSA, PIT, Kreafinity, Bindomatic, Desk Solutions, Globus Medical, Vierkant Consulting, Rebus, Gielissen, Netevaleij, Ascend Trailers, Valorum.

Huurinkomsten:

Verhuurd (Netto)	30.905 m²
Te verhuren oppervlakte (Netto)	1.698 m²
Totaal verhuurbaar (netto)	32.603 m²
Totaal verhuurbaar (bruto)*	44.100 m²
Bezettingsgraad (netto)	94,79%

* Bruto: inclusief gemeenschappelijke ruimte van 11.497 m²

De bezettingsgraad in oppervlakte wordt hier uitgedrukt op basis van de netto verhuurbare oppervlakte. De bruto verhuurbare oppervlakte houdt rekening met de gemeenschappelijke ruimtes voor de verschillende gebruikers, wat geen werkelijke verhuurbare oppervlakte weerspiegelt.





EVERGEM

Adres:
Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem

Economische eigenaar:
Punch Property International

Complex bestaande uit drie multifunctionele productiehallen annex kantoren waarvan één samengesteld uit twee delen (Evergem 1, Evergem 2 en Evergem 3&4). Evergem 1 wordt vandaag gebruikt voor productie. Met betrekking tot Evergem 2, 3 en 4 is er belangrijke leegstand. In het verleden werd het gebouw volledig bezet door verschillende ondernemingen van de Punch Groep (Punch Technix en Creacorp). De activiteiten werden allemaal verhuisd naar andere

locaties, met aanzienlijke leegstand tot gevolg. Vandaag wordt getracht om de leegstand verder weg te werken.

Evergem 1 en Evergem 3 hebben elk twee laadkades. De betonnen constructies zijn in uitstekende staat van onderhoud. Het onbebouwde terrein heeft een groot ontwikkelingspotentieel. Interessante ligging: goede aansluiting met de R4 naar Gent, en de snelwegen E40, E17 en E34.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):	16.100 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	14.600 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	1.500 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar: Gebouw 1: 1980-1990 ; Gebouw 2 1990 en 3/4: 1990-2000

Grondoppervlakte: 55.524 m²

Verhuurbare oppervlakte: 23.204 m²

- Kantoren: 3.140 m²
- Productie/Opslag: 20.064 m²
- Parkeerplaatsen: 248

Type Industriële

Huurdersinformatie:

Huurders:
Team Laser Press, American Clothing Company, @thetys.

Huurinkomsten:

Verhuurd:	10.710 m²
Te verhuren kantoren	564 m ²
Te verhuren Productie/opslag	11.930 m ²
Totaal verhuurbaar:	23.204 m²
Bezettingsgraad	46,15%





De gebouwen in Schiltach en Herbolzheim worden bekeken als één geheel omdat de activiteiten van de huurder BBS International (Creacorp) gespreid worden over de beide sites en deel uitmaken van een geïntegreerd proces. De beide sites bevinden zich ook op relatief korte afstand van elkaar (50 km).

HERBOLZHEIM

Adres:
Breisgaualle 14, 79336 Herbolzheim

Eigenaar:
BBS Verwaltung

Moderne productiesite met multifunctioneel karakter. Gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren. Goede bereikbaarheid,

vlakbij de E35 snelweg, 60 km ten zuiden van Straatsburg. Beperkt uitbreidingsmogelijkheden/ontwikkelingspotentieel.

SCHILTACH

Adres:
Welschdorf 220, 77761 Schiltach (D)

Eigenaar:
BBS Verwaltung

Speciaal gebouwd voor de productie van BBS. Het pand met productieruimte en kantoren verkeert in redelijke staat van onderhoud.

Weinig ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Herbolzheim:

Reële waarde (31 december 2010): 18.605 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV: 18.605 k EUR

Schiltach

Reële waarde (31 december 2010): 15.470 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV: 15.470 k EUR

Technische informatie:

Herbolzheim:

Bouwjaar: 1999-2004
Grondoppervlakte: 78.236 m²
Verhuurbare oppervlakte: 24.875 m²
• Kantoren: 686 m²
• Productie/Opslag: 24.189 m²
• Parkeerplaatsen: 200

Schiltach

Bouwjaar: 1988-1996
Grondoppervlakte: 32.166 m²
Verhuurbare oppervlakte: 23.096 m²
• Kantoren: 2.403 m²
• Productie/Opslag: 20.693 m²
• Parkeerplaatsen: 47

Huurdersinformatie:

Huurders:

BBS International (gerelateerde partij via Creacorp)

Huurinkomsten:

	Verhuurd:	47.971 m ²
	Herbolzheim	24.875 m ²
	Schiltach	23.096 m ²
	Totaal verhuurbaar:	47.971 m²
	<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>



BOIZENBURG

Adres:
Gützer Strasse 15, 19258 Boizenburg

Eigenaar:
BBS Verwaltung

Multifunctioneel gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren. De staalconstructie is in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: op 50 km van Hamburg,

goed bereikbaar via de snelwegen, vlakbij de B5 van Hamburg naar Berlijn. Heeft nog uitbreidingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële Waarde (31 december 2010):

- Gereflecteerd in de ERV:
- Niet-gereflecteerd in de ERV:

6.250 k EUR

6.250 k EUR

o k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar

1996-2006

Grondoppervlakte

38.722 m²

Verhuurbare oppervlakte

7.537 m²

- Kantoren
- Productie/Opslag
- Parkeerplaatsen

1.958 m²

5.579 m²

48

Type

Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Nipson

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.537 m ²
Totaal verhuurbaar:	7.537 m²
Bezettingsgraad	100,00%





HAMONT-ACHEL

Adres:
Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel

Economische eigenaar:
Punch Property International

Productieruimte annex kantoren. Twee laadkades. De staalconstructie verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Gelegen op 15 km van de Nederlandse grens, in de buurt van de snelwegen

E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland). Op de site wordt door de huurder een bodemsanering uitgevoerd. Het bijbehorende terrein is bosgrond en niet ontwikkelbaar.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):	15.000 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	15.000 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1960- en 1990-2000
Grondoppervlakte:	150.000 m²
Verhuurbare oppervlakte:	21.470 m²
• Kantoren:	1.980 m²
• Productie/Opslag:	19.490 m²
• Parkeerplaatsen:	151
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Punch Metals (gerelateerde partij via Creacorp)

Huurinkomsten:

Verhuurd:	21.470 m²
Totaal verhuurbaar:	21.470 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>





PAN

Adres:
Vavrecka 311, 029 01 Namestovo (SK)

Eigenaar:
Punch Campus Namestovo

Herontwikkelingsproject. Ouder gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren en loskades. Pan wordt door de

vennootschap als een strategisch pand aanzien omwille van de nabijheid van de Campus in Slowakije.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële Waarde (31 december 2010):

- Gereflecteerd in de ERV:
- Niet-gereflecteerd in de ERV:

12.310 k EUR
10.810 k EUR
1.500 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:

1971

Grondoppervlakte:

72.000 m²

Verhuurbare oppervlakte:

13.234 m²

- Kantoren:
- Productie/Opslag:
- Parkeerplaatsen:

552 m²

12.682 m²

200

Type:

Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

DRS, TFC Cables, Eastern Electronics, SLOvforNet, AWS

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.870 m ²
Te verhuren kantoren:	205 m ²
Te verhuren productie/opslag	5.130 m ²
Totaal verhuurbaar:	13.204 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>59,60%</i>





SINT-TRUIDEN

Adres:
IZ Schurhovenveld 4125, 3800
Sint-Truiden

Economische eigenaar:
Q-Utility

Multifunctioneel gebouw met productieruimte annex kantoren en grote parking. Het gebouw, opgetrokken uit staal, verkeert in goede

staat van onderhoud. Vrij goed bereikbaar, gelegen in de nabijheid van de snelwegen E40 en E313. Groot ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):

- Gereflecteerd in de ERV: 11.690 k EUR
- Niet-gereflecteerd in de ERV: 0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-1995
Grondoppervlakte:	48.122 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	16.528 m ²
• Kantoren:	3.445 m ²
• Productie/Opslag:	13.083 m ²
• Parkeerplaatsen:	225
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Punch Powertrain

Huurinkomsten:

Verhuurd:	16.528 m ²
Te verhuren oppervlakte	-
Totaal verhuurbaar:	16.528 m ²
Bezettingsgraad	100,00%





IEPER OOSTKAAI

Adres:
Oostkaai 50, 8900 Ieper

Economische eigenaar:
Punch Property International

Multifunctioneel modern gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren en bedrijfsrestaurant. Ruime parking en twee laadkades. De constructie van staal is in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de

snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens. Uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):	11.390 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	10.440 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	950 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1993 en 2003/2004
Grondoppervlakte:	39.506 m²
Verhuurbare oppervlakte:	14.000 m²
• Kantoren:	1.900 m²
• Productie/Opslag:	12.100 m²
• Parkeerplaatsen:	159
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurder:
Punch Graphix (gerelateerde partij)

Huurinkomsten:

	Verhuurd	14.000 m²
Totaal verhuurbaar:		14.000 m²
<i>Bezettingsgraad</i>		<i>100,00%</i>





TRNAVA

Adres:
Vlarska 28, Trnava (SK)

Eigenaar:
Punch Campus Namestovo

Productiegebouw, opslagruimte annex kantoren en loskades aan de rand van de stad. Uitstekende ligging.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):	6.050 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	6.050 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1980 (inschatting management)
Grondoppervlakte:	14.265 m²
Verhuurbare oppervlakte:	10.672 m²
• Kantoren:	1.875 m²
• Productie/Opslag:	8.797 m²
• Parkeerplaatsen:	41
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Fremach

Huurinkomsten:

Verhuurd:	10.672 m²
Totaal verhuurbaar:	10.672 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>





IEPER TER WAARDE

Adres:
Ter Waarde 90, 8900 Ieper

Eigenaar:
Punch Property International

Architectonisch interessant gebouw. Betonnen en glazen constructie met kantoren en opslagruimte. Het gebouw verkeert in goede staat van onderhoud. Kantoren en opslagruimte worden ter

beschikking gesteld. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):

- Gereflecteerd in de ERV:
- Niet-gereflecteerd in de ERV:

5.760k EUR

5.760k EUR

ok EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:

1999

Grondoppervlakte:

11.263 m²

Verhuurbare oppervlakte:

5.656 m²

- Kantoren:
- Productie/Opslag:
- Parkeerplaatsen:

3.812m²

1.814 m²

65

Type:

Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Eandis NV en Ypsilon NV

Huurinkomsten:

Verhuurd:	5.656 m ²
Totaal verhuurbaar:	5.656 m ²
<i>Bezettingsgraad</i>	100,00%





PALENICKY

Adres:
Vavrecka 311, 029 01 Namestovo (SK)

Eigenaar:
Punch Campus Namestovo

Terrein gelegen naast Punch Campus Businesscenter met ontwikkelingspotentieel (residentieel of industrieel).

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):

3.510 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte:

117.000 m²

Bebouwbare oppervlakte:

60.000 m²



PUNCHOTEL

Adres:
Vavrecka 311, 029 01 Namestovo (SK)

Eigenaar:
Punch Campus Namestovo

Businesshotel met 20 kamers, twee grote en twee kleine appartementen en een restaurant. Modern comfort met televisie en internetaansluiting op alle kamers. In combinatie met de Campus

en Pan wordt Punchotel aanzien als een strategische vastgoedbelegging, in dienstverlening voor onze huurders.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):

1.495 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte:

1.152 m²

Bebouwde oppervlakte:

960 m²

Parkeerplaatsen:

20





EED E	Adres: Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede	Eigenaar: Punch Property International
--------------	--	--

Voormalig baan- en douanekantoor dat werd omgevormd tot een hedendaags kantoorgebouw aan de rand van de stad.

Goede bereikbaarheid, vlakbij de E34 en de N410.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (31 december 2010):	1.200 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	1.200 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1950-1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte:	2.756 m²
Verhuurbare oppervlakte:	957 m²
• Kantoren:	957 m²
• Parkeerplaatsen:	47
Type:	Kantoren

Huurdersinformatie:

Huurders:
Punch Graphix (gerelateerde partij), EDS

Huurinkomsten:

Verhuurd:	700 m²
Te verhuren oppervlakte	257 m²
Totaal verhuurbaar:	957 m²
Bezettingsgraad	73,14%

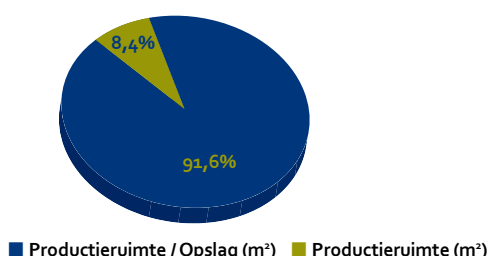


Portfolio: Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop

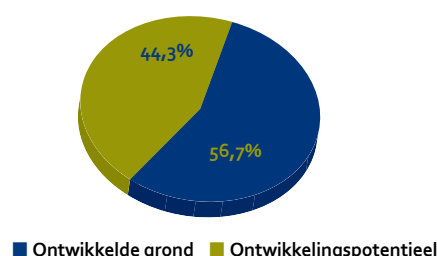
In het kader van de herstructurering heeft de Raad van Bestuur beslist om de volgende activa versneld te verkopen en te herkwalificeren als 'activa aangehouden voor verkoop'. Deze herindeling van de vastgoedportefeuille kadert volledig in de strategiewijziging die de Raad van Bestuur doorgevoerd heeft ten gevolge van de gewijzigde marktomstandigheden en financiële situatie waarin

Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd er voor de activa bestemd voor verkoop, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40.39, overgegaan tot het aanleggen van bijzondere waardeverminderingen van 32 miljoen EUR om de "reële waarde" ("fair value") per onroerend goed van deze activa-groep te reduceren tot de geschatte realisatiewaarde op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de onafhankelijke Vastgoedexpert, waarvan intussen 4,7m EUR werd gerealiseerd.

Productie-/Opslagruimte versus Kantoorruimte



Ontwikkelde grond versus Ontwikkelingspotentieel



Activa aangehouden voor verkoop: Overzicht basis technische kenmerken

SITE	Land	Grond opp. (m2)*	Verhuurbare opp (m2)		
			Productie/Opslag	Kantoren	Totaal
Overpelt	B	115.550	37.477	1.792	39.269
Heultje	B	14.281	4.952	414	5.366
Roeselare	B	9.998	7.429	2.101	9.530
Dreux	FR	16.600	7.624	772	8.396
Brugge	B	20.853	6.580	700	7.280
Munster	FR	18.000	4.712	405	5.117
Dinant	B	3.663	1.000	200	1.200
Mariakerke	B	17.717	-	-	-
Le Castelet	FR	80.000	-	-	-
		296.662	69.744	6.384	76.158

* De totale oppervlakte van de activa aangehouden voor verkoop omvat voor 174.750m² ontwikkelingspotentieel

Bovenstaande tabel en taartdiagrammen geven de algemene karakteristieken aan van de 'activa aangehouden voor verkoop' van Accentis. Voor de volledigheid geven we mee dat de totale grondoppervlakte van deze activa 394.462 m2 bedraagt. 44,3% van deze grond heeft verder ontwikkelingspotentieel wat overeenkomt met 174.750 m2. De verhuurbare oppervlakte, 76.158 m2 in totaal, bestaat voor 91,6% uit productie- en opslagruimtes en 8,4%

kantoorruimtes, respectievelijk 69.744 m2 en 6.384 m2.

In bijgevoegde tabel is een samenvatting opgenomen van de waardering volgens de Vastgoedexpert.

De grond te Heultje werd sinds 31 december 2010 verkocht, en maakt op datum van dit jaarverslag geen deel meer uit van het portfolio van Accentis.

Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop: Overzicht per 31 december 2010

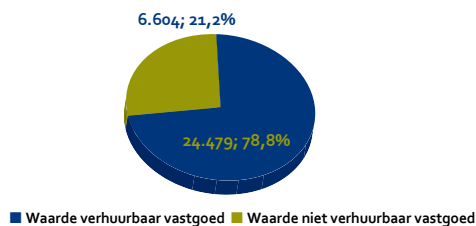
In duizenden EUR	Aanpassing waardering	Liquidatie- waarde	Liquidatiewaarde (gereflecteerd in huur)	ERV	Bruto Rendement
Overpelt	-47,6%	14.700	(1) 9.784	1.152,7	11,78%
Heultje	+1,6%	4.200	4.200	458,6	10,92%
Roeselare	-43,7%	3.500	3.500	330,0	9,43%
Dreux	-55,7%	2.500	(2) 2.025	229,2	11,32%
Brugge	-37,3%	3.500	3.500	240,0	6,86%
Munster	-58,6%	1.500	(3) 988	153,5	15,84%
Dinant	-42,5%	500	500	45,0	9,00%
Mariakerke	-77,4%	400	(4) 0	-	-
Le Castelet	-87,8%	300	(5) 0	-	-
		31.100	24.497	2.609	10,65%

In bovenstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de waardering volgens de Vastgoedexpert. Voor verdere details verwijzen we naar de hoofding 'Waardering' verder in dit hoofdstuk.



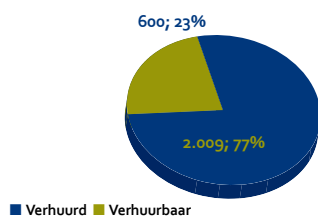
Activa aangehouden voor verkoop:

Verhuurbaar versus Niet-Verhuurbaar (Waardering in k EUR)



Activa aangehouden voor verkoop:

Verhuurd versus Niet-Verhuurbaar (Huurinkomsten in k EUR)



Activa aangehouden voor verkoop:

netto versus bruto rendement



De 'Activa aangehouden voor verkoop' worden gewaardeerd aan een totale liquidatiewaarde van 31.100k EUR. Om het bruto rendement te berekenen dient deze waarde gecorrigeerd te worden voor elementen die niet in de ERV opgenomen zijn. Na correctie van zulke elementen, komt de Vastgoedexpert tot een waarde van 24.496,8k EUR die als basis moet dienen voor de berekening van het bruto rendement. De correctie houdt rekening met het waardeandaal van grond met ontwikkelingspotentieel of andere specifieke niet-verhuurbare kenmerken.

De bezettingsgraad in waarde voor de 'Activa aangehouden voor verkoop' bedraagt 77,01%. De totale ERV werd door het management van Accentis ingeschat op 2.609k EUR, terwijl de gecontracteerde huren 2.008k EUR bedragen. Het aanvullende huurpotentieel wordt bijgevolg ingeschat op 599,9k EUR, wat bij invulling zou leiden tot een bruto huurrendement van 10,65%. Op 31 december 2010 heeft Accentis een netto huurrendement van 8,20% op deze Activa. Het netto huurrendement wordt berekend op basis van de gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis ten opzichte van de waarde gereflecteerd in huur. Bij het bruto huurrendement daarentegen wordt deze berekening gedaan op basis van de ERV, die tevens rekening houdt met de geschatte huurinkomsten bij het invullen van de beschikbare ruimte op situatie van vandaag.

Infofiches 'Activa aangehouden voor verkoop'

Op volgende pagina's zijn fiches opgenomen met de kerninformatie per vastgoedbelegging.



OVERPELT

Adres:
Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt

Eigenaar:
Overpelt Plascobel

Multifunctioneel complex met productie- en opslagruimte en kantoren. Gelegen vlakbij de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland), op 15 km van de Nederlandse grens. Uiterst geschikt als toekomstig ontwikkelingsproject: er wordt een snelweg naar

Nederland aangelegd die de regio zal ontsluiten. Interessante locatie voor logistieke activiteiten. Op de site wordt door de huurder een bodemsanering uitgevoerd.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):	14.700 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	9.784 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	4.916 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-2000 (Oudere opslagruimtes 1960 – 1980)
Grondoppervlakte:	115.500 m²
Verhuurbare oppervlakte:	39.269 m²
• Kantoren:	1.792 m ²
• Productie/Opslag:	37.477 m ²
• Parkeerplaatsen:	156
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Plascobel, Shark Solutions, MJC, All Technics, Pyramid Tufting, Car&Tool, Solar systems, Belgacom

Huurinkomsten:

Verhuurd:	28.682 m²
Te verhuren oppervlakte	10.587 m²
Totaal verhuurbaar:	39.269 m²
Bezettingsgraad	73,04%





HEULTJE

Adres:
Fabrieksstraat 3, 2260 Heultje

Eigenaar:
Punch Property International

Speciaal gebouwd voor de tonerproductie van Punch Graphix. Verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Gelegen in een industriezone. Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

De grond te Heultje werd tussen 31 december 2010 en dit jaarverslag vervreemd.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):

- Gereflecteerd in de ERV:
- Niet-gereflecteerd in de ERV:

4.200k EUR

4.200 k EUR
o k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:

1988

Grondoppervlakte:

14.281m²

Verhuurbare oppervlakte:

5.366 m²

- Kantoren:
- Productie/Opslag:
- Parkeerplaatsen:

414 m²

4.952 m²

30

Type:

Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Graphix (gerelateerde partij)

Huurinkomsten:

Verhuurd:	5.366 m ²
Totaal verhuurbaare:	5.366 m ²
<i>Bezettingsgraad</i>	100,00%

Bijkomende informatie:

De site te Heultje werd tussen 31 december 2010 en dit jaarverslag verkocht aan Punch Graphix.





ROESELARE

Adres:
Hoge Barrièrestraat 11, 8000
Roeselare

Eigenaar:
Q-Utility

Logistiek gebouw met kantoren. 10 laadkades. Betonconstructie.
Interessante ligging: goede aansluiting op de snelweg E403 naar

Lille, Le Havre, Brugge en Brugge Zeehaven.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):	3.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	3.500 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1986 en 1990-2004
Grondoppervlakte:	9.998 m²
Verhuurbare oppervlakte:	9.530 m²
• Kantoren:	2.101 m²
• Productie/Opslag:	7.429 m²
• Parkeerplaatsen:	38
Type:	Logistiek

Huudersinformatie:

Huuders:
Prosafco

Huurinkomsten:

Verhuurd:	9.530 m²
Totaal verhuurbaar:	9.530 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

Bijkomende informatie:

In het kader van de stabiliteitsproblematiek van het gebouw, heeft de vennootschap werken uitgevoerd ten belope van 15.000 EUR. Volgens een extern deskundige zijn er op datum van het jaarverslag geen risico's van instorting of gerelateerde risico's voor de mensen die in het gebouw werken. Volgens de uitgevoerde expertise van 5 september 2010 dienen op middellange termijn nog kosten gemaakt te worden geraamd op 30.000 EUR om de waterdichtheid en de stabiliteit van het gebouw te garanderen. Om het gebouw in zijn oorspronkelijke staat te herstellen, wat optioneel is, worden de totale kosten geraamd op 240.000 EUR. Accentis is niet verzekerd voor deze specifieke kosten.





DREUX

Adres:
Rue des Osmeaux 19, ZI Châtelets

Eigenaar:
Punch Property International

Productieruimte met annex kantoren. Twee laadkades. De staalconstructie verkeert in goede staat van onderhoud. Zeer interessant gelegen in de buurt van een grote logistieke organisatie, 85 km ten

westen van Parijs, bereikbaar via de RN12, en vlakbij de snelweg A13 die Parijs verbindt met het noordwesten van Frankrijk.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):	2.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	2.025 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	475 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1992/1993 en 2003
Grondoppervlakte:	16.600 m²
Verhuurbare oppervlakte:	8.396 m²
• Kantoren:	772 m ²
• Productie/Opslag:	7.624 m ²
• Parkeerplaatsen:	72
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Delaunay

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.137 m²
Te verhuren oppervlakte	1.259 m²
Totaal verhuurbaar:	8.396 m²
Bezettingsgraad	85,00%





BRUGGE

Adres:
Kleine Pathoekeweg 40, 8000 Brugge

Eigenaar:
Punch Property International

Multifunctioneel gebouw met productieruimte en annex kantoren. Twee laadkades. De beton-en-staalconstructie verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelwegen E403 en E40, bereikbaar via het

kanaal Brugge-Gent, op 20 km van de luchthaven van Oostende. Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten kunnen bekomen worden.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):	3.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	3.500 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-2000
Grondoppervlakte:	20.853 m²
Verhuurbare oppervlakte:	7.280 m²
• Kantoren:	700 m ²
• Productie/Opslag:	6.580 m ²
• Parkeerplaatsen:	47
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Huys Concept

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.280 m²
Totaal verhuurbaar:	7.280 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>





MUNSTER

Adres:
Rue Martin Hilti 3 – 68140 Munster

Eigenaar:
4 SCI

Productiesite met een combinatie van drie enigszins verouderde gebouwen opgetrokken uit staal en sandwichpanelen. Vier laadkades. Gunstig gelegen in een industriepark in de buurt van

Straatsburg, vlakbij Zwitserland en Duitsland. Goed bereikbaar via de A25-snelweg. Toekomstig herontwikkelingsproject. De locatie leent zich tot logistieke activiteiten.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):	1.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	988 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	512 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-2000
Grondoppervlakte:	18.800 m²
Verhuurbare oppervlakte:	5.117 m²
• Kantoren:	405 m²
• Productie/Opslag:	4.712 m²
• Parkeerplaatsen:	55
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
N/A

Huurinkomsten:

Verhuurd	o m²
Te verhuren oppervlakte	5.117 m²
Totale verhuurbaar:	5.117 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>0,00%</i>





DINANT

Adres:
Rue du Bonair 22, 5520 Dinant

Eigenaar:
Q-Utility

Gebouw met garage, showroom en atelier. De hout- en staalconstructie met betonnen vloeren is in uitstekende staat van onderhoud. Goed bereikbaar via de E411-snelweg.

Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten kunnen bekomen worden.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):	500 k EUR
Gereflecteerd in de ERV:	500 k EUR
Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	2000-2005
Grondoppervlakte:	3.663 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	1.200 m ²
• Kantoren:	200 m ²
• Productie/Opslag:	1.000 m ²
• Parkeerplaatsen:	11
Type:	Industrieel/commercieel

Huurdersinformatie:

Huurders:
Le Clos des Sorinnes

Huurinkomsten:

Verhuurde oppervlakte	1.200 m ²
Totale verhuurbare oppervlakte:	1.200 m²
Bezettingsgraad	100,00%



MARIAKERKE

Adres:
Durmstraat 29, 9030 Mariakerke

Eigenaar:
Accentis NV

Kasteelruïne op een terrein van 17.717m². Er werd een vergunning verkregen voor private bewoning.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):

400 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte:

17.717 m²

LE CASTELET

Adres:
Zone UD – 83330 Le Castellet (FR)

Economische eigenaar:
SCI

Terrein met ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door De Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (31 december 2010):

300 k EUR

Technische informatie:

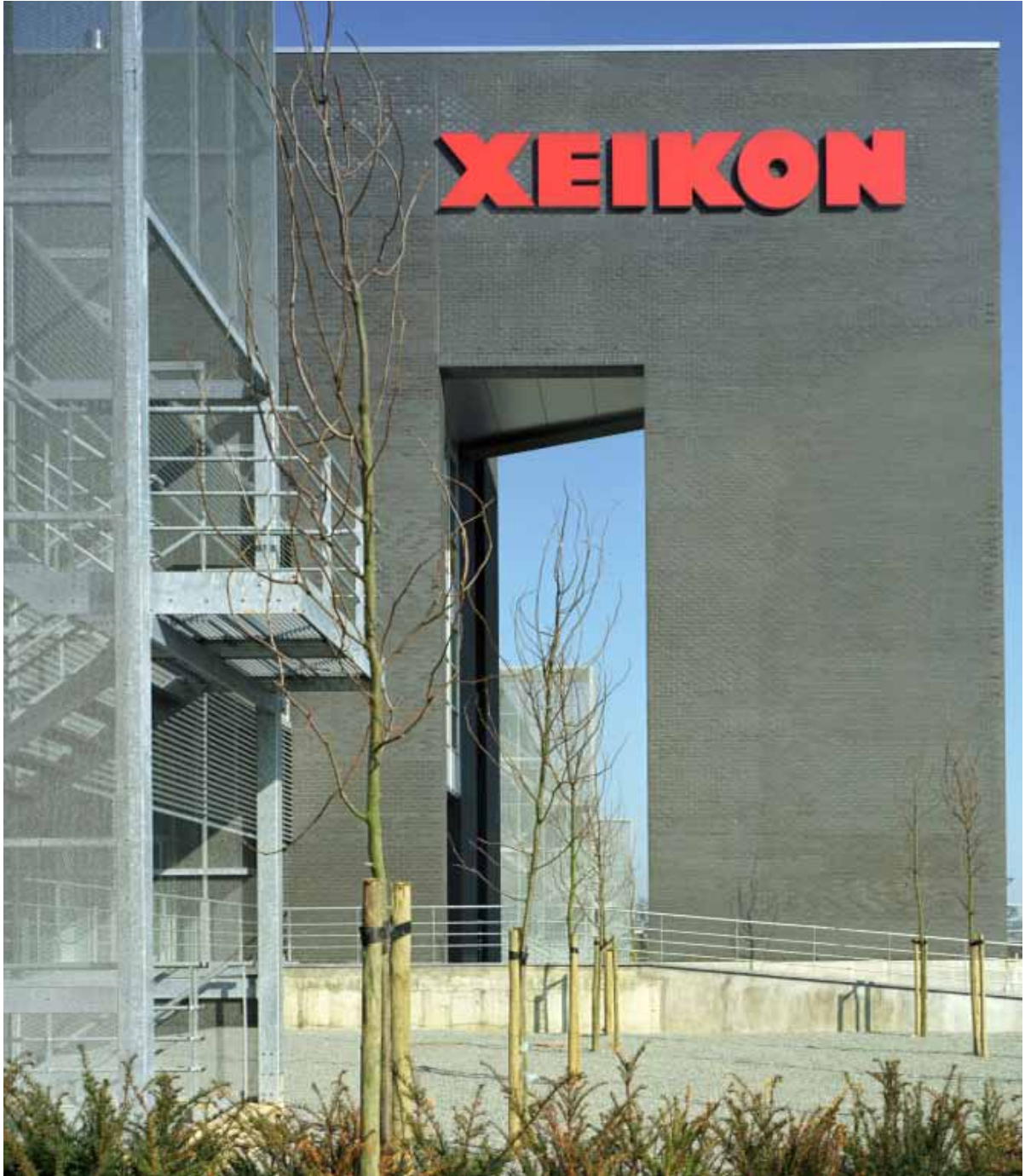
Grondoppervlakte:

80.000 m²

Bijkomende informatie:

Het terrein in Le Castelet werd gekocht in 2009 ten gevolge van een gedeeltelijke uitvoering van de overeenkomst tussen Creacorp / de Heer en Mevrouw Dumarey-Dumolyn en Accentis zoals beschreven in het prospectus van december 2008. Het terrein van circa 8 hectare werd aangekocht voor een bedrag van 2,64 miljoen EUR. De oorspronkelijke overeenkomst voorzag in een koop van circa 20 hectare voor een prijs van 6 miljoen EUR. Omwille van de economische crisis, werd besloten de bestaande aankoopverplichting te beperken. Accentis zal bijgevolg het resterende deel van circa 12 hectare niet meer verwerven.





Status liquidatieplan

Accentis is voor alle 'activa aangehouden voor verkoop' gestart met procedures om de activa zo vlug mogelijk te kunnen verkopen. Onderstaand overzicht geeft een inzicht in de status van het verkoopproces. Het management verwacht in totaliteit geen min- of meerwaarden te boeken op de realisaties van de 'activa aangehouden voor verkoop'.

Grond Sint-Truiden

Notariële akte verleden in augustus 2010 betreffende verkoop voor 2.800.000 EUR.

Site Heultje

De site werd intussen verkocht aan Punch Graphix voor een waarde van 4.200.000 EUR (leasecontract voor 3.400.000 EUR en grond voor 800.000 EUR).

Site Brugge

Sinds 1 oktober 2010 trad een nieuwe huurovereenkomst in werking voor een periode van 9 jaar (3/6/9). Deze overeenkomst bevat een koopoptie die uitoefenbaar is tussen de 13de en de 36ste maand en dit gekoppeld aan een verrekening van reeds betaalde huur.

Site Dinant

Volgens een nieuwe getekende avenant aan de huurovereenkomst wordt er verzaakt aan de eerstvolgende opzegmogelijkheid en wordt er een niet-bindende koopoptie verleend ten gunste van de huidige gebruiker.

Site Mariakerke

De bouwvergunning voor het herstellen van een kasteelwoning werd verleend op 22 september 2010. Deze vergunning is geldig tot september 2012. De site werd aangeboden aan meerdere partijen.

Site Overpelt

Er lopen op datum van het jaarverslag gesprekken met een partij die interesse toont om de aandelen van OVP over te nemen..

Site Roeselare

Een geïnteresseerde partij heeft een intentiebrief ondertekend met betrekking tot de aankoop van de site in Roeselare. Deze intentiebrief voorziet in de overname van de leasing bij deze site.

Site Le Castelet

Op 6 april 2011 werd er een verkoopcompromis getekend voor 360.000 eur.

Site Dreux

Er is een opdracht gegeven aan de makelaars om de site te koop aan te bieden voor 2.650.000 EUR op basis van de overname van de bestaande financiële lease en de verkoop van het grondaandeel.

Site Munster

Gebouw 'B' werd verkocht op 24 februari 2011. Een verkoopcompromis voor de vrijliggende gronden werd getekend op 4 februari 2011. Voor het resterend gebouw 'A' werd op 14 april 2011 een verkoopcompromis getekend.



Waardering

De waarde van de panden werd bepaald door een onafhankelijk expert, Herchtermans BVBA. Voor het bepalen van de reële waarde ('Fair Value') van het vastgoed werd het gewaardeerd uitgaande van de 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' vervolgens wordt op basis van de reële huurprijs, de marktconforme ERV, en andere specifieke omstandigheden, geëvalueerd of de 'waarderingen gereflecteerd in huur' al dan niet marktconform zijn en of er aanpassingen van de waardering noodzakelijk zijn om de reële waarde te bekomen.

Op 31 december 2010 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 247,9m EUR, bestaande uit een waarde van 216,8m EUR voor de 'vastgoedbeleggingen' en 31,1m EUR voor de 'activa aangehouden voor verkoop'.

**Samenvattend verslag van de waardering per 31 december 2010.
Gedateerd en ondertekend op datum van 22 februari 2011.**

Inleiding

Accentis heeft ons aangesteld om een waarderingupdate door te voeren van haar vastgoedpatrimonium op datum van 31 december 2010 in het kader van de jaarcijfers 2010. Er werd door ons reeds een doorgedreven waardering uitgevoerd in september tot november, inclusief bezoeken aan de sites, in het kader van het prospectus op datum van 30 november 2010.

Ons kantoor heeft deze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd en beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Accentis actief is, alsook over de vereiste beroepskennis om deze waardering uit te voeren. Zo kunnen we meegeven dat er door ons ook dit jaar reeds grote industriële sites voor andere opdrachtgevers werden geschat in ondermeer België, Frankrijk, Duitsland, Spanje, Portugal en Polen.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze waardering mede uitgevoerd op basis van de door Accentis verstrekte gegevens.

Toelichting bij de waarderingsmethodiek

De schattingsverslagen werden opgesteld conform de rubriek 130 van de CESR, zijnde:

- Marc Hechtermans, Expert-Zaakvoerder van de BVBA Bouw- en Studiebureau Hechtermans. Onafhankelijk zelfstandig expert. Beëdigd door Mevrouw Veronique Paulus de Chatelet, Gouverneur van Brussel Hoofdstad.
Expertises uitgevoerd in opdracht voor ondermeer: Fortis, KBC, ING en Delta LI en diverse grote ondernemingen geauditeerd door Ernst & Young, Deloitte en BDO.
Huidige stand van uitgevoerde expertises: +/- 60.000 (zestig duizend) expertises.
- De data van de plaatsbezoeken zijn vermeld in de schattingsverslagen.
- De volledige beschrijving met beoordeling van de onroerende goederen zijn in detail in de schattingsverslagen opgenomen.
- De schattingen werden uitgevoerd van augustus 2010 tot februari 2011.
- Het onderzoek naar de eigendomstitels maakt geen deel uit van de opdracht. Er is zodoende uitgegaan van de fair value van freehold property. Intrinsiek is de waarde van de leasehold property echter dezelfde, op voorwaarde dat op het einde van de lease alle zakelijke rechten bij de entiteit zitten. In het specifieke geval van Accentis zijn de door mij ingeziene leaseovereenkomsten aangegaan aan vaste rentevoet en zonder financiële covenanten. De afwezigheid van financiële covenanten is in de huidige financieringsmarkt een competitief voordeel. Zoals reeds gesteld, maakte dit echter geen deel uit van mijn opdracht.
- De waardering van de portefeuille kwam tot stand door:
 - De primaire waarderingmethode: 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit'
 - Toetsing en verantwoording van de waardering aan de actuele marktomstandigheden en marktomgeving en conclusie dienaangaande.



A. Toegepaste primaire methode : "Nieuwbouwwaarde minus vetustiteit".

De waardering (kosten koper¹) van de onroerende goederen werd uitgevoerd als volgt :

Alle locaties zijn bezocht. Een gedetailleerde beschrijving van de gebruikte materialen en technieken is vermeld in het schattingsverslag, samen met eventuele opmerkingen. Eerst is er een bepaling van de grondwaarde op basis van de gangbare prijzen in de desbetreffende regio's.

Voor de bepaling van de grondwaarde worden volgende aspecten onderzocht :

- Perceeloppervlakte
- Mogelijke constructie (open bebouwing enz.)
- Administratieve bepaling (industriezone enz.)
- Bodemverontreiniging
- Perceelvorm
- Vlakheid van het perceel
- Aanwezige nutsvoorzieningen
- Omgevingsfactoren (ligging, bereikbaarheid enz.)
- Bodem samenstelling
- Eventuele aanwezige omheining
- Bouwkost verhogende factoren enz.

Nadien is de nieuwbouwwaarde bepaald aan de hand van een gedetailleerde opmeting en berekening. Op de berekende nieuwbouwwaarde werd dan de vetustiteit toegepast. Voor de bepaling van de fysische vetustiteit werd door mij rekening gehouden met de slijtage, ouderdom en de aard van het gebruik vb. assemblage versus zware verwerkende industrie. De basisvetustiteit gaat uit van een levensduur van 50 jaar voor de gebouwen. De specifieke vetustiteit kan echter aangepast worden op basis van de vaststellingen van plaatsbezoeken. Deze manier van berekening is een zeer complexe berekening en geeft een zeer nauwkeurig resultaat. Andere elementen die bijdragen tot het bekomen resultaat zijn :

- Alle onroerende goederen werden door mij bezocht
- Mijn jarenlange beroepskennis

Het berekenen van toekomstige verbeteringsinvesteringen werd door mij niet uitgevoerd aangezien dit geen deel uitmaakt van de opdracht. Vergelijkingspunten voor dergelijke type van onroerend goed zijn niet voorhanden.

Betreffende de periodieke herschattingen wil ik vermelden dat alle onroerende goederen minstens 1 keer per jaar bezocht worden. Deze controlebezoeken zijn noodzakelijk om de vetustiteit te kunnen vaststellen.

De nieuwbouwwaarde minus vetustiteit:

- houdt geen rekening met de huuropbrengsten uit lopende leaseovereenkomsten (zoals vereist door IAS 40.40); verdisconteerde cash flows op basis van betrouwbare schattingen van toekomstige kasstromen, en met recente prijzen van gelijkwaardige panden op minder actieve markten (IAS 40.46)
- is ook minder onderhevig aan conjuncturele schommelingen terwijl de reële waarde van vastgoedbeleggingen de marktomstandigheden aan het eind van de verslagperiode moet weerspiegelen (IAS 40.38).

Om tot de reële waarde te komen conform IAS wordt daarom de toetsing uitgevoerd zoals uiteengezet onder sub B.

B. Toetsing en verantwoording van de waardering aan de actuele marktomstandigheden en marktomgeving en conclusie dienaangaande

Bijkomende informatie betreffende eenheidsprijzen en dergelijke worden door mij ingewonnen bij lokale makelaars, internationale verkoopkantoren, Notarissen, Kamers van Koophandel, Ambassades enz. Op basis van deze marktinformatie, mijn gedetailleerde kennis van het specifieke vastgoed, (inclusief locatie, bouwtechnische kwaliteiten en ontwikkelingspotentieel), en de huidige marktomstandigheden wordt door mij jaarlijks de reële huurprijs bepaald. Dit is de waarde die tussen ter zake goed geïnformeerde partijen voor het huren van een bepaald goed gangbaar is in functie van de staat van de gebouwen, de voorbestemde activiteit en de ligging (vb. huurwaarde voor hetzelfde gebouw is soms hoger in Oost-Europa voor een vergelijkbaar gebouw omwille van delokalisatie van productie en betere vraag en het niet bereid zijn van nieuwe potentiële huurders om zelf een greenfield investering te doen.) In het kader van deze toetsing werden correcties door mij uitgevoerd op de nieuwbouwwaarde om te komen tot een 'nieuwbouwwaarde gereflecteerd in huur'. De correcties zijn het door mij geschat aandeel vastgoed dat niet vertegenwoordigd wordt in de mogelijke huuropbrengsten. Dit zijn ondermeer de ontwikkelingsgronden op verhuurde sites, niet verhuurbare activa (zoals ondermeer het Punchotel) alsook technische installaties (de clean room in de Campus), die op hun beurt ook niet werden opgenomen in de ERV.

¹ Kosten koper: alle verdere kosten zoals registratierechten zijn ten laste van de koper



Verder heeft het management mij de overzichten bezorgd van de actuele huurinkomsten samen met de geschatte huurinkomsten betreffende de leegstand en tijdelijke huurkortingen. Dit wordt bezorgd in de vorm van de gedetailleerde huurtabelen. Deze gedetailleerde huurtabelen worden in detail besproken met het management en de marktconformiteit van de actuele en geschatte jaarlijkse huurinkomsten (tezamen de zogenaamde ERV) wordt door mij pand per pand getoetst. Echter, de afstemming met de huurcontracten en een nazicht van de huurcontracten worden niet door mij uitgevoerd.

Vervolgens wordt op basis van de reële huurprijs, de marktconforme ERV, en andere specifieke omstandigheden, geëvalueerd of de 'waarderingen gereflecteerd in huur' al dan niet marktconform zijn en of er aanpassingen van de waardering noodzakelijk zijn om de reële waarde te bekomen.

Wij noteren dat in 2008 en 2009 er geen gedetailleerde tabellen voorhanden waren inclusief de geschatte huurinkomsten.

Op dat ogenblik werd echter de ERV in belangrijke mate bepaald door de huurgarantie afgeleverd door Punch International en kon zodoende de noodzakelijke relatie gelegd worden tussen waardering, op basis van nieuwbouwwaarde, de ERV en de reële huurwaarde en de bekomen waardering verantwoord worden in functie van de marktomstandigheden van dat ogenblik.

Gezien het feit dat de ERV waarden tussen 30/06/2010 en 31/12/2010 voor de vastgoedbeleggingen niet gestegen is, werd de stijging van de nieuwbouwwaarde ten gevolge van de gestegen ABEX-index deels geneutraliseerd, om tot een marktconforme waardering te bekomen.

Samenvatting van de waardering per 31 december 2010: Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2010, bepaald volgens bovenstaande omschreven waarderingsmethodiek onder sub A en sub B, werd bepaald conform IAS 40 en wordt samengevat in onderstaande tabel.

Vastgoedbeleggingen: Overzicht per 31 december 2010

Site	Grond (m²)	Prijs/ m²	Grondwaarde (EUR)	Bebouwd (m²)	Gem. prijs/m²	Bouwwaarde (EUR)	Fair Value (EUR)
Campus	200.588	60	12.035.000	82.954	536,6	44.515.000	56.550.000
Lier	62.931	95	5.980.000	44.100	667,8	29.440.000	35.420.000
Schiltach	32.166	85,2	2.740.000	23.096	551,2	12.730.000	15.470.000
Herbolzheim	78.236	85	6.650.000	24.875	480,6	11.955.000	18.605.000
Boizenburg	38.772	64	2.490.000	7.537	498,9	3.760.000	6.250.000
Evergem	55.524	95	5.275.000	23.204	466,5	10.825.000	16.100.000
Hamont-Achel	150.000	32	4.820.000	21.470	474,1	10.180.000	15.000.000
Pan	72.000	50	3.600.000	13.204	659,6	8.710.000	12.310.000
Sint-Truiden	48.122	75	3.610.000	16.528	488,9	8.080.000	11.690.000
Ieper, Oostkaai	39.506	95	3.755.000	14.000	545,5	7.635.000	11.390.000
Trnava	14.265	60	855.000	10.672	486,8	5.195.000	6.050.000
Ieper, Ter Waarde	11.263	95	1.070.000	5.656	829,2	4.690.000	5.760.000
Eede	2.756	125	345.000	957	893,4	855.000	1.200.000
Palenicky	117.000	30	3.510.000	-	-	-	3.510.000
Punchotel	1.152	35	40.000	960	1.520,8	1.460.000	1.500.000
	924.281		56.775.000	241.242		160.030.000	216.805.000



Verantwoording van de waardering aan de actuele marktomstandigheden en conclusie dienaangaande:
Overzicht per 31 december 2010

Om inzicht te verschaffen in de uitgevoerde toetsing van de waardering nieuwbouwwaarde minus vetustiteit aan de actuele marktomstandigheden worden hieronder de bruto rendementen berekend op basis van de bekomen fair value en de ERV volgens het management samen met een bespreking van deze bruto rendementen. Op basis van de totale huurwaarde op jaarbasis bij

100 % van de vastgoedbeleggingen (de ERV) zoals aangeleverd door het management van Accentis, bekomt men volgens onderstaande analyse een bruto rendement van 7,3 %. Dit ligt in de vork van 6,5% tot 7,5% wat ik aanzie als een normaal rendement voor dit type vastgoed. Omwille van de ERV waarden niet gestegen zijn in vergelijking met 30/06/2010 werd de stijging van ABEX-index niet gevolgd, en werd er enkel rekening gehouden met de vetustiteit op de strategische beleggingen (exclusief Schiltach en Herbolzheim).

In duizenden EUR	Fair value	Fair value (gereflecteerd in huur)	ERV volgens management	Bruto Rendement
Campus	56.550	51.175	3.554,8	6,95%
Lier	35.420	35.420	4.070,1	11,49%
Schiltach	15.470	15.470	870,0	5,62%
Herbolzheim	18.605	18.605	1.644,0	8,84%
Boizenburg	6.250	6.250	375,0	6,00%
Evergem	16.100	14.600	929,2	6,36%
Hamont-Achel	15.000	15.000	750,0	5,00%
Pan	12.310	10.810	573,4	5,30%
Sint-Truiden	11.690	11.690	750,0	6,42%
Ieper, Oostkaai	11.390	10.440	764,4	7,32%
Trnava	6.050	6.050	376,8	6,23%
Ieper, Ter Waarde	5.760	5.760	400,3	6,95%
Eede	1.200	1.200	79,4	6,62%
Palenicky	3.510	-	-	-
Punchotel	1.500	-	-	-
	216.805	202.470	15.137,4	7,48%

Definities

- Fair Value vertegenwoordigt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12/2010 op basis van de toegelichte waarderingmethodiek.
- Fair Value (gereflecteerd in huur) werd door mij vastgesteld op basis van de Fair Value waarde min de correctie geschat voor het aandeel vastgoed dat niet vertegenwoordigd wordt in mogelijke huuropbrengsten:
 - De waardering van de grond op een bestaande (ontwikkelde) site die aanzien wordt als grond met verder ontwikkelingspotentieel;
 - De waardering van technisch specifieke kenmerken die vandaag niet gereflecteerd worden in de ERV;
 - De waardering van vastgoedbeleggingen die geen verhuurbaar karakter hebben (vb. Punchotel of te ontwikkelen grond niet behorend tot een ontwikkelde site: vb. Palenicky grond).
- ERV (Estimated Rental Value) volgens management wordt aanzien als de mogelijke huuropbrengst op jaarbasis bij volledige bezetting van het pand in de huidige situatie. De ERV is de som van volgende componenten:



- De actuele gecontracteerde jaarhuurinkomsten;
- De geschatte huurinkomsten op jaarbasis bij het invullen van de beschikbare ruimte op situatie van vandaag (rekening houdend met de leegstand kan deze geschatte huurinkomst lager dan marktconform zijn of lager zijn dan bij een situatie met een hogere bezettingsgraad);
- Het toevoegen van de tijdelijk gegeven huurkortingen, dit zijn commerciële toegevingen naar huurders van tijdelijke duur, die resulteren in een verlaagde huur.
- Bruto rendement wordt berekend op basis van de ERV volgens het management ten opzichte van de Fair Value waarde gereflecteerd in huur.

Bezettingsgraad (waarde) wordt berekend op basis van de actueel gecontracteerde huurinkomsten ten opzichte van de ERV volgens het management.

De correcties op waardering om te komen tot de reële waarde gereflecteerd in de ERV:

Campus Namestovo: Bouwpotentieel perceel (3.000k EUR) en installatie clean room (2.375k EUR): Correctie = 5.375k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 200.588 m² (Bebouwde oppervlakte: 82.954 m²)
 - Grondwaarde: 12.035.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 60 EUR/m²
 - Correctie 25% van de totale oppervlakte = 50.000 m² x 60 EUR/m² = 3.000.000 EUR
- Correctie clean room:
 - Investing: 4.750.000 EUR à 50% = 2.375.000 EUR
 - Deze correctie wordt uitgevoerd omdat er een reële kans bestaat dat er voor de clean room op korte termijn geen gebruiker kan gevonden worden die gebruik kan maken van deze investering. De kans is echter reëel dat een nieuwe gebruiker gevonden wordt die de ruimte zal gebruiken als industriële site, zonder de noodzaak van de functionaliteiten van de clean room. Dergelijke gebruiker zal een lagere huur betalen, dan een huurder bereid wanneer deze de clean room wel gebruikt. Vandaar dat zowel in de ERV als in de 'fair value gereflecteerd in huur' geen rekening gehouden wordt met de clean room, omdat er geen zekerheid bestaat over het verzilveren van deze ruimte.

Evergem; Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 55.524 m² (Bebouwde oppervlakte: 23.204 m²)
 - Grondwaarde: 5.275.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 28% van de totale oppervlakte = 15.800 m² à 95 EUR = 1.500.000 EUR

Pan Namestovo: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 72.000 m² (Bebouwde oppervlakte: 18.000 m²)
 - Grondwaarde: 3.600.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 50 EUR/m²
 - Correctie 40% van de totale oppervlakte = 30.000 m² à 95 EUR = 1.500.000 EUR

Ieper Oostkaai: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 950k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 39.506 m² (Bebouwde oppervlakte: 14.000 m²)
 - Grondwaarde: 3.755.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 25% van de totale oppervlakte = 10.000 m² à 95 EUR = 950.000 EUR

Palenicky: Grond met bouwpotentieel, niet verhuurbaar:

Correctie = 3.510k EUR

Punchotel: Ondersteunend naar huurders Campus en Pan, niet verhuurbaar: Correctie = 1.495k EUR

Verklaring van de Bruto rendementen per vastgoedbelegging

Campus (6,95%): Dit is een aanvaardbaar bruto rendement voor dit type van gebouw, locatie en onder de huidige marktomstandigheden. Het management heeft de ERV ingeschat rekening houdend met de relatief hoge leegstand. Op langere termijn is het daarom mogelijk een hoger rendement te realiseren.

Lier (11,49%): Dit is een hoog rendement omwille van de aan de gang zijnde conversie van polyvalente ruimtes naar kantoorruimtes (hogere inkomsten per vierkante meter) en dit binnen een context



van de succesvolle overschakeling van een single tenant naar een multi tenant site. Gegeven deze recente evolutie en het feit dat de gemiddelde gewogen contractduur '-3 jaar' bedraagt, is er op dit ogenblik nog geen voldoende basis om de vastgoedbelegging op te waarderen. Voor deze site werd de stijging van de ABEX-index in rekening gebracht omwille van het hoge rendement.

Schiltag – Herbolzheim (7,38%): De 2 sites worden als één aanzien, dit heeft als reden dat dit gehuurd wordt door één huurder, waarvan de 2 lokaties in een geïntegreerd productieproces zitten. De huurwaarde voor de 2 sites zijn opgebouwd vanuit een 'package deal'. Het bruto rendement is normaal voor dit type van gebouw, locatie en onder de huidige marktomstandigheden. Wij vestigen er wel de aandacht op dat de contracten eindigen per 31 december 2011 en dat er heden een Insolvenz procedure is gestart. Indien de Insolvenz procedure niet zou slagen of de contracten niet of slechts gedeeltelijk verlengd zouden worden, kan er belangrijke leegstand ontstaan met een mogelijke aanpassing van de reële waarde als gevolg.

Boizenburg (6,00%): Boizenburg is op dit ogenblik een single tenant site. De structuur, locatie en bouwtechnische kwaliteiten van deze site laat, in navolging van de site Lier, toe om te evolueren van een single tenant naar een multi tenant gebouw zonder dat hiervoor structurele investeringen noodzakelijk zijn. Creatie van een bedrijvencentrum gekoppeld aan conversiemogelijkheden kunnen resulteren in een toename van het rendement.

Evergem (6,36%): De bruto rendementswaarde is lager dan normaal, omwille van de lage geschatte huurinkomsten met de duidelijke korte termijn intentie om de relatief hoge leegstand zo snel als mogelijk in te vullen voor ondermeer logistieke doeleinden. Zulk gebruik resulteert in een lagere ERV. Dit is echter een tijdelijke oplossing op korte termijn die onvoldoende de structurele kwaliteit van de gebouwen (inclusief waardevolle technische installaties), de goede ligging, ruime parkeermogelijkheden en goede circulatiezones weerspiegelt. Op termijn kan de ERV daarom stijgen wanneer "productie" gebruikers in de plaats treden van "logistieke" gebruikers. Op deze basis is er mijn inziens op dit ogenblik geen reden om de reële waarde aan te passen.

Hamont-Achel (5,00%): Het relatief laag rendement is het gevolg van de aanpassing van de contractuele basishuur met een huurkorting in ruil voor een huurovereenkomst van 9 jaar 'fix'. Daarenboven betreft het een site met belangrijke uitbreidingsmogelijkheden wat aangetoond wordt door de verhouding beschikbare grond en bebouwde oppervlakte. Met andere woorden, er zijn voor de huidige gebruiker substantiële uitbreidingsmogelijkheden die

niet gereflecteerd zijn in de huur. De huidige reële waarde op basis van nieuwbouwwaarde minus vetustiteit wordt daarom onvoldoende weerspiegeld in het huidige bruto rendement. Op deze basis is er mijn inziens op dit ogenblik geen basis om de reële waarde aan te passen, en dus ook voor deze site de stijging van de ABEX-index niet door te voeren.

PAN (5,30%): De PAN site is een uitgestrekt en relatief laag gebouw met belangrijke uitbreidingsmogelijkheden en, in navolging van Lier, de implementatie van een multifunctioneel bedrijvencentrum. PAN wordt commercieel duidelijk gekoppeld aan de Campus site. De PAN site vormt de low cost propositie voor partijen die in de regio productie willen opstarten in een eerste fase om nadien eventueel huurder te worden op de Campus site. Zo kan het rendement van beide sites op termijn verbeteren. De gecombineerde propositie heeft een bruto rendement van 6,66% wat een aanvaardbaar bruto rendement is voor dit type van sites, locatie en onder de huidige marktomstandigheden.

Sint Truiden (6,42%): Dit is een aanvaardbaar rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden.

Ieper-Oostkaai (7,32%): Dit is een normaal rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden. Omwille van de omstandigheden, het normale rendement en de mogelijkheden van het gebouw werd de stijging van de ABEX-index op deze site doorgerekend.

Trnava (6,23%): Het relatief lage rendement wordt verantwoord door de uitstekende locatie van de site met een relatief hoge grondwaarde als gevolg vermits op deze grond een herontwikkeling naar retail mogelijk is. Dit herontwikkelingspotentieel wordt niet verdisconteerd in de huur. De stijging van de ABEX index wordt niet doorgerekend.

Ieper Ter Waarde (6,95%): Dit is een normaal rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden. De belangrijkste huurder heeft aangegeven het gebouw op termijn (2012-2013) te zullen verlaten wat mogelijks tot belangrijke leegstand zou kunnen leiden en aanpassingen van de reële waarde tot gevolg indien het management niet tijdig oplossingen zou identificeren. Twee jaar zou echter ruim voldoende moeten zijn om dit risico te managen.

Eede (6,62%): Dit is een normaal rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden. De stijging van de ABEX-index wordt doorgerekend in de waardeeringsupdate van de site.



Beoordeling van de waardering, getoetst aan huidige en geschatte huurinkomsten en huidige marktomstandigheden

De ERV is voor 80% gebaseerd op getekende huurcontracten. De overige 20% van de ERV van de portefeuille werd op een conservatieve wijze door het management ingeschat rekening houdend met de huidige leegstand en marktomstandigheden en de toegestane tijdelijke kortingen. De bekomen ERV is beneden de reële huurwaarde zoals door mij ingeschat en is mede op die basis conservatief.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en rekening houdend met de bekomen inzichten in actuele (80%) en toekomstige (20%) huurinkomsten, gekoppeld aan een actuele toetsing m.b.t.

individuele locaties en structurele en technische kwaliteiten van de verschillende sites, zijn de waarderingen gereflecteerd in de huur marktconform en is er op dit ogenblik geen aanpassing van de reële waarde van de individuele vastgoedbeleggingen noodzakelijk. Omwille van deze benadering werd daarom geen rekening gehouden met de stijging van de ABEX-index voor de sites, omdat er geen stijging van de ERV plaatsvond. Enkel voor de sites Lier en Ieper-Oostkaai werd deze doorgerekend.

Staat van de gebouwen: vastgoedbeleggingen

Op basis van de waarderingen die uitgevoerd werden, geven wij in onderstaande tabel de staat van de vastgoedbeleggingen weer, met betrekking tot de afwerking, het onderhoud en de structuur.

Site	Staat van de afwerking	Staat van het onderhoud	Staat van de structuur
Campus	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Lier	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Schiltach	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Herbolzheim	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Boizenburg	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Evergem	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Hamont-Achel	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Pan	In minder goede staat	In minder goede staat	In goede staat
Sint-Truiden	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Ieper Oostkaai	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Trnava	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Ieper Ter Waarde	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Eede	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Punchotel	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat

Samenvatting van de waardering per 31 december 2010: 'Activa aangehouden voor de verkoop'

De reële waarde van de 'activa aangehouden voor verkoop' per 31 december 2010, opgebouwd volgens bovenstaande omschreven waarderingsmethodiek, werd bepaald conform IAS.

De boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, werd naar analogie met IAS 36.27, gereduceerd tot de "reële waarde"

("fair value") van deze activa-groep bij gedwongen verkoop, met name de geschatte realisatiewaarde bij gedwongen verkoop op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de Vastgoedexpert, met uitzondering van Heultje dat gebaseerd is op fair value en dat inmiddels reeds werd verkocht voor de onderstaande waarde, maar op 31 december 2010 nog in het bezit was van Accentis.



'Activa aangehouden voor verkoop' getoetst aan ERV inschatting van het management: Overzicht per 31 december 2010

In onderstaande tabel is de analyse opgenomen van de bruto rendementen. Zoals verwacht zijn de bekomen bruto rendementen relatief hoog als gevolg van de waardeverminderingen om te komen tot de liquidatiewaarde.

In duizenden EUR	Liquidatiewaarde	Liquidatiewaarde (gereflecteerd in huur)	ERV	Bruto Rendement
Overpelt	14.700	(1) 9.784	1.152,7	11,78%
Heultje	4.200	4.200	458,6	10,92%
Roeselare	3.500	3.500	330,0	9,43%
Dreux	2.500	(2) 2.025	229,2	11,32%
Brugge	3.500	3.500	2400,0	6,86%
Munster	1.500	(3) 988	153,5	15,84%
Dinant	500	500	45,0	9,00%
Mariakerke	400	(4) 0	-	-
Le Castelet	300	(5) 0	-	-
	31.100	24.497	2.609,0	10,65%

De correcties op de waardering teneinde te komen tot de reële waarde gereflecteerd in de ERV:

Overpelt: Bouwpotentieel perceel Correctie = 4.916k EUR;

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 115.500 m²
(Bebouwde oppervlakte: 39.269 m²)
 - Grondwaarde: 8.670.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 75 EUR/m²
 - Correctie 55% van de totale oppervlakte =
65.550 m² x 75 EUR/m² = 4.916.000 EUR

Munster: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 512k EUR;

Mariakerke: Kasteelruïne (kan heropgebouwd worden tot gezinswoning): Correctie = 400k EUR;

Le Castelet: Niet verhuurbare grond: Correctie = 300k EUR

Dreux: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 475k EUR;

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 16.600 m²
(Bebouwde oppervlakte: 8.396 m²)
 - Grondwaarde: 1.580.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 30% van de totale oppervlakte =
5.000 m² x 95 EUR/m² = 475.000 EUR

Staat van de gebouwen: activa aangehouden voor verkoop

Op basis van de waarderingen die uitgevoerd werden in het kader van dit prospectus, geven wij in onderstaande tabel de staat van de 'activa aangehouden voor verkoop' weer, met betrekking tot de afwerking, het onderhoud en de structuur.

Site	Staat van de afwerking	Staat van het onderhoud	Staat van de structuur
Overpelt	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Heultje	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Roeselare	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Dreux	In goede staat	In goede staat (gedeeltelijk op te frissen)	In goede staat
Brugge	Geen afwerking	In goede staat	In goede staat
Munster	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Dinant	In goede staat	In goede staat	In goede staat





05 Informatie voor de aandeelhouder



Accentis op de beurs

Het aandeel Accentis (voorheen Synergia) noteert sinds 26 mei 1997 aan Euronext Brussels (ISIN-code BE0003696102, Symbol: ACCB).



28/01/2010: Kennisgeving wijziging bestuurders
 16/02/2010: Punch International koopt huurgarantie af
 26/02/2010: Jaarresultaten 2009
 24/03/2010: Benoeming CEO / CFO
 30/04/2010: Algemene vergadering 2010
 14/05/2010: Trading update Q1/2010
 27/05/2010: Openbaarmaking ontvangen kennisgeving
 27/08/2010: Halfjaarcijfers 2010
 27/09/2010: Accentis NV heeft de intentie om zijn kapitaal te verhogen met maximaal 20.429.209,44 EUR

17/10/2010: Persbericht verslag Art. 633 en Art. 524
 15/11/2010: Trading update Q3/2010
 24/11/2010: Openstelling nieuwe aandelen met voorkeursrechten
 01/12/2010: Aankondiging kapitaalverhoging
 02/12/2010: Prospectus kapitaalverhoging
 17/12/2010: Persbericht kapitaalverhoging: resultaat fase 1
 20/12/2010: Persbericht kapitaalverhoging: resultaat private plaatsing scrips 20 december 2010
 31/12/2010: Persbericht transparantie

Kapitaal

Naar artikel 5 tot en met 17 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 23 december 2010.

Maatschappelijk kapitaal en kapitaalstructuur

Op 23 december 2010 werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd waarbij 755.439.988 nieuwe aandelen werden gecreëerd. Hierdoor werd het totale aantal aandelen van de vennootschap van 512.305.236 op 1.267.745.224 gebracht. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt

honderd vijftig miljoen driehonderd zesenvijftigduizend honderd en vijf EUR achttien cent (155.356.105,18 EUR). Het is verdeeld in één miljard tweehonderd zevenenzestig miljoen zevenhonderd vijfenveertigduizend tweehonderd vierentwintig (1.267.745.224) aandelen, genummerd, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ één miljard tweehonderd zevenenzestig miljoen zevenhonderd vijfenveertigduizend tweehonderd vierentwintigste (1/1.267.745.224) van het kapitaal vertegenwoordigen. Het is volledig volgestort.

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerde aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.

De meest recente kapitaalstructuur is steeds terug te vinden op de corporate website (www.accentis.com) in de rubriek Investor Relations.

Toegestaan kapitaal

Aan de Raad van Bestuur is bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum eenenvijftig miljoen zeventienhonderd eenenzestigduizend honderd vierendertig EUR drieënzestig cent (51.761.134,63 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de Raad van Bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de Buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend. Zij kan één of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de Raad van Bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, alsook door uitgifte van converteerbare obligaties en warrants.

De Raad van Bestuur is bevoegd in geval van een kapitaalverhoging binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, niet eenparigheid van stemmen en binnen de perken en overeenkomstig de voorwaarden voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, in het belang van de Vennootschap, het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders te beperken of op te heffen. Deze beperking of opheffing kan eveneens gebeuren ten gunste van één of meer bepaalde personen, zelfs andere dan personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

Dergelijke unanimiteit binnen de Raad van Bestuur zal niet vereist zijn indien het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt

opgeheven of beperkt ten voordele van leden van de Raad van Bestuur of personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen, of in het kader van warrantenplannen voor personeelsleden, bestuurders of andere die bijdragen tot het succes van de vennootschap. Bij de opheffing of beperking van het voorkeurrecht zal de Raad van Bestuur, bij de toekenning van de nieuwe aandelen, bevoegd zijn een recht van voorrang toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "Uitgiftepremie", genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de Algemene Vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen nadat de vennootschap door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de Buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend.

Wijziging van het kapitaal

Onder voorbehoud van de mogelijkheid van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal kan tot verhoging of tot vermindering het maatschappelijk kapitaal slechts worden besloten. door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris.

Bij elke kapitaalverhoging door inbreng in geld, worden de nieuwe aandelen eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal door hun aandelen vertegenwoordigd. Het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend gedurende een termijn van tenminste vijftien dagen te rekenen van de dag van de openstelling van inschrijving.

Het recht van voorkeur kan in het belang van de vennootschap beperkt opgeheven worden door de algemene vergadering met



inachtneming van de vereisten gesteld voor een statutenwijziging; Inzake voorkeurrecht en beperking zijn de bepalingen van artikel 592 en volgende van toepassing.

Bij beperking of opheffing van het voorkeurrecht kan de algemene vergadering bepalen dat bij de toekenning van nieuwe aandelen voorrang wordt gegeven aan de vroegere aandeelhouders, mits een inschrijvingstermijn van tien dagen.

Ingeval de kapitaalverhoging enige niet-geldelijke inbreng bevat, maakt de bedrijfsrevisor of een commissaris een verslag op naast een bijzonder verslag van Raad van Bestuur; verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Een inbreng in natura moet binnen de vijf jaar na de kapitaalverhoging volgestort worden.

Indien de Algemene Vergadering naar aanleiding van haar beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie geboekt worden op de onbeschikbare rekening, uitgiftepremies die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald voor statutenwijziging.

Een kapitaalverhoging kan ook door omzetting van reserves gebeuren.

De Raad van Bestuur kan steeds bij uitgifte van aandelen, obligaties of warrants, onder de voorwaarden en volgens de bepalingen die hij gepast zal vinden, overeenkomsten sluiten ten einde de intekening op een gedeelte of het geheel van de uit te geven effecten te verzekeren.

Moet een Algemene Vergadering over een vermindering van het maatschappelijk kapitaal beslissen, dan wordt het doel van de vermindering en de voor de verwezenlijking ervan te volgen werkwijze in de oproeping tot de algemene vergadering vermeld. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 612 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen

De vennootschap zal zich schikken wat de wederzijdse deelnemingen betreft naar artikel 627 en volgende van het wetboek van vennootschappen.

Stortingen

De Raad van Bestuur beslist soeverein over de te verrichten bijstortingen voor de aandelen die bij hun inschrijving niet waren volgestort en bepaalt de stortingstijdstippen. De aandeelhouder wordt hiervan één maand vooraf per bij de post aangetekende brief verwittigd op zijn werkelijke of gekozen woonplaats. Deze aangetekende brief geldt als ingebrekestelling.

Wanneer een aandeelhouder, eigenaar van meerdere aandelen, een storting verricht, wordt deze bij wijze van spreiding toegerekend op al zijn aandelen. Dit gebeurt in verhouding tot het totaal van de bedragen die op het geheel van diens aandelen moeten volgestort worden.

Bij ontstentenis van storting op de gestelde tijdstippen is van rechtswege een nalatigheidsinterest verschuldigd te rekenen vanaf de dag van de invorderbaarheid tot op die van betaling. Deze interest wordt berekend tegen de rentevoet van de Nationale Bank van België, vermeerderd met 2 procent (2 %). Bij niet-betaling op de vastgestelde dag, mag de raad van bestuur, vijftien dagen na het versturen van een tweede ingebrekestelling per aangetekende brief of per gerechtsdeurwaarderexploot aan de ingebreke blijvende aandeelhouder gericht, de aandelen waarvoor de stortingen niet geschieden, op de beurs laten verkopen. De opbrengst van dergelijke verkoop, na aftrek van de kosten, wordt eigendom van de vennootschap ten belope van hetgeen haar nog verschuldigd is in hoofdsom en interesten. Het niet aangezuiverd saldo blijft opeisbaar.

Aard van de aandelen en uitoefening van rechten

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd.

Het aandeel aan toonder moet de handtekening van twee bestuurders dragen; deze handtekeningen kunnen door naamstempels worden vervangen. De overdracht van aandelen aan toonder geschiedt door eenvoudige afgifte van het aandeelbewijs.



De aandelen zijn slechts op naam in de door de wet voorziene gevallen, inzonderheid wanneer zij niet volledig volgestort zijn of wanneer ze op verzoek van een aandeelhouder werden omgezet in aandelen op naam, maar dit steeds op zijn kosten. Indien de aandelen op verzoek van een aandeelhouder werden omgezet in aandelen op naam, kunnen deze te allen tijde en op zijn kosten opnieuw omgezet worden in aandelen aan toonder, mits de aandelen volgestort zijn. Aandelen op naam worden aangetekend in een register van aandelen, gehouden op de maatschappelijke zetel. Certificaten waaruit de inschrijving blijkt worden aan de aandeelhouders afgeleverd; deze certificaten worden door twee bestuurders getekend. De overdracht en inpandgeving van aandelen op naam kan enkel door inschrijving in het register van de aandeelhouders.

Indien een aandeel in onverdeeldheid aan verschillende personen toebehoort wordt de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst tot zolang niet één enkel persoon ten overstaan van de vennootschap als eigenaar van het aandeel is aangewezen.

De rechten en verplichtingen blijven aan een aandeel verbonden, in welke handen het ook overgaat. De erfgenamen, rechthebbenden, rechtverkrijgenden en/of schuldeisers van een aandeelhouder kunnen, onder geen enkel voorwendsel, de zegellegging vragen op de boeken, goederen en waarden van de vennootschap, noch de verdeling of de veiling vorderen van het vermogen van de vennootschap, noch zich op elke wijze ook inlaten met het bestuur van de vennootschap.

Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 1.267.745.224 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International NV	74.387.668	5,87
Punch Graphix NV	554.484.942	43,74
Subtotaal Punch international en Punch Graphix	628.872.610	49,60
Creacorp NV	60.340.854	4,76
Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11
Subtotaal Creacorp en Guido Dumarey-Brigitte Dumolyn	61.708.944	4,87
Publiek	577.163.670	45,13
Totaal (Noemer)	1.267.745.224	100,00%

Naar aanleiding van de doorgevoerde kapitaalverhoging per 23 december 2010, is de kapitaalstructuur gewijzigd zoals hierboven aangegeven. Punch International en Punch Graphix bezitten tezamen net geen 49,6% van de aandelen.

In artikel 5 van de statuten van de vennootschap werd de drempel voor bekendmaking van een deelneming vastgesteld op 5%. Kennis-

gevingen van belangrijke deelnemingen in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en de statuten van de vennootschap kunnen worden gestuurd naar investor.relations@accentis.com. Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website (www.accentis.com) in de rubriek Investor Relations.



Dividend

Naar artikel 36 en 37 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 23 december 2010.

Bestemming van de winstreserve

Het batig saldo dat de resultatenrekening aanwijst nadat alle lasten, de algemene kosten, de nodige provisies en afschrijvingen zijn afgetrokken, maakt de zuivere winst uit van de vennootschap. Van deze winst wordt ten minste een twintigste voorafgenomen om de wettelijke reserve te vormen totdat die een tiende van het maatschappelijk kapitaal bedraagt. Voor het overblijvende saldo is het de Algemene Vergadering die zal beslissen, op voorstel van de Raad van Bestuur, welke bestemming eraan wordt gegeven.

Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het nettoactief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Interim-dividenden

De Raad van Bestuur heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die volgens wettelijke en statutaire bepalingen dienen te worden gevormd.

Betaling van dividenden

De betaling van dividenden geschiedt jaarlijks in één keer of in verschillende keren op de wijzen en op de tijdstippen die door de Raad van Bestuur worden vastgelegd.

Dividend over boekjaar 2010

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2010 geen dividend uit te keren.

Financiële kalender

Naast de jaarresultaten, publiceert Accentis eveneens halfjaarcijfers en driemaandelijke financiële verslagen. De verwachte publicatiedatum en de datum voor de jaarlijkse algemene vergadering zijn de volgende:

(Eventuele wijzigingen aan deze kalender zullen steeds zo snel mogelijk op de website van de vennootschap (www.accentis.com) worden vermeld.)

Jaarlijkse algemene vergadering 2011	29 april 2011
Trading update eerste kwartaal 2011	13 mei 2011
Publicatie van de halfjaarresultaten 2011	26 augustus 2011
Trading update derde kwartaal 2011	14 november 2011
Publicatie van de jaarresultaten 2011	28 februari 2012

Investor relations

Accentis wenst zijn aandeelhouders en andere belangstellenden zo volledig mogelijk te informeren. Een speciale rubriek op de website van de vennootschap (www.accentis.com) bundelt daarom alle nuttige informatie voor beleggers. In die rubriek kan men zich ook aanmelden voor de persberichtenmailinglijst.

Voor financiële informatie over Accentis en andere vragen die direct of indirect verband houden met het aandeel Accentis kan men terecht bij de verantwoordelijke Investor Relations via

investor.relations@accentis.com. Geregistreerde aandeelhouders worden verzocht eventuele adreswijzigingen schriftelijk mee te delen aan de verantwoordelijke Investor Relations.

De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, de statuten, de jaarverslagen en andere documenten die publiek worden gemaakt, zijn kosteloos verkrijgbaar op de zetel van de vennootschap. Al deze informatie is eveneens beschikbaar op de corporate website.



06 Verslag van de Raad van Bestuur



Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In duizenden EUR	31-12-2010	31-12-2009
Totale opbrengsten	32.652	28.276
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.526	15.666
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.294	
EBITDA (1)	18.029	15.463
Operationele niet-kaskosten	-29.031	-18.759
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-11.002	-3.295
Financieel resultaat	-9.084	-9.831
Resultaat voor belastingen	-20.086	-13.127
Belastingen	3.728	9.696
Nettoresultaat	-16.358	-3.431
Courant resultaat (2)	1.928	6.355
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	-0,0129	-0,0063
Vastgoedbeleggingen	216.805	278.457
Activa bestemd voor verkoop	31.100	-
Netto financiële schulden (3)	146.929	170.362
Financiële-schuldgraad (4)	56%	59%
Loan-to-value-ratio (5)	62%	61%
Bezettingsgraad (6)	82,3%	77,3%

(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) De daling van het courant resultaat is ten dele het gevolg van de 'afkoop huurgarantie' met een impact van 3,7m EUR.

(3) Netto financiële schulden: Financiële schulden op lange- en korte termijn + overige leningen op lange- en korte termijn – liquide middelen

(4) Financiële-schuldgraad: Netto financiële schulden / totale activa

(5) Loan-to-value-ratio: Netto financiële schulden / Vastgoedbeleggingen

(6) Berekend op basis van de oppervlakten (verhuurde oppervlakte / totale verhuurbare oppervlakte)

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2010

Strategie en maatregelen inzake de solvabiliteit

De wereldwijde economische crisis, die startte in het vierde kwartaal van 2008, heeft een belangrijke impact gehad op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van Accentis, met een verlaging van het recurrente operationele resultaat tot gevolg. Daarenboven is de Groep op te korte termijn gefinancierd in

vergelijking met de operationele looptijd van vastgoed waardoor een (gedeeltelijke) herfinanciering noodzakelijk is. Echter, in het huidige economische klimaat en de situatie van Accentis blijkt het onmogelijk om de bestaande kredieten en financiële leases op dit ogenblik (gedeeltelijk) te herfinancieren.



In het kader van de bovenstaande operationele en financiële situatie en onder toepassing van art. 633 W. Venn, heeft de Raad van Bestuur besloten de strategie van Accentis te heroriënteren. Op die manier kan Accentis de waarde van de huidige vastgoedportefeuille maximaal veilig stellen en de vennootschap van de nodige middelen voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen. Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom te doen genereren. Hiertoe dienen na de kapitaalverhoging gesprekken opgestart te worden met de financiële instellingen om bepaalde kredieten en financiële leases te herfinancieren.

De krachtlijnen van de strategische herstructurering kunnen als volgt worden samengevat:

- De nieuwe organisatiestructuur met focus op de verhoging bezettingsgraden en kostenbesparingen;
- Focus op de grote industriële sites;
- Verkoop van niet-strategische sites;
- De aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen.

Een versnelde verkoop van niet-strategische activa

In het licht van de bovenstaande strategiewijziging heeft de Raad van Bestuur besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare en de braakliggende gronden te Sint Truiden en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet te herrubriceren als 'activa aangehouden voor verkoop'. Deze sites zijn in de balans onder de betreffende rubriek opgenomen voor een waarde van 31,1 mio EUR wat aanleiding geeft tot een eenmalig te boeken waardevermindering van 32 mio EUR waarvan intussen 4,7 mio EUR gerealiseerd is of een netto waardevermindering van 27,3 mio EUR. Het management verwacht in totaliteit geen verdere belangrijke min- of meerwaarden te boeken op de realisaties van deze 'activa aangehouden voor verkoop'.

Op de panden in kwestie rust een totale kredietlast van circa 19,1 mio EUR. De geplande desinvesteringen zullen veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen. Gelet op de hoge schuldenlast van de groep werd besloten om de verwachte inkomsten uit deze desinvesteringen aan te wenden voor schuldafbouw.

Kapitaalverhoging op 23 december 2010

In het kader van de herziening van de financieringsstrategie werd op 23 december 2010 de kapitaalverhoging afgesloten. In totaal werd op 755.439.988 nieuwe aandelen ingeschreven aan een uitgifteprijs van 2 eurocent per aandeel zodat de kapitaalverhoging ten belopen van 15.108.800 EUR werd gerealiseerd op 23 december 2010. De vennootschap heeft zich bijgevolg ruim verzekerd van de minimale opbrengst van het Aanbod ten belopen van 9,2 mio EUR die noodzakelijk was ter vrijwaring van haar liquiditeitspositie en continuïteit voor de komende 12 maanden. Met de opbrengsten van 15.108.800 EUR (of 14.429.000 EUR na aftrek van de kosten ten belopen van 679.000 EUR) kan de vennootschap zich concentreren op de verdere uitvoering van haar strategie.

Afkoop huurgarantie door Punch International

Op 30 juni 2008 nam Accentis alle aandelen over van Punch Property International NV, de vastgoedvennootschap van de Punch International groep. De transactieovereenkomst voorzag onder meer in een niet-geïndexeerde en niet-hernieuwbare huurgarantie, initieel van 19,58 mio EUR op jaarbasis voor een periode van 6 jaar vanaf 30 juni 2008. Deze huurgarantie werd door Punch International verleend aan Accentis en dekte het positieve verschil tussen het bedrag van de garantie en de door Accentis effectief geïnde huurinkomsten. Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 mio EUR. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19,4 mio EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar. Het bedrag van 13,3 mio EUR hield rekening met de huurinkomsten gecontracteerd op dat ogenblik (dit is zonder de huurkortingen die hierna werden toegekend) en de verwachte evolutie van deze huurinkomsten.

De betaling van de afkoopsom gebeurde als volgt: 8,02 mio EUR werd gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis. Het saldo werd betaald en ontvangen. Accentis heeft de ontvangen afkoopsom integraal opgenomen in de resultaten van 2010.

Op ogenblik van afkoop heeft Accentis reeds het rendement verworven voor de komende 4,5 jaar van de op dat ogenblik niet verhuurde panden.



Verkochte sites

Op 7 april 2010 verkocht Accentis de site in Duinkerke (Frankrijk), op 6 mei 2010 werd een grond in Evergem (België) verkocht en in augustus werden de braakliggende gronden te Sint Truiden verkocht. De totale opbrengst van deze verkopen bedraagt 4 mio EUR. Op de transacties werd een minderwaarde gerealiseerd van circa 5,4 mio EUR.

Huurovereenkomsten

Sinds het begin van het boekjaar 2010 werden diverse huurcontracten heronderhandeld. (België: Sint-Truiden en Hamont-Achel, Duitsland: Schiltach en Herbolzheim) en werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (België: nieuwe huurders in de site van Lier en Overpelt). De huurder van de site 'Munster' (Frankrijk) ging failliet. De totale impact op de recurrente huurinkomsten bedraagt op jaarbasis circa -1,3 mio EUR. Voorts werden retroactieve huurverlagingen ten belope van -0,4 mio EUR en retroactieve verlagingen op de door te berekenen kosten ten belope van -0,5 mio EUR toegestaan.

De financiële lease inzake panden 1 en 2 te Herbolzheim

De leaseovereenkomst met Duitse leasemaatschappij inzake de panden 1 en 2 in Herbolzheim (Duitsland- BBS Verwaltung GmbH) en die worden doorverhuurd aan BBS International, werd

herzien in een bijkomend avenant van de originele overeenkomst. Deze leaseovereenkomst staat per 31 december 2009 nog geregistreerd als een operationele lease. Het avenant met de Duitse leasemaatschappij was noodzakelijk om de nieuw te contracteren partijen te bevestigen (overdracht van Punch groep naar Accentis groep) en gewijzigde voorwaarden vast te leggen vanuit deze nieuwe situatie. Deze avenant leidt ertoe dat deze leasing dient te worden geboekt als een financiële lease in plaats van een operationele lease. De impact van het 'on balance sheet' brengen van de panden heeft tot een verhoging van het vast actief en de financiële schulden geleid van circa 8 mio EUR, een verlaging van de doorberekende kosten met 0,7 mio EUR, en een verhoging van de interestkosten met circa 0,7 mio EUR.

Overzicht gecontracteerde huren en leegstand op datum van 31 december 2010

Per 31 december 2010 bedroeg de totale gecontracteerde huur 14 mio EUR op jaarbasis ten opzichte van 13,5 mio EUR geboekte huuropbrengsten in 2009. De stijging van 0,5 mio EUR is het gevolg van nieuwe getekende huurovereenkomsten.

De leegstand per 31 december 2010 bedraagt 17,7% (berekend op basis van de totale oppervlakte).

	Totaal	Verhuurd	Leegstand	
	m²	m²	m²	%
Oppervlakte in	342.545	281.860	60.684	17,72%
België	176.106	151.327	24.779	14,07%
Slowakije	96.460	67.188	29.272	30,35%
Duitsland	55.508	55.508	0	0,00%
Frankrijk	13.513	7.137	6.376	47,18%
Nederland	957	700	257	26,85%
Oppervlakte	342.545	281.860	60.684	17,72%
aangehouden als vastgoedbelegging	266.387	222.665	43.721	16,41%
aangehouden voor verkoop	76.158	59.195	16.963	22,27%
	ERV ¹	Verhuurd ¹	Leegstand ¹	
	€ '000	€ '000	€ '000	%
Huuropbrengsten	17.746	14.002	3.744	21,10%
aangehouden als vastgoedbelegging	15.137	11.994	3.143	20,76%
aangehouden voor verkoop	2.609	2.008	601	23,04%

(1) ERV betreft de geschatte huurwaarde per 31 december 2010. Verhuurd betreft de totale waarde van de huurcontracten per 31 december 2010.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Insolvenz procedure gestart bij BBS International, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach

Volgens het persbericht van Creacorp op datum van 5 januari 2011 werd op 30 december 2010 door de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, BBS International GmbH, een 'Insolvenz-procedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Het voorstel betreft een Insolvenz-procedure, onder self-administration, met een "pre-packaged plan". Het betreft hier een procedure die uiterst zelden wordt toegepast in Duitsland. Dergelijke procedure loopt ongeveer 2 tot 4 maanden. Hiermee tracht BBS International uiteindelijk haar strategie te realiseren, nl. terugkeren naar haar core business, zijnde Premium wielen, de aftermarket en de racing en F1.

De huren voor de panden te Herbolzheim en Schiltach van januari 2011 werden niet betaald maar de betalingen werden hervat vanaf februari 2011. De Raad van Bestuur heeft heden echter geen verdere details betreffende het prepackaged plan noch betreffende de huidige status van de Insolvenz-procedure. Indien de Insolvenz procedure niet zou slagen kan dit leiden tot belangrijke leegstand en een belangrijke negatieve impact op de liquiditeiten van de groep. De jaarlijkse financiële verplichtingen van Accentis betreffende deze sites bedragen 2,8 miljoen EUR.

Echter, gegeven dat BBS International de intentie heeft om een doorstart van de activiteiten te realiseren en dat de huren nu regelmatig betaald worden, zijn de sites gewaardeerd uitgaande van continuïteit (34,1 miljoen EUR).

De Raad van Bestuur van Accentis volgt de situatie nauwlettend op.

Verkoop Heultje

De site te Heultje werd verkocht aan PGX op basis van een waarde van 4.200.000 EUR (leasecontract voor 3.400.000 EUR en grond voor 800.000 EUR). De transactie was reeds gekend in 2010 en werd voltrokken in januari 2011.



Bespreking van de resultaten

Omzet en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

In duizenden EUR	2010	2009
Huuropbrengsten	13.526	15.666
<i>huurders verbonden met de groep Punch International</i>	<i>4.203</i>	<i>5.718</i>
<i>Huurders verbonden met de Creacorp groep</i>	<i>2.464</i>	<i>3.959</i>
<i>Derden</i>	<i>6.859</i>	<i>5.989</i>
Opbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708
<i>Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie</i>	<i>13.293</i>	<i>-</i>
Recurrente huuropbrengsten	13.925	15.666

Recurrente huuropbrengsten – variantieanalyse (In duizenden EUR)	
Recurrente huuropbrengsten per 2009	15.666
Huurverlagingen aan BBS International – Creacorp groep	-598
Huurverlagingen aan Punch Metals – Creacorp groep	-314
Huurverlagingen aan Punch Powertrain	-376
Wegvallen PTEM als huurder op de Campus	-345
Andere	-108
Recurrente huuropbrengsten 2010	13.925

De daling van de huren in 2010 is voornamelijk het resultaat van verscheidene toegestane huurverminderingen en de lagere bezetting op de Campus in Slowakije.

De huurverlaging aan Powertrain werd toegestaan in ruil voor een vast 9-jaren contract. De andere huurverlagingen, inclusief de tijdelijke en retro-actieve verlagingen, werden toegestaan aan BBS International en Punch Metals (beide deel van de Creacorp groep) in het kader van de moeilijke financiële positie van de Creacorp groep

op dat ogenblik. In ruil voor deze verlagingen werd er een 9-jaren contract afgesloten met Punch Metals. Bij 'Change of control' van BBS International of de verkoop van de meerderheid van haar activa zal een éénmalige penalty verschuldigd zijn van 1,5 mio EUR en zal de huur voor de resterende termijn verhoogd worden met 61.000 EUR per maand. Daarenboven kreeg BBS International uitstel van betaling gelijk aan drie maanden huur (in totaal voor 441.000 EUR) en dit tot 31 december 2011.



EBITDA

In duizenden EUR	2010	2009
EBITDA	18.029	15.463
Huuropbrengsten uit de huurgarantie		-3.708
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-13.294	-
Kosten mbt verwerven van vastgoed		450
Vereffening D&V		364
Minwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	5.354	210
Retro-actieve kortingen	900	-
REBITDA⁽¹⁾	10.989	12.779

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

**De EBITDA over 2010 bedraagt 18 mio EUR;
de REBITDA 11 mio EUR.**

De niet-recurrente elementen betreffen de opbrengst uit de afkoop van de huurgarantie, de minwaarde op de realisatie van vastgoedbeleggingen (verlies op de verkoop van de gronden te Sint Truiden van 4,7 mio EUR en overige verliezen op verkopen van 0,7 mio EUR) en de retro-actieve kortingen toegestaan aan de Creacorp groep.

De daling van de REBITDA met 1,8 mio EUR is voornamelijk het gevolg van de daling van de recurrente huuropbrengsten met 1,7 mio EUR zoals hierboven uiteengezet.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

In duizenden EUR	2010	2009
EBIT	-11.002	-3.295
Niet recurrente EBITDA-elementen	-7.040	-2.684
Waardevermindering goodwill		5.086
1-malige waardeverminderingen op het vastgoed	29.880	-
REBIT⁽¹⁾	11.838	-893

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

Naar aanleiding van de beslissing om bepaalde activa versneld te verkopen werden in totaal voor 29,9 mio EUR aan waardeverminderingen op de vastgoedbeleggingen geboekt.

De stijging van de REBIT is voornamelijk toe te wijzen aan de gunstige evolutie van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Per 31 december 2009 werd het vastgoed neerwaarts aangepast ingevolge vetustiteit (i.e. waardevermindering door gebruik) en de daling van de ABEX-index (stijging of daling van de bouwkosten). In 2010 was er geen daling van de ABEX-index.



Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -9,1 mio EUR (2009: -9,8 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door intrestlasten op de openstaande schulden.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2010 bedraagt -20,1 mio EUR (2009: 13,1 mio EUR).

Belastingen

Over het boekjaar 2010 wordt een belastinginkomst gerapporteerd van 3,7 mio EUR (2009: 9,7 mio EUR) en wordt vrijwel volledig verklaard door de toename en afname van de belastinglatenties.

Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar courant resultaat – resultaat van vastgoed – eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2010 bedraagt -16,4 mio EUR (2009: -3,4 mio EUR); het courant nettoresultaat 1,9 mio EUR (2009: 6,3 mio EUR).

In duizenden EUR	2010	Courant	Vastgoed	Eenmalig
Huuropbrengsten	13.526	13.926	-	-399
Huuropbrengsten uit de afkoop 'huurgarantie'	13.294		-	13.294
Doorberekende kosten	5.709	6.209	-	-501
Overige opbrengsten	123	123	-	-
Totaal opbrengsten	32.652	20.258	-	12.394
Doorberekende kosten	-6.053	-6.053	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.537	-1.537	-	-
Overige operationele kosten	-1.679	-1.679	-	-
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-5.354	-	-5.354	-
Totaal kosten	-14.623	-9.269	-5.354	-
EBITDA	18.029	10.989	-5.354	12.394
Afschrijvingen	-14	-14	-	-
Voorzieningen	938	938	-	-
Waardeverminderingen	-75	-75	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-29.880	-	-29.880	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-11.002	11.838	-35.234	12.394
Financieel resultaat	-9.084	-9.084	-	-
Resultaat voor belastingen	-20.086	2.754	-35.234	12.394
Belastingen	3.728	-826	8.767	-4.213
Nettoresultaat	-16.358	1.928	-26.467	8.181



Geconsolideerde balans- en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

Verkorte balans

In duizenden EUR	31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa	220.145	285.300
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	216.805	278.457
<i>Actieve belastinglatenties</i>	1.828	5.086
<i>Overige</i>	1.513	1.757
Vlottende activa	5.640	5.776
Liquide middelen	7.707	94
Activa aangehouden voor verkoop	31.100	-
Totaal activa	264.592	291.170
Eigen vermogen	81.161	83.090
Financiële schulden	122.842	124.785
Overige passiva	60.589	83.295
<i>Overige leningen</i>	32.044	45.671
<i>Passieve belastinglatenties</i>	20.992	27.937
<i>Overige</i>	7.553	9.687
Totaal passiva	264.592	291.170

Verkorte kasstroombtabel

In duizenden EUR	31-12-2010	31-12-2009
Kasstroom – resultaten	6.318	5.570
Kasstroom – wijzigingen in werkkapitaal	-2.496	1.090
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	3.823	6.660
Kasstroom – investeringsactiviteiten	4.016	-1.840
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-226	-6.058
Nettokasstroom	7.613	-1.238



Vastgoedbeleggingen en 'Activa bestemd voor verkoop'

Vastgoedbeleggingen – variantieanalyse (In duizenden EUR)	
Vastgoedbeleggingen per 31 december 2009	278.457
On balance brengen van Herbolzheim 1&2	8.000
Overboeking naar de Activa bestemd voor verkoop	-58.355
Desinvesteringen	-9.380
Reële waardeaanpassing	-1.917
Vastgoedbeleggingen per 31 december 2010	216.805

Activa bestemd voor de verkoop – variantieanalyse (In duizenden EUR)	
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	58.355
Waardevermindering naar liquidatiewaarde	-27.255
Activa bestemd voor verkoop per 31 december 2010	31.100

De waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gedaald in 2010 met 61,7 mio EUR voornamelijk ten gevolge van een reële waardeaanpassing van -1,9 mio EUR, de verkoop van de sites met een reële waarde van 9,4 mio EUR per 31 december 2009 en de overboeking van de niet-strategische sites naar de Activa aangehouden voor verkoop (31,1 mio EUR) met een reële waarde van 58,4 mio EUR per 31 december 2009. Het 'on- balance' boeken van de aangepaste financiële lease betreffende de panden 1 en 2 te Herbolzheim heeft een positieve impact van 8 mio EUR.

Financiële schulden

De financiële schulden (en de vastgoedbeleggingen) zijn enerzijds gestegen met 8 mio EUR ingevolge het on balance sheet brengen van de financiële lease inzake de panden 1 & 2 te Herbolzheim en er werd voor 9,9 mio EUR afgelost bij kredietinstellingen.

Overige leningen

variantieanalyse (In duizenden EUR)	Punch Int	Punch Graphix	Summa	Totaal
Op 31 december 2009	9.165	30.360	6.146	45.671
Compensatie met afkoop huurgarantie	-8.020	-	-	-8.020
Terugbetaling	-1.145	-3.700	-762	-5.607
Op 31 december 2010	-	26.660	5.384	32.044

Tijdens het boekjaar 2010 werd in het kader van de afkoop van de huurgarantie op de overige leningen verstrekt door Punch International 9,2 mio EUR terugbetaald, waarvan 8,0 mio EUR door compensatie. In het kader van de aangepaste verbintenissen voor de

kapitaalverhoging werd de schuld aan Punch Graphix afgelost voor 3,7 mio EUR. In totaal werd voor 0,7 mio EUR schuld afgelost aan Summa.



Onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de aard van de onderneming is dit niet van toepassing.

Milieu- en personeelsaangelegenheden

Er zijn op heden geen materiële elementen die hier dienen vermeld te worden.

Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in het jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp. Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de

maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken. Eveneens wordt in dit kader verwezen naar de prospectus van 30 november 2010.

Gebruik van financiële instrumenten

De groep maakt op vandaag geen gebruik van 'hedgings' of andere financiële instrumenten. Voor de strategie van de groep

met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de betreffende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

	Vorige kennisgeving	Huidige kennisgeving	
Aandeelhouder	Aantal stemrechten	Aantal stemrechten	%
Punch International NV	1.182.600	74.387.668	5,87
Punch Graphix NV	125.487.176	554.484.942	43,74
Subtotaal Punch international en Punch Graphix	126.669.776	628.872.610	49,60
Creacorp NV	47.840.854	60.340.854	4,76
Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn	1.368.090	1.368.090	0,11
Subtotaal Creacorp en Guido Dumarey-Brigitte Dumolyn	49.208.944	61.708.944	4,87
Publiek	336.426.516	577.163.670	45,13
Totaal (Noemer)	512.305.236	1.267.745.224	100%

Naar aanleiding van de doorgevoerde kapitaalverhoging per 23 december 2010, is de kapitaalstructuur gewijzigd zoals hierboven aangegeven. Punch International en Punch Graphix bezitten samen net geen 49,6% van de aandelen.

Accentis verstrekt in zijn jaarverslag onder de hoofdstukken 'Informatie voor de aandeelhouder' en 'Deugdelijk bestuur' de nodige toelichtingen met betrekking tot deze onderwerpen.



Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de Raad van Bestuur voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met één of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de Raad van Bestuur.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het lopende boekjaar is toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren hebben voorgedaan werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het lopende boekjaar werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verslag van de bedrijfsrevisor VGD naar aanleiding van de afkoop van de huurgarantie.
- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 3 van de agenda, zijnde de onderhandelingen met Punch International over de afkoop van huurgarantie.
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) inzake het agendapunt 1.8 met betrekking tot de ontwerpovereenkomst inzake overbruggingskrediet van Punch International.
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met

betrekking tot het agendapunt 1.9 inzake een ontwerp van LOI met Punch Graphix tot verlenging van huurcontracten/contracten van terbeschikkingstelling en de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje.

- 27 september 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot de volgende agendapunten: agendapunt 4 "Bespreking plan kapitaalverhoging – ontwerp term sheet"; agendapunt 5 "Begin van verantwoording uitgifteprijs, op te maken verslag obv art. 582 W. Venn., volmacht"; en agendapunt 6 "Goedkeuring term sheet". Het belangenconflict is mogelijk aanwezig doordat bij deze agendapunten afspraken ter sprake komen tussen de Vennootschap enerzijds en Punch Graphix anderzijds. Deze afspraken betreffen de deelname van Punch Graphix aan de kapitaalverhoging en de afbouw van de schulden van de Vennootschap bij Punch Graphix.
- 30 november 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder VDB Finance Management BVBA met de Heer Wouter Vandeberg als vaste vertegenwoordiger met betrekking tot de volgende agendapunten: Beslissing om de vergoeding voor CEO/CFO en de bonusregeling te bekrachtigen. Aangezien de Heer Vandeberg de functie van CEO en CFO uitoefent heeft deze bestuurder mogelijk een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor die van toepassing is op bepaalde intragroep verrichtingen of verrichtingen met bepaalde verbonden vennootschappen.

Tijdens 2010 hebben zich geen transacties voorgedaan waarop Artikel 524 van het wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Op 31 december 2009 nam De Speyebeek NV, vast vertegenwoordigd door Christophe Desimpel ontslag met ingang van 1 januari 2010. Jacques de Blik werd gecoöpteerd als nieuwe bestuurder tijdens de Raad van Bestuur van 1 december 2009. Creafim bvba, met als vaste vertegenwoordiger Wim Deblauwe werd vervangen door Punch Graphix nv, met als vaste vertegenwoordiger Creafim

bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe. Tijdens de Raad van Bestuur van 23 maart 2010 werd VDB Finance, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg, aangesteld als nieuwe CEO. Zijn benoeming als bestuurder werd bevestigd door de Algemene Vergadering van 30 april 2010.



De coöptatie van Jacques de Blik, PTC bvba, vast vertegenwoordigd door Peter Tytgadt werd bevestigd door de algemene vergadering van 30 april 2010. De Heer Christophe Desimpel heeft per 1 januari 2010 zijn ontslag als bestuurder van Accentis ingediend en werd vervangen door de heer Jacques de Blik die ook de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur op zich heeft genomen.

Peter Tytgadt heeft op 27 augustus 2011 zijn bestuursmandaat neergelegd en werd door coöptatie vervangen door Gerard Cok. Deze coöptatie zal tijdens de eerstkomende algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd. De samenstelling van de Raad van Bestuur van de vennootschap ziet er op datum van dit jaarverslag als volgt uit:

Naam en Functie	Lid van comités van de raad	Termijn	Professioneel Adres
Jacques de Blik Voorzitter van de Raad van Bestuur	Benoemings- en remuneratiecomité	2014	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet – Bestuurder	Auditcomité	2014	BVBA JLD Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS Comm.V. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe – Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	OVS Comm.V. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA (vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe) -Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014	Creafim BVBA Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok , Bestuurder	-	2014	Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist België
VDB Finance Management BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandeberg – Bestuurder en CEO	-	2014	Gouwberg 22 2970 Schilde België



Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezit eind 2010 geen eigen aandelen.

Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2011 14 mio EUR aan huurinkomsten. Indien de huren van BBS International zouden wegvallen kan dit een maximale negatieve impact hebben van maximum 1,7 mio EUR.

Dividendvoorstel

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2010 geen dividend uit te keren.

Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007

In naam en voor rekening van Accentis nv, verklaren wij ondergetekenden, dat voor zover ons bekend

- de jaarrekeningen, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Accentis nv, van de positie van Accentis nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en dat de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd beschreven werden.

leper, 11 april 2011

Jacques de Bliet

Gerard Cok

JLD bvba, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet

OVS comm.v, met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe

Punch Graphix nv, met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba,

vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe

Vandeberg Finance Management, met als vaste vertegenwoordiger

Wouter Vandeberg



07 Deugdelijk bestuur



Algemene bepalingen

Accentis onderschrijft de principes van deugdelijk bestuur ("Corporate Governance") van de Corporate Governance Code die werd bekendgemaakt op 12 maart 2009 door de Belgische Commissie Corporate Governance ("Code Daems") en bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 6 juni 2009. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voornaamste regels en principes volgens dewelke het deugdelijk bestuur van de Vennootschap is georganiseerd. Corporate governance wordt in de Corporate Governance Code gedefinieerd als een reeks van regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd. De Vennootschap heeft op 7 juli 2010 een corporate governance charter (het "Corporate Governance Charter") aangenomen (beschikbaar op www.accentis.com). De Corporate Governance Code is gebaseerd op een "pas toe of leg uit" systeem ("comply or explain"): Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Corporate Governance Code te volgen, maar kunnen afwijken

van haar bepalingen en richtlijnen (doch niet van haar negen principes), op voorwaarde dat ze de rechtvaardiging voor deze afwijkingen bekendmaken. De Vennootschap volgt de principes en, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de bepalingen zoals voorzien in de nieuwe Belgische Corporate Governance Code, inclusief de opneming in het jaarverslag van een Corporate Governance verklaring (CG-Verklaring), zoals voorzien in bijlage F bij de Belgische Corporate Governance Code. De raad van bestuur van de Vennootschap heeft als doelstelling vooropgezet om de principes en bepalingen van de Corporate Governance Code zo nauwgezet mogelijk na te leven, maar is van mening dat bepaalde afwijkingen van de bepalingen van de Corporate Governance Code gerechtvaardigd zijn. Indien het Corporate Governance Charter afwijkt van de Corporate Governance Code zal dit expliciet vermeld worden in onderstaande punten.

Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering

Beheersstructuur

De Corporate governance structuur van Accentis conform de nieuwe Belgische Corporate governance code 2009, kan als volgt schematisch worden weergegeven:

A. Het beheersorgaan:

De Raad van Bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Accentis werd toevertrouwd;

B. De toezichthoudende instanties:

- Intern: toezicht op het dagelijks beheer door de dagelijkse leiding;
- Extern: de commissaris en de depothouder.

C. De beheersing van de interne risico's van Accentis gebeurt via:

- De beslissingen genomen door het remuneratiecomité, het auditcomité en het investeringscomité.
- Het advies inwinnen van externe juridische, fiscale en milieu-technische adviseurs;
- Het advies inwinnen van de waarderingsexpert;
- Interne databeheersystemen zijnde een centrale fysieke en virtuele dataroom waar alle belangrijke documenten van en informatie over Accentis wordt bijgehouden en de gedetail-

leerde huuradministratie

- Het raadplegen van externe databanken (bv. kredietwaardigheid van de klanten).
- Essentiële transactionele controles en procedures en dit gecombineerd met scheiding van functies tussen beslissing, registratie, en geldbewegingen.

Financiële handleiding en rapportering

Accentis heeft tijdens 2010 de nadruk gelegd op de ontwikkeling van een aangepast intern rapportagesysteem om de huren, bezettingsgraden, de financiële schulden en de operationele kosten per vastgoedbelegging op te volgen. Deze nieuwe interne rapportering sluit aan bij de nieuwe organisatiestructuur zoals hierboven uiteengezet. Deze nieuwe rapportage was gedeeltelijk operationeel vanaf juli 2010 en zal volledig operationeel zijn vanaf het tweede kwartaal van 2011.

Strategische planning, budgettering en controle

Het management legt een jaarlijks plan van aanpak voor aan de Raad van Bestuur, waarin de strategie, de risico's, de geplande activiteiten en de budgetten voor het komende jaar worden beoordeeld.



Het management controleert het resultaat van de activiteiten door middel van strikte begrotingsprocedures en een serie speciaal ontworpen kritische performance-indicatoren. Onvoorziene omstandigheden of materiële afwijking van de plannen dienen onmiddellijk te worden gemeld aan het verantwoordelijke lid van het managementteam. Het managementteam komt periodiek bijeen om de strategie en de daarmee verbonden risico's, de actuele resultaten versus de begroting en andere belangrijke zaken te bespreken. De Raad van Bestuur komt periodiek bijeen en beoordeelt de gang van zaken.

Financiële verslaglegging

De systemen en procedures voor financiële verslaglegging zijn toegesneden op de bedrijfseisen en ondersteunen het management bij de beoordeling van de activiteiten. De grondslagen en procedures voor financiële verslaglegging van de onderneming worden up-to-date gehouden en zijn via intranet toegankelijk. Bovendien wordt over deze grondslagen en procedures regelmatig gecommuniceerd met de financiële afdeling. De eisen aan financiële jaarverslaglegging zijn geformaliseerd en de bedrijfsbeoordeling geschiedt op basis van de financiële verslagen die per maand worden opgesteld.

Letter of representation

Het management samen met een verantwoordelijk lid van de Raad van Bestuur tekent ieder jaar een gedetailleerde verklaring met betrekking tot de financiële rapportage/interne controle.

Verklaring van het management inzake de interne controle- en risicobeheerssystemen

Het management is van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlesystemen zoals hierboven beschreven een redelijke mate van zekerheid bieden dat de jaarrekening geen materiële fouten bevat en dat deze systemen gedurende het boekjaar adequaat hebben gefunctioneerd.

Het management heeft geen indicaties dat deze systemen in 2011 niet naar behoren zullen functioneren. Er dient in dit kader wel opgemerkt dat dit niet impliceert dat deze systemen en procedures 100% zekerheid bieden wat betreft het verwezenlijken van operationele en financiële bedrijfsdoelen, noch dat deze onjuiste opgaven, onjuistheden, fouten, fraude of het niet-naleven van regels en voorschriften geheel en integraal kunnen voorkomen.

Aandeelhoudersstructuur en algemene vergadering

Naar Titel V artikel 24 tot en met 34 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap de dato 23 december 2010.

Op basis van de noemer van 1.267.745.224 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhoudersstructuur

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Punch International NV	74.387.668	5,87
Punch Graphix NV	554.484.942	43,74
Subtotaal Punch international en Punch Graphix	628.872.610	49,60
Creacorp NV	60.340.854	4,76
Guido Dumarey en Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11
Subtotaal Creacorp en Guido Dumarey-Brigitte Dumolyn	61.708.944	4,87
Publiek	577.163.670	45,13
Totaal (Noemer)	1.267.745.224	100%



Naar aanleiding van de doorgevoerde kapitaalverhoging per 23 december 2010, is de kapitaalstructuur gewijzigd zoals hierboven aangegeven. Punch International en Punch Graphix bezitten tezamen net geen 49,6% van de aandelen.

In artikel 5 van de statuten van de vennootschap werd de drempel voor bekendmaking van een deelneming vastgesteld op 5%. Kennisgevingen van belangrijke deelnemingen in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en de statuten van de vennootschap kunnen worden gestuurd naar investor.relations@accentis.com. Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website (www.accentis.com) in de rubriek Investor Relations.

Samenstelling

De geldig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt alle aandeelhouders. De beslissingen genomen door de Algemene Vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, ook voor afwezigen en tegenstemmers.

Toelating

De houders van aandelen op naam kunnen enkel toegelaten worden tot de Algemene Vergadering indien hun aandelen ingeschreven zijn in het aandeelhoudersregister ten minste drie werkdagen voor de datum van de vergadering. Bovendien moeten ze binnen dezelfde termijn de Raad van Bestuur per gewone brief inlichten of zij het voornemen hebben de Vergadering bij te wonen met aanduiding van het aantal aandelen waarmee zij aan de stemming zullen deelnemen. De datum van de stempel van de Post is voor het naleven van deze verplichting bepalend. Geen enkele overdracht van aandelen op naam zal worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap gedurende de drie werkdagen die aan de Algemene Vergadering voorafgaan. De houders van gedematerialiseerde aandelen kunnen enkel toegelaten worden tot de Algemene Vergadering op grond van de neerlegging van een attest dat opgesteld wordt door de erkende rekeninghouder of door de vereffeningsinstelling, waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de Algemene Vergadering wordt vastgesteld. Deze neerlegging dient te gebeuren op de zetel van de Vennootschap of bij de instelling die in het oproepingsbericht wordt vermeld, ten minste drie werkdagen voor de datum van de Vergadering.

Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone Algemene Vergadering wordt gehouden op de laatste vrijdag van de maand april om elf uur. Als deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daaropvolgende werkdag gehouden. De gewone en de bijzondere Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of in de gemeente waar de zetel van de vennootschap gevestigd is, aangewezen in de oproeping. De buitengewone Algemene Vergadering wordt gehouden waar dan ook in België.

Bijeenroeping

De Raad van Bestuur en, in voorkomend geval, de commissaris kunnen zowel een gewone Algemene Vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone Algemene Vergadering bijeenroepen.

Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De Raad van Bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer een of meer aandeelhouders, die alleen of gezamenlijk een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Het verzoek tot oproeping moet de punten vermelden die op de agenda van de vergadering moeten voorkomen.

De oproepingen tot een algemene vergadering vermelden de agenda en worden gedaan volgens de wettelijke bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen.

Vertegenwoordiging

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gemachtigde, al dan niet een aandeelhouder.

De Raad van Bestuur mag de formule van de volmachten bepalen en eisen dat deze worden gedeponneerd op een plaats die hij aanwijst en dit binnen een door hem vastgestelde termijn. Stemmen per brief is niet toegelaten.



Voorzitterschap – Bureau

Elke Algemene Vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur, of bij diens afwezigheid door het oudste lid in jaren van de Raad. De voorzitter kan een secretaris en een stemopnemer aanwijzen die niet noodzakelijk aandeelhouder hoeven te zijn. De twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Verdaging

De Raad van Bestuur heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering één enkele maal drie weken uit te stellen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is door de commissaris of op verzoek van één of meer aandeelhouders, die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen. De verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de Algemene Vergadering hieromtrent.

Beraadslaging

Ieder Aandeel geeft recht op één stem. Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend. De Algemene Vergadering kan niet rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die niet in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin niet impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De bestuurders geven antwoord op de vragen die de aandeelhouders stellen met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap, de aandeelhouders of het personeel van de vennootschap. In voorkomend geval geven de commissarissen antwoord op de vragen die de aandeelhouders hen stellen met betrekking tot hun verslag. Zij hebben het recht ter Algemene Vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

De gewone en de bijzondere Algemene Vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Onthoudingen, blanco-stemmen en nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking der stemmen is het voorstel verworpen.

De buitengewone Algemene Vergadering moet gehouden worden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De Algemene Vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten wanneer zij die aan de vergadering deelnemen tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig. De tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, heeft verkregen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van diegene die zich onthouden, de blanco-stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd. De buitengewone Algemene Vergadering kan slechts geldig beraadslagen en beslissen wanneer in het bijzonder in het oproepingsbericht is bepaald welke wijzigingen zijn voorgesteld. Moet de vergadering evenwel beraadslagen en beslissen over de wijziging van het doel van de vennootschap, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen, over de ontbinding van de vennootschap in geval haar netto-actief ten gevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan één vierde van het maatschappelijk kapitaal of over de omzetting van de vennootschap, dan is de vergadering slechts geldig samengesteld en mag ze slechts beraadslagen en beslissen indien de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid, die vereist worden door de bijzondere bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen vervuld zijn.

De stemming geschiedt door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de Algemene Vergadering, bij meerderheid van stemmen, er anders over beslist. Voor de vaststelling van de voorschriften inzake aanwezigheid en meerderheid die in de Algemene Vergadering moeten worden nageleefd, wordt geen rekening gehouden met de geschorste aandelen.



Notulen

De notulen van de Algemene Vergadering worden ondertekend door de voorzitter, door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die zulks verlangen. Behalve wanneer de beslissingen van de Algemene Vergadering op authentieke wijze werden

vastgesteld, worden de afschriften van of de uittreksels uit deze notulen ondertekend door hetzij de voorzitter van de Raad van Bestuur, hetzij door de afgevaardigd-bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

Raad van Bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Tijdens het boekjaar 2010 zetelden in de Raad van bestuur de volgende leden:

Naam en Functie	Lid van comités van de raad	Termijn	Professioneel Adres
Jacques de Bliet** Voorzitter van de Raad van Bestuur	Benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet – Bestuurder	Auditcomité	2014*	BVBA JLD Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS Comm.V. ** , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe – Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	OVS Comm.V. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creaform BVBA (vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe) -Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Craform BVBA Heyestraat 1 8870 Izegem België
PTC bvba , met als vaste vertegenwoordiger Peter Tytgadt - Bestuurder	-	2014*	PTC BVBA Pontstraat 92c 9831 Deurle België
Gerard Cok** , Bestuurder	-	2014*	Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist België
VDB Finance Management BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandenberg – Bestuurder en CEO	-	2014*	Gouwberg 22 2970 Schilde België

* De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Jacques De Bliet, OVS Comm.V., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe, en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code (Code Daems 2009).



Op 31 december 2009 nam De Speyebeek nv, vast vertegenwoordigd door Christophe Desimpel ontslag met ingang van 1 januari 2010. Jacques de Blik werd gecoöpteerd als nieuwe bestuurder tijdens de Raad van Bestuur van 1 december 2009. Creafim bvba, met als vaste vertegenwoordiger Wim Deblauwe werd vervangen door Punch Graphix nv, met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe. Tijdens de Raad van Bestuur van 23 maart 2010 werd VDB Finance, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg, aangesteld als nieuwe CEO. Zijn benoeming als bestuurder werd bevestigd door de Algemene Vergadering van 30 april 2010.

De coöptatie van Jacques de Blik, PTC bvba, vast vertegenwoordigd door Peter Tytgadt, werd bevestigd door de Algemene Vergadering van 30 april 2010. De heer Christophe Desimpel heeft per 1 januari 2010 zijn ontslag als bestuurder van Accentis ingediend en werd vervangen door de heer Jacques de Blik die ook de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur op zich heeft genomen. Peter Tytgadt heeft op 14 mei 2010 zijn bestuursmandaat neergelegd en werd door coöptatie vervangen door Gerard Cok. Deze coöptatie zal tijdens de eerstkomende algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de vennootschap ziet er op datum van het jaarverslag als volgt uit:

Naam en Functie	Lid van comités van de raad	Termijn	Professioneel Adres
Jacques de Blik** Voorzitter van de Raad van Bestuur	Benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet – Bestuurder	Auditcomité	2014*	BVBA JLD Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS Comm.V. ** , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe –Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	OVS Comm.V. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA (vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe) -Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Crafin BVBA Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok** , Bestuurder	-	2014*	Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist België
VDB Finance Management BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandeberg – Bestuurder en CEO	-	2014*	Gouwberg 22 2970 Schilde België

* De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Jacques De Blik, OVS Comm.V., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe, en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code (Code Daems 2009).



Jacques de Blik

Voorzitter van de Raad van Bestuur vanaf 1 januari 2010.

Jacques de Blik (°1945) was van 1972 tot 1981 directeur bij ABN AMRO. Van 1981 tot 1985 was hij werkzaam als advocaat bij Nauta Dutilh in Rotterdam (Nederland). In 1985 vestigde hij zich als zelfstandig advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed. Van 1999 tot 2002 was hij projectmatig werkzaam in Turkije in verband met de oprichting van een bedrijf, en van 2002 tot 2005 werkte hij als zelfstandig financieel-juridisch consultant. Sinds 2005 is hij opnieuw werkzaam als zelfstandig advocaat op het advocatenkantoor De Blik Oomen in Tilburg (Nederland), met name op het gebied van ondernemingsrecht, vennootschapsrecht en onroerend goed. Jacques de Blik is afgestudeerd in 1972 aan de faculteit rechtsgeleerdheid, civiel recht, van de Vrije Universiteit Amsterdam (Nederland).

VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandenberg

Bestuurder en CEO vanaf 23 maart 2010.

Wouter Vandenberg (°1968) heeft 20 jaar nationale en internationale ervaring als accountant en corporate finance adviseur. Na zijn studies startte hij bij PricewaterhouseCoopers, waar hij werkzaam was van 1990 tot 2004. Hij werkte er achtereenvolgens voor de kantoren in België, Rusland en Londen. In Londen was hij onder meer nauw betrokken bij de privatisering van luiersfabrikant Ontex en de acquisitie van het tabaksconcern Reemtsma door Imperial Tobacco. In 2004 stapte hij over naar de VGD-groep en leidde er het 'VGD deal team'. Als managing director begeleidde hij meer dan 40 transacties. Hij was betrokken bij de beursgang van de vastgoedbedrijven Montea en VGP, en de overname van het vastgoed van de Punch-groep door Accentis.

JLD BVBA, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet

Bestuurder

Jean-Luc Desmet (°1968) startte zijn carrière in 1991 bij KBC NV waar hij werkzaam was tot hij in 1999 overstapte naar De Speybeek NV. Van juni 2005 tot en met 31 december 2008 was hij gedelegeerd bestuurder van Accentis NV. Jean-Luc Desmet is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen-financiële wetenschappen (K.U.Leuven, België) en behaalde een Speciaal Licentiaat Financiële Wetenschappen aan de Vlerick Leuven Gent Management School (SLFW).

OVS Comm.V., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe

Bestuurder

Hubert Ooghe (°1946) is professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School. Hij is voorzitter van het Impuls Centrum voor Groeimanagement van Middelgrote ondernemingen (IGMO) van Vlerick. Hij is eveneens voorzitter van de Raad van Bestuur van DD Trans en van European Container Systems (ECS) en was bestuurder van Afinia Plastics, Artwork Systems Group, Fibelco en KBC Private Equity. Van de vennootschap OVS Comm.V. is de Heer Ooghe zaakvoerder en beherend vennoot. Hij werd benoemd als lid van de Raad van Bestuur van Accentis NV door de buitengewone Algemene Vergadering van 28 april 2006. Hubert Ooghe is doctor in de economische wetenschappen, richting bedrijfseconomie (Universiteit Gent, België).

Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe

Bestuurder

Wim Deblauwe (°1974) werkte gedurende vijf jaar bij ING voor hij in 2002 de Punch International-groep vervoegde als Chief Financial Officer van Xeikon International NV. Later werd hij aangesteld als Vice President Sales & Marketing van Punch Graphix plc. Na de succesvolle beursgang van Punch Graphix plc in 2005 werd hij benoemd tot CFO en gedelegeerd bestuurder van Punch International NV. In januari 2008 werd hij aangesteld als CEO van de Punch Graphix-groep en op 30 juni 2009 volgde hij Guido Dumarey op als CEO van Punch International. Wim Deblauwe is licentiaat in de rechten (K.U.Leuven, België). Hij behaalde eveneens het CFA-certificaat (Certified Financial Analyst) aan het ICHEC (Brussel, België).

Gerard Cok

Bestuurder

Gerard Cok (°1948) werkte tot 1981 als bankdirecteur. Nadien was hij werkzaam als zelfstandig ondernemer en investeerder in diverse vennootschappen waarvan de hoofdactiviteit voornamelijk immobiëlen betreft. Bij de neerlegging door Peter Tytgadt van zijn bestuursmandaat in 2010 werd hij vervangen door Gerard Cok door coöptatie. Sinds 17 november 1989 is de heer Cok directeur van European Business Consultant GmbH. Deze



functie oefent hij tot op heden uit. Van oktober 1999 tot 31 mei 2008 was hij lid van de Raad van Bestuur van Beate Uhse AG. Van dezelfde vennootschap werd hij lid van de raad van commissarissen op 17 juni 2008. Dit mandaat liep af op 7 januari 2009, vanaf die datum tot op heden oefent de heer Cok de functie van voorzitter van de raad van commissarissen uit.

Benoeming, ontslag en vacature

Overeenkomstig artikel 18 van de statuten telt de Raad van Bestuur van de vennootschap tenminste drie en ten hoogste veertien bestuurders, al dan niet aandeelhouders van de vennootschap. Zij worden benoemd door de Algemene Vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen. Buiten het geval van herkiezing mag de duur van hun opdracht geen zes jaar overtreffen. Een opdracht eindigt bij de sluiting van de gewone algemene vergadering. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De bestuurders kunnen te allen tijde door de Algemene Vergadering worden ontslagen. Ieder lid van de Raad van Bestuur kan ook zelf ontslag nemen door schriftelijke kennisgeving aan de raad. Een bestuurder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.

In geval van voortijdige vacature in de Raad van Bestuur, zijn de overblijvende bestuurders bevoegd om voorlopig in de vacature te voorzien. In dat geval zal de Algemene Vergadering in haar eerstvolgende bijeenkomst de benoeming doen van een nieuw bestuurder. Deze doet de tijd uit van zijn voorganger. De Raad van Bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter. Indien geen voorzitter werd benoemd, wordt deze functie uitgeoefend door de oudste bestuurder. Op datum van dit jaarverslag is Jacques de Blik de voorzitter van de Raad van Bestuur.

De leden van de Raad van Bestuur worden geëvalueerd op grond van volgende criteria:

- Kennis van de vastgoedsector en het het industrieel vastgoed in het bijzonder;
- Ervaring met het leiden van een Raad van Bestuur of met het deelnemen aan een dergelijke raad, van een beursgenoteerde (vastgoed) onderneming;
- Financiële kennis en kennis van bedrijfsfinanciering in het kader van complexe vastgoed- en corporate transacties.
- De evaluatie van de bestuurders enerzijds en de werking van de Raad van Bestuur anderzijds, gebeurt op permanente basis door de collega's onderling.
- Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een

collega/bestuurder, kan hij dit als punt op de agenda plaatsen, naar voren brengen op de volgende Raad van Bestuur en dit eventueel bespreken met de voorzitter. De voorzitter kan dan, in het belang van de vennootschap, de nodige stappen ondernemen

Onafhankelijke bestuurders

Een bestuurder kan enkel worden beschouwd als een onafhankelijk bestuurder indien hij/zij voldoet aan de criteria zoals bepaald in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en in Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code ("Code Daems"), die kunnen worden samengevat als volgt:

- gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan zijn benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur hebben uitgeoefend;
- niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar;
- gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming, geen deel hebben uitgemaakt van het leidend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die hij eventueel ontvangt of heeft ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- 1) geen maatschappelijke rechten bezitten die een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap; 2) indien hij maatschappelijke rechten bezit die een quotum van minder dan 10 % vertegenwoordigen:
 - mogen die maatschappelijke rechten samen met de maatschappelijke rechten die in dezelfde vennootschap



worden aangehouden door vennootschappen waarover de onafhankelijk bestuurder controle heeft, geen tiende bereiken van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap; of

- mogen de daden van beschikking over die aandelen of de uitoefening van de daaraan verbonden rechten niet onderworpen zijn aan overeenkomsten of aan eenzijdige verbintenissen die het onafhankelijk lid van het bestuursorgaan heeft aangegaan;
- 3) in geen geval een aandeelhouder vertegenwoordigen die onder de voorwaarden valt van dit punt;
- geen significante zakelijke relatie hebben of in het voorbije boekjaar hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, noch rechtstreeks noch als vennoot, aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
- in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer zijn geweest van de huidige of vorige commissaris van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- geen uitvoerend lid zijn van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
- geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, uitoefenen, of die zich een van de andere in de punten 1° tot 8° beschreven gevallen bevinden.

Bij het beoordelen van de onafhankelijkheid van een bestuurder zal ook rekening worden gehouden met de criteria opgenomen in Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code die werd bekendgemaakt op 12 maart 2009 ("Code Daems") door de Belgische Commissie Corporate Governance. Deze code bepaalt dat minstens de helft van de leden van de Raad van Bestuur moet bestaan uit niet-uitvoerende bestuurders en minstens drie van hen onafhankelijk moeten zijn. Op datum van dit jaarverslag zijn twee van de zes bestuurders onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, m.n. Jacques de Blik (voorzitter van de Raad van Bestuur), OVS Comm. V. (vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe) en Gerard Cok.

Vergadering

De Raad van Bestuur vergadert na oproeping door de voorzitter zo dikwijls als het belang van de vennootschap het vereist, alsook binnen de veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van twee bestuurders of van de afgevaardigd bestuurder. De oproepingen vermelden dag, uur, plaats en agenda. Van het verzenden van de oproepingen dient geen bewijs te worden geleverd. De Raad wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de oudste in jaren van de aanwezige bestuurders. De vergadering wordt gehouden op de zetel van de Vennootschap of op elke andere plaats in België, aangewezen in de oproeping. De Raad van Bestuur kan slechts beraadslagen en besluiten, wanneer ten minste de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is op de vergadering. Iedere bestuurder die belet of afwezig is mag een van zijn collega's uit de raad schriftelijk, per gewone brief, telegram, telefax of elk ander transmissiemiddel dat een gedrukt document als drager heeft, volmacht geven om hem op een bepaalde vergadering van de Raad te vertegenwoordigen en om in zijn plaats aan de stemming deel te nemen. Geen enkel bestuurder mag meer dan één lid vertegenwoordigen. De besluiten worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Nochtans dienen de besluiten die betrekking hebben op het verwerven of afstoten van ondernemingen bij wijze van koop, verkoop, ruil, fusie, splitsing, inbreng of op iedere andere wijze, genomen te worden met een meerderheid van drie vierde van de stemmen.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dat vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de



aanwending van het toegestane kapitaal. De beslissingen van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in notulen die door ten minste de helft van de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register ingeschreven of ingebonden. De eventuele volmachten worden erbij gevoegd. Afschriften van of uittreksels uit deze notulen worden ondertekend, hetzij door de voorzitter van de Raad van Bestuur, hetzij door de afgevaardigde bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

Notulen

De beslissingen van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in notulen die door ten minste de helft van de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register ingeschreven of ingebonden. De eventuele volmachten worden erbij gevoegd. Afschriften van of uittreksels uit deze notulen worden ondertekend, hetzij door de voorzitter van de Raad van Bestuur, hetzij door de afgevaardigde bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

Bevoegdheden van de Raad van Bestuur

Overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen wordt de vennootschap geleid door de Raad van Bestuur die optreedt als een collegiaal orgaan. De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin het succes van de vennootschap op lange termijn na te streven door blijk te geven van leiderschap en ondernemingszin en risico-beoordeling en –beheer mogelijk te maken. De Raad van Bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de voornaamste beleidslijnen. De Raad van Bestuur dient ervoor te zorgen dat de nodige financiële middelen en personeel aanwezig zijn zodat de vennootschap haar doelstellingen kan bereiken. Overeenkomstig het voorgaande en in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van Vennootschappen, is de Raad van Bestuur het ultieme beslissingsorgaan van de vennootschap, behalve voor wat betreft die bevoegdheden die door de wet of de statuten van de vennootschap zijn voorbehouden aan de Algemene Vergadering. Overeenkomstig de bepalingen van de Corporate Governance Code is de functie van het leiden van de Raad van Bestuur (door haar voorzitter, Jacques de Bliet) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Wouter Vandenberg).

Vertegenwoordiging

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Ze is bovendien binnen het kader van hun opdracht geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. Bovendien kan de vennootschap in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de Raad van Bestuur.

Bijzondere machtigingen

Verwerving van en beschikking over eigen aandelen door de vennootschap.

De Algemene Vergadering kan beslissen eigen middelen te verwerven of hierover te beschikken in overeenstemming met artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. De buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 heeft de Raad van Bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, eigen aandelen of winstbewijzen van de vennootschap te verwerven of te vervreemden zonder dat een besluit van de Algemene Vergadering vereist is, indien de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter vermindering van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van bovenvermelde beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, worden hernieuwd. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. De buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 heeft de Raad van Bestuur eveneens gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereglementeerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. Bovendien heeft de buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2003 de rechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil



te verkrijgen en te vervreemden, aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereglementeerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. Op datum van het jaarverslag bezit Accentis geen eigen aandelen.

Management en dagelijks bestuur

Samenstelling

Het uitvoerende management van de vennootschap wordt waargenomen door VDB Finance Management BVBA (vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg), door Bimbor BVBA (vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof) en door Wouter Bouckaert. De Raad van Bestuur kan verder gespecialiseerde comités oprichten om specifieke kwesties te analyseren en de Raad van Bestuur over die kwesties te adviseren. Behoudens het auditcomité dat een wettelijk verplicht orgaan is en dat belast is met de wettelijke taken, zoals beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de comités louter adviserende organen. De effectieve beslissingsbevoegdheid blijft de collegiale verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. De Raad van Bestuur bepaalt de opdracht van elk comité met betrekking tot de organisatie, procedures, beleid en activiteiten ervan.

Het management is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van de vennootschap, een en ander onder toezicht van de Raad van Bestuur. Overeenkomstig artikel 22 van de statuten van de vennootschap kan de Raad van Bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap, evenals de vertegenwoordiging van deze vennootschap met betrekking tot dit dagelijks bestuur opdragen en toevertrouwen aan:

- hetzij één of meer van zijn leden, die alsdan de titel van afgevaardigd bestuurder voeren, en afzonderlijk handelen;
- hetzij aan één of meer directeurs, gekozen binnen of buiten de Raad van Bestuur, en afzonderlijk handelen. Op datum van dit jaarverslag bestaat het management team uit:

Toegestaan kapitaal

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten had de Raad van Bestuur de bevoegdheid om het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum eenenvijftig miljoen zevenhonderd eenenzestigduizend honderd vierendertig euro drieënzestig cent (51.761.134,63 EUR). Die bevoegdheid werd verleend bij besluit van de buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 7 november 2003 en was geldig tot 7 november 2008. Ze kan een of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar. De Raad van Bestuur maakte geen gebruik van die bevoegdheid.

Naam	Functie
VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg.	Chief Executive Officer
VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg.	Chief Financial Officer
Bimbor BVBA, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	Chief Operational Officer

Bimbor BVBA, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Chief Operational Officer

Bruno Holthof (*1963) heeft meer dan 10 jaar ervaring in de vastgoedsector als verantwoordelijke voor het commercieel management van de groep RB/RC vastgoed (2000-2010). Voordien was hij agentschapsdirecteur van het KOZ/LMO kantoor bij het voormalige Gemeentekrediet (1989-2000). Tussen 1983 en 1989 was hij werkzaam in de diamantsector.

Voor het CV van CEO Wouter Vandeberg verwijzen we naar "Samenstelling van de Raad van Bestuur"



Auditcomité

Bevoegdheden

Het auditcomité is belast met de volgende opdrachten:

- de controle en beoordeling van de halfjaarcijfers van de dochterondernemingen;
- de bespreking met de revisoren van hun auditplan en de eindejaarscontrole;
- de selectie, evaluatie, aanstelling en vervanging van de revisoren van de verschillende ondernemingen van de groep;
- het bepalen van de waarderingsregels; en
- het vastleggen van systemen voor en toezicht houden op de werking van de interne en externe controle, en het uitwerken van maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie.

Samenstelling

In artikel 5.2./4 van bijlage C van de Belgische Corporate Governance code (Code Daems 2009) wordt vereist dat minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijk is. De Corporate Governance Charter van Accentis wijkt hier echter in IV.1.2. van af door te stellen dat het auditcomité minstens uit één onafhankelijk bestuurder moet bestaan. Het auditcomité is als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn*
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet	2014
OVS Comm.V. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe**	2014
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	2014

* De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Onafhankelijk bestuurder

De Raad van Bestuur is van oordeel dat OVS Comm.V., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, beschikt over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hubert Ooghe is immers op geen enkele manier verbonden met de vennootschap of met één van de met de vennootschap verbonden vennootschappen.

Als doctor in de economische wetenschappen en professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School, als lid van de vakgroep Accountancy & Bedrijfsfinanciering van de Universiteit Gent en als auteur van diverse boeken over accountancy en bedrijfsfinanciering heeft hij bovendien meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

Vergadering

Het auditcomité vergadert minstens twee keer per jaar ter voorbereiding van de halfjaarresultaten en de eindejaarscijfers en, indien nodig, ad hoc. Deze bepaling is een afwijking op de Belgische Corporate Governance Code (Code Daems 2009) welke bepaalt dat het auditcomité minimaal viermaal per jaar samenkomt. De commissaris en de CEO worden uitgenodigd op vergaderingen van het auditcomité. Tijdens het boekjaar 2010 vergaderde het auditcomité tweemaal.



Benoemings- en remuneratiecomité

Algemeen

Vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 is het nieuw ingevoegd artikel 526quater W.Venn. van toepassing met betrekking tot het remuneratiecomité. Dit artikel is ingevoegd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector.

Vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 zal de Algemene Vergadering, overeenkomstig de aangepaste artikelen 554 en 533 van het Wetboek van Vennootschappen, over het remuneratieverslag beslissen. De oproeping tot de Algemene Vergadering dient melding te maken van de stemming over het remuneratieverslag. De vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de nieuwe wettelijke verplichtingen.

Bevoegdheden

Het benoemings- en remuneratiecomité is belast met de benoeming en de bepaling van de bezoldigingen van het management en het voordragen van kandidaat-bestuurders aan de Algemene Vergadering.

Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders. Minstens één van hen is onafhankelijk bestuurder. Deze bepaling is een afwijking op de Belgische Corporate Governance Code die bepaalt dat minstens de helft van de leden van het benoemings- en remuneratiecomité onafhankelijk moet zijn (zie Bijlages D en E van de Code).

Op datum van dit Jaarverslag is de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité als volgt:

Naam	Lopende termijn*
Jacques de Bliet**	2014
OVS Comm.V. met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe**	2014
Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe 2014.	2014

* De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Onafhankelijk bestuurder

Vergadering

Het benoemings- en remuneratiecomité vergadert jaarlijks minstens eenmaal, en, indien nodig, ad hoc. Deze bepaling is een afwijking op de Corporate Governance Code die bepaalt dat er minimaal tweemaal per jaar moet worden samengekomen (zie Bijlage D, 5.3./6 en Bijlage E, 5.4./5). De Chief Executive Officer wordt ook telkens uitgenodigd, behalve bij de bespreking van zijn benoeming en/of vergoeding. Tijdens het boekjaar 2010 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité tweemaal.



Vergoedingen

Algemeen

In principe is het mandaat van bestuurder onbezoldigd. Aan de bestuurders kan echter, onverminderd de vergoeding van hun kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat ten laste komt van de algemene kosten van de vennootschap.

Bovendien kan de Algemene Vergadering tantièmes toekennen te nemen uit de beschikbare winst van het boekjaar. De Algemene Vergadering kan aan de bestuurders toestaan om tijdens het lopend boekjaar voorschotten op hun bezoldiging op te nemen van de vennootschap.

Voor het boekjaar 2010 bedroeg de bezoldiging voor alle bestuurders samen 40.000 EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van drie maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders..

De Wet van 6 april 2010 voert vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 wijzigingen door betreffende de vermelding van de criteria voor de toekenning van een vergoeding en van de verplichting tot spreiding van de variabele vergoeding in de tijd. De Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector voert hiertoe de nieuwe artikelen 520bis en 520ter van het Wetboek van Vennootschappen in en brengt wijzigingen aan aan de bestaande artikelen 524bis W.Venn, 525 W.Venn., 898 W.Venn, 900 W.Venn en 906bis W.Venn. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Vergoedingen leden van de raad van bestuur

In duizenden EUR		2010	2009
Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA	Wim Deblauwe	4	-
Jacques de Bliet	Jacques de Bliet	12	-
Gerard Cok	Gerard cok	-	-
JLD BVBA	Jean-Luc Desmet	12	12
OVS Comm.V.	Hubert Ooghe	12	12
De Speyebeek NV	Christophe Desimpel	-	12
Totaal		40	36

Vergoedingen Senior Management

Het management wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. Daarenboven wordt er een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. De totale commerciële bonus voor de leden van het management team bedroeg over 2010 58.320 EUR. De totale bonus over 2010 betreffende de financiële doelstellingen voor bepaalde leden van het management team bedraagt 49.646 EUR.

De vaste vergoeding aan de CEO over 2010 bedraagt 92.634 EUR plus 7.118 EUR voor voorgesloten kosten. De commerciële bonus over 2010 bedroeg 8.748 EUR en de financiële bonus bedroeg 22.323 EUR. De financiële bonus was betreffende de kapitaalverhoging van 31 december 2010.

Accentis betaalde aan Tim Röttger 62.000 EUR als ontslagvergoeding in 2010.



In duizenden EUR		2010	2009
VDB Finance Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandenberg	Wouter Vandenberg	122	-
PTC BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Peter Tytgadt	Peter Tytgadt	21	-
Röttger Real Estate Management Comm.V.	Tim Röttger	62	115
Totaal		205	115

Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

Aandelen aangehouden door bestuurders

Er lopen geen aandelenoptieplannen en/of warrantenplannen voor de bestuurders. Op Punch Graphix na, bezit geen enkele bestuurder Aandelen.

Aandelen aangehouden door het uitvoerend management

Er lopen geen aandelenoptieplannen en/of warrantenplannen voor de leden van het uitvoerend management. Het uitvoerend management bezit op datum van dit jaarverslag geen aandelen.

Handel met voorkennis

Het verhandelen van aandelen van de vennootschap of aandelen van andere beursgenoteerde bedrijven of hiervan afgeleide financiële instrumenten, waarmee de vennootschap relaties onderhoudt, op basis van 'voorkennis' die nog niet publiek is gemaakt, of dergelijke informatie bekendmaken aan anderen zodat deze laatste zulke aandelen of hiervan afgeleide financiële instrumenten kunnen verhandelen, is verboden.

De richtlijnen betreffende 'handel met voorkennis' zijn van toepassing op alle leden van de Raad van Bestuur, de leden van het management en alle personeelsleden die uit hoofde van hun functie op regelmatige of incidentele basis kunnen beschikken over voorkennis over de vennootschap en/of andere beursgenoteerde bedrijven.

Voorkennis

'Voorkennis' is elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en direct of indirect betrekking heeft op één of meer beursgenoteerde bedrijven en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van het aandeel of van de daarvan afgeleide financiële instrumenten aanzienlijk zou beïnvloeden.

Van informatie wordt aangenomen dat zij de koers aanzienlijk zou kunnen beïnvloeden wanneer een redelijk handelende belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zal maken om er zijn beleggingsbeslissingen geheel of ten dele op te baseren.

Informatie wordt verondersteld nauwkeurig te zijn:

- indien zij betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden; en
- indien zij bovendien specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken betreffende de invloed van bovengenoemde situatie of gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten.

Het is niet mogelijk een exhaustieve lijst op te stellen van informatie die dient gekwalificeerd te worden als 'voorkennis' daar deze vaststelling afhangt van feitelijke omstandigheden.

Deze informatie kan bijvoorbeeld betrekking hebben op:

- de overschrijding van een deelnemingsdrempel;
- de bekendmaking van resultaten;



- een omzet- en/of winstwaarschuwing;
- een uitkering van dividenden;
- de verwerving of overdracht van een onderneming;
- feiten die een significante invloed kunnen hebben op de omzet/ resultaten van de onderneming.

Bekendmaking van voorkennis

De Raad van Bestuur verbindt zich tot het bekendmaken van voorkennis binnen de kortst mogelijke termijn, conform de wetgeving en reglementering waaronder de vennootschap ressorteert.

Bestuurders verbinden zich ertoe om het vertrouwelijke karakter van deze informatie te bewaren en deze onder geen enkele vorm te verspreiden of er kennis van laten nemen, tenzij na voorafgaandelijk machtiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur.

Procedure

Verboden transacties

Speculatieve transacties op korte termijn zijn steeds verboden. Dit houdt in dat transacties in opties met een korte looptijd, 'short selling' en indekken van opties toegekend in het kader van optieplannen niet toegelaten zijn.

'Hedging' of indekkingstransacties op aandelen in portefeuille, ter bescherming van de waarde van deze aandelen, zijn wel toegelaten.

Sperperiodes

Eén maand voorafgaand aan de bekendmaking van de halfjaarlijkse of jaarlijkse resultaten tot de dag na de bekendmaking van de resultaten over elk semester ('gesloten periode') is het volledig verboden aankoop- of verkooptransacties van aandelen of andere financiële instrumenten van de vennootschap uit te voeren.

Toegelaten transacties

Volgende transacties blijven toegelaten, ook wanneer zij gebeuren in sperperiodes:

- Het uitoefenen van opties /warrants toegekend in het kader van een aandelenoptie- of warrantplan. Het verkopen van de aandelen verworven uit deze uitoefening blijft echter verboden. Ook het gedeeltelijk verkopen van aandelen voor de financiering van de uitoefenprijs of eventuele belastingen op de meerwaarde is verboden tijdens deze periodes.
- Het verwerven van aandelen in het kader van een dividenduitkering.
- Transacties waarvoor de opdracht gegeven werd buiten de bedoelde periodes; deze opdrachten mogen niet gewijzigd worden tijdens sperperiodes.
- Transacties in het kader van discretionair beheer van kapitalen uitbesteed aan derden.

Commissaris

De jaarrekening van de vennootschap wordt gecontroleerd door BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Koen De Brabander. De commissaris werd door de Algemene Vergadering van 24 april 2009 benoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011. In 2009 heeft de commissaris in het kader van zijn opdracht 34.225 EUR honoraria aangerekend voor de revisorale controle op de statutaire en geconsolideerde cijfers en verslagen van de vennootschap. De vergoeding van de commissaris van 2009 is van toepassing op alle vennootschappen in de consolidatiekring met uitzondering van Q-Utility NV en Zenca NV. In 2010 heeft de vergoeding die betaald werd aan BDO Bedrijfsrevisoren voor haar werk als commissaris betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring.

Vergoedingen Commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2009 en 2010 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

In duizenden EUR	2010	2009
Opdracht als commissaris	35	34
Overige opdrachten	62	-
Totaal	97	34

De vergoeding van de commissaris heeft betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring. De overige opdrachten betreffende vergoedingen voor de prestaties geleverd in het kader van de kapitaalverhoging van 23 december 2010.



Belangenconflicten

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de Raad van Bestuur voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met één of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de Raad van Bestuur.

Artikel 523 Wetboek Vennootschappen bepaalt dat: "§ 1 Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, moet hij dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de Raad van Bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing moet nemen. Ingeval de vennootschap een of meer commissarissen heeft benoemd, moet de betrokken bestuurder tevens die commissarissen van het strijdig belang op de hoogte brengen.

Met het oog op de publicatie ervan in het verslag bedoeld in artikel 95, of bij gebreke daaraan in een stuk dat gelijk met de jaarrekening moet worden neergelegd, omschrijft de Raad van Bestuur in de notulen de aard van de in het eerste lid bedoelde beslissing of verrichting en verantwoordt het genomen besluit. Ook de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap moeten in de notulen worden vermeld. In het verslag moeten de voornoemde notulen in hun geheel worden opgenomen.

Het in artikel 143 bedoelde verslag van de commissarissen moet een afzonderlijke omschrijving bevatten van de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap van de besluiten van de raad van bestuur, ten aanzien waarvan een strijdig belang in de zin van het eerste lid bestaat.

Bij de vennootschappen die een publiek beroep op het spaarwezen doen of hebben gedaan, mag de in het eerste lid bedoelde bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband.

§ 2 De vennootschap kan de nietigheid vorderen van beslissingen of verrichtingen die hebben plaatsgevonden met overtreding van de in dit artikel en de in artikel 524 ter bepaalde regels, indien de wederpartij bij die beslissingen of verrichtingen van die overtreding op de hoogte was of had moeten zijn.

§ 3 Paragraaf 1 en artikel 524ter zijn niet van toepassing wanneer de beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van

de Raad van Bestuur, betrekking hebben op beslissingen of verrichtingen die tot stand zijn gekomen tussen vennootschappen waarvan de ene rechtstreeks of onrechtstreeks ten minste 95 % bezit van de stemmen verbonden aan het geheel van de door de andere uitgegeven effecten, dan wel tussen vennootschappen waarvan ten minste 95 % van de stemmen verbonden aan het geheel van de door elk van hen uitgegeven effecten in het bezit zijn van een andere vennootschap.

Bovendien zijn § 1 en artikel 524ter niet van toepassing wanneer de beslissingen van de Raad van Bestuur betrekking hebben op gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen."

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het lopende boekjaar is toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren hebben voorgedaan werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het lopende boekjaar werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verslag van de bedrijfsrevisor VGD naar aanleiding van de afkoop van de huurgarantie.
- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 3 van de agenda, zijnde de onderhandelingen met Punch International over de afkoop van huurgarantie.
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) inzake het agendapunt 1.8 met betrekking tot de ontwerpovereenkomst inzake overbruggingskrediet van Punch International.
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot het agendapunt 1.9 inzake een ontwerp van LOI met Punch Graphix tot verlenging van huurcontracten/



contracten van terbeschikkingstelling en de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje.

- 27 september 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot de volgende agendapunten: agendapunt 4 "Bespreking plan kapitaalverhoging – ontwerp term sheet"; agendapunt 5 "Begin van verantwoording uitgifteprijs, op te maken verslag obv art. 582 W. Venn., volmacht"; en agendapunt 6 "Goedkeuring term sheet". Het belangenconflict is mogelijk aanwezig doordat bij deze agendapunten afspraken ter sprake komen tussen de vennootschap enerzijds en Punch Graphix anderzijds. Deze afspraken betreffen de deelname van Punch Graphix aan de kapitaalverhoging en de afbouw van de schulden van de vennootschap bij Punch Graphix.
- 30 november 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder

VDB Finance Management BVBA met de heer Wouter Vandeberg als vaste vertegenwoordiger met betrekking tot de volgende agendapunten: Beslissing om de vergoeding voor CEO/CFO en de bonusregeling te bekrachtigen. Aangezien de heer Vandeberg de functie van CEO en CFO uitoefent heeft deze bestuurder mogelijk een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor die van toepassing is op bepaalde intragroep verrichtingen of verrichtingen met bepaalde verbonden vennootschappen.

Tijdens het lopende boekjaar hebben zich geen transacties voorgedaan waarop artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

Transacties met belangrijke aandeelhouders

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap.

Transacties met de "Creacorp groep"

Bij weten van de vennootschap zijn de Heer en Mevrouw Dumarey-Dumoulin en de met hen verbonden vennootschap Creacorp NV belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Dumimmo NV, Punch Metals NV, Punch Graphix Prepress Germany GmbH en BBS International GmbH met Creacorp gelieerd.

- Op 30 juni 2009 hebben Dumimmo NV en Schwarzenbourg SCI, een met Accentis verbonden vennootschap een overeenkomst gesloten in verband met de aankoop van een terrein van circa 8 hectare in Le Castellet (Frankrijk) voor de prijs van 2.640.000 EUR. De partijen hebben deze koop in maart 2010 in onderling overleg ontbonden en zijn verder overeengekomen dat de schuld van Dumimmo tot terugbetaling van de koopprijs wordt beperkt tot de bruto opbrengt van de grond. Deze komt Accentis NV toe en wordt geraamd op 300.000,00 EUR à 360.000,00 EUR.
- Accentis (verhuurder) heeft huurovereenkomsten gesloten met BBS International GmbH met betrekking tot onroerende

goederen in Herbolzheim, Breisgauallee 14 (Duitsland) en Schiltach, Welschdorf 220 (Duitsland), en met Punch Metals NV met betrekking tot een onroerend goed te Hamont-Achel, Nobelstraat 2. Zowel aan BBS International als aan Punch Metals werden huurkortingen toegestaan in ruil voor nieuwe huurcontracten. Met Punch Metals is er nu een 9-jaren contract afgesloten.

- De huuropbrengsten die Accentis verwerft van de Creacorp groep bedroegen in 2010 2.464.000 EUR.

In maart 2010 hebben Accentis en Creacorp nadere afspraken gemaakt in verband met het geschil inzake Hayez Lemmerz, waarbij beide partijen zijn betrokken.

Transacties met de Punch groep

Bij weten van de vennootschap is Punch Graphix NV een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap en zijn Punch Graphix Prepress Belgium NV, Punch Graphix Europe NV, Punch Graphix International NV en Punch International NV met Punch Graphix gelieerd.

- Punch International (PI) NV heeft zich vóór 30 juni 2008 ten opzichte van diverse financiële instellingen (o.m. Fortis Lease, KBC Lease, Dexia Lease) solidair borg gesteld voor de nakoming, door haar toenmalige dochtervennootschap Punch Property International NV (PPI), van haar verbintenissen ten opzichte



van deze financiële instellingen in het kader van de financiering van haar onroerende goederen voor een totaal bedrag van ongeveer 122 miljoen EUR in hoofdsom. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen at arm's length voorwaarden. De tussen PI en PPI destijds bestaande controleverhouding was daarbij determinerend. Ten tijde van de inbreng door PI van PPI in Accentis hebben de financiële instellingen in eerste instantie de voortzetting van deze borgstellingen gevraagd. Naderhand, na het doorbreken van de band van controle tussen PI en Accentis/PPI, werd deze voortzetting binnen de inmiddels nieuw samengestelde Raad van Bestuur van PI in vraag gesteld. Er rezen o.m. vragen over de mate waarin deze borgstellingen nog in het vennootschapsbelang van PI konden worden verantwoord. Bovendien wilde PI deze borgstellingen op termijn opzeggen of anderszins beëindigen. In deze context is een akkoord tussen Accentis en PI ontstaan. PI wilde in principe op korte termijn af van de borgstellingen en kon alleen een verderzetting overwegen in de mate dat daarbij een voldoende belang zou blijken, namelijk door de borgstellingen uitsluitend tegen vergoeding voort te zetten. Tegen deze achtergrond werd een marktconforme vergoeding van 1% werd overeengekomen met betrekking tot de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven borgstellingen. Deze vergoeding wordt berekend op het bedrag van de uitstaande hoofdsom. Het is de bedoeling dat uiterlijk 3 jaar later (01/03/2014) al deze borgstellingen zullen zijn vrijgegeven.

- Op 31 december 2008 heeft Punch Graphix NV samen met haar huidige participatie in Accentis tevens voor een totaal bedrag van 30.360.729,70 EUR aan schuldvorderingen op Accentis NV verworven en in verband daarmee nadere afspraken gemaakt met Accentis in een leningovereenkomst. Op 10 februari 2010 zijn de partijen overeengekomen dat de schuldvordering als volgt opeisbaar en betaalbaar wordt: een bedrag van 5.000.000,00 EUR op 30 september 2010, een bedrag van 5.000.000,00 EUR op 31 december 2010. Naderhand zijn partijen overeengekomen om de opeisbaarheid van deze laatste som uit te stellen tot de eindvervaldag van de overige schulden, m.n. tot eind 2013.
- Op 27 September 2010 werd de Verbintenis tot Inschrijving ondertekend waarbij Punch Graphix er zich toe verbindt om haar voorkeurrechten uit te oefenen en voor een bedrag van 5.019.487,04 EUR in te schrijven op de kapitaalverhoging. Punch Graphix verbond er zich bovendien toe om maximaal ten

belope van 4.980.512,96 EUR in te schrijven via de verwerving van scrips indien niet alle scrips zijn uitgeoefend. Tevens heeft Punch International er zich onder de Verbintenis tot Inschrijving toe verbonden om maximaal ten belope van 2.000.000 EUR in te schrijven via de verwerving van scrips indien niet alle scrips zijn geplaatst. De inschrijving met scrips door Punch Graphix en Punch International werden pari passu gegeven en waren eventueel pro rata te herleiden. Deze verbintenissen tot inschrijving werden beperkt, in dezelfde verhouding, tot het bedrag waarop Punch Graphix en Punch International samen in uitvoering van hun verbintenissen nog maximaal kunnen inschrijven zonder gezamenlijk de drempel van 50% van de aandelen Accentis te overschrijden omdat Punch Graphix en Punch International niet de intentie hebben Accentis te controleren in de zin van art. 5. W. Venn. Volgens de Verbintenis tot Inschrijving diende verder, afhankelijk van het resultaat van het aanbod, een bedrag aangewend worden voor de terugbetaling van schulden die Accentis heeft bij Punch Graphix. Dit bedrag is gelijk aan het hoogste bedrag van:

- de netto opbrengsten van het aanbod in de mate dat deze meer dan 15.000.000,00 EUR bedragen; en
- het bruto bedrag waarvoor Punch Graphix heeft ingeschreven via het verwerven van Scrips indien de bruto opbrengsten meer dan 9,2 miljoen EUR bedragen. Op basis van het resultaat van de kapitaalverhoging van 23 december 2010, bedroeg dit bedrag 3.660.468 EUR waardoor de schuldpositie van Accentis t.a.v. Punch Graphix eind december 2010 26.660.000 EUR bedragen.
- Punch International heeft op 30 juni 2008, op het moment van de verkoop van zijn vastgoed aan Accentis, een huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen EUR voor het geheel van alle op dat moment reeds uitgevoerde en contractueel nog uit te voeren transacties verstrekt voor een periode van 6 jaar. De huurgarantie werd niet geïndexeerd. De jaarlijkse afrekening van de huurgarantie gebeurde door van de garantie de effectief ontvangen huurinkomsten af te trekken. Wegens wijzigingen in het vastgoedportfolio werd de hoogte van de huurgarantie over 2009 bijgesteld tot 19,73 miljoen EUR.
- Medio februari 2010 worden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 miljoen EUR. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19,4 miljoen EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar.



- De betaling van de afkoopsom gebeurt door 8,02 miljoen EUR te compenseren met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis en het restsaldo gespreid te betalen over vier kwartalen in 2010. Accentis heeft de ontvangen afkoopsom opgenomen in zijn resultaten van 2010. Door deze afkoop heeft Accentis reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar op de eind 2009 niet verhuurde panden verworven. Worden deze panden later verhuurd of verkocht, dan kan Accentis een extra rendement realiseren.
- Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Punch International 9.165.000,00 EUR waarvan 8.020.000,00 EUR is gebruikt voor de afrekening van de afkoop van de huurgarantie waartoe medio februari 2010 werd besloten. Op 31 december 2010 heeft Accentis geen schuld meer t.a.v. Punch International.
- Accentis verhuurt aan Punch Graphix een gebouw te Lier, Duwijkstraat 17 en te Leper, Oostkaai 50 en te Eede, Brievers-

straat 70 (Nederland) en te Heultje, Fabriekstraat 3.

- In juli 2010 heeft Accentis met Punch Graphix een principiële akkoord bereikt in verband met de verlenging van de huurcontracten en de overeenkomsten van terbeschikkingstelling en in verband met de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje.
- De huuropbrengst (inclusief huurgarantie) die Accentis verwierf van de Punch groep bedroeg in 2010 4.203.000,00 EUR en in 2009 9.454.000,00 EUR.

Summa NV is bij weten van de vennootschap, een belangrijke aandeelhouder van Punch International NV. Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Summa 6.146.000,00 EUR. Op 31 december 2010 bedroeg deze schuldpositie nog 5.384.000,00 EUR.

Valorum CVBA is een huurder van Accentis. Wouter Vandeberg is





08 Risicofactoren



In wat volgt worden de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden besproken. De opsomming is echter niet

exhaustief en de volgorde waarin de risico's worden besproken is geen indicatie van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen, noch van hun omvang of belang.

Financiële risico's

Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Hoewel Accentis ervan overtuigd is dat haar financieringsstructuur na de kapitaalverhoging aangepast is aan haar behoeften voor 2011, dient Accentis voldoende kasstromen te genereren om haar schulden te kunnen aflossen en de interestkosten te betalen. Daarnaast kan de vennootschap genoodzaakt worden om gebouwen onder hun marktwaarde te verkopen als de liquiditeit verder verslechtert. Dit kan resulteren in het boeken van waardeverminderingen en het operationeel resultaat onder druk zetten.

In deze context wordt verwezen naar het persbericht van Creacorp op datum van 5 januari 2011 en werd op 30 december 2010 door de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, BBS International GmbH, een 'Insolvenz-procedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Het voorstel betreft een Insolvenz-procedure, onder self-administration, met een "pre-packaged plan". Het betreft hier een procedure die uiterst zelden wordt toegepast in Duitsland. Dergelijke procedure loopt ongeveer 2 tot 4 maanden. Hiermee tracht BBS International uiteindelijk haar strategie te realiseren, nl. terugkeren naar haar core business, zijnde Premium wielen, de aftermarket en de racing en F1. De huren voor de panden te Herbolzheim en Schiltach van januari 2011 werden niet betaald maar de betalingen werden hervat vanaf februari 2011. De Raad van Bestuur heeft vernomen dat de rechtbank de Insolvenz Procedure per 1 maart 2011 heeft aanvaard en de procedure loopt vanaf dat moment voor een periode van 2 tot 4 maanden. Indien de Insolvenz procedure niet zou slagen kan dit leiden tot belangrijke leegstand en een belangrijke negatieve impact op de liquiditeiten van de groep. De jaarlijkse financiële verplichtingen van Accentis betreffende deze sites bedragen 2,8 miljoen EUR.

Echter, gegeven dat BBS International de intentie heeft om een doorstart van de activiteiten te realiseren en dat de huren nu regelmatig betaald worden, zijn de sites gewaardeerd uitgaande van continuïteit (34,1 miljoen EUR).

De Raad van Bestuur van Accentis volgt de situatie nauwlettend op.

Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2010 is 77,5% van de totale schuld, of 120 miljoen EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, of 34,9 miljoen EUR, geniet een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en van de Euribor-rentetarieven op 31 december 2010 wordt bij afwezigheid van een dekking de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 175.000 EUR per jaar geschat. De vennootschap is tot hiertoe niet in gebreke geweest met betrekking tot haar lopende kredieten.

Accentis is mogelijk niet in staat de noodzakelijke financiering te verkrijgen voor haar toekomstige kapitaal- en herfinancieringsbehoeften

De vennootschap is mogelijk verplicht bijkomende financieringen aan te gaan voor haar toekomstige kapitaalbehoeften of om haar huidige schuldenlast te herfinancieren, door middel van openbare of private financiering, strategische relaties of andere overeenkomsten. Er is geen garantie dat deze relaties kunnen worden aangegaan of de financiering, indien nodig, verkrijgbaar zal zijn, of verkrijgbaar zal zijn tegen aantrekkelijke voorwaarden.

Risico's verbonden aan garanties verkregen van Punch International

Punch International staat garant voor het grootste deel van de kredieten van de vennootschap. Als Punch International niet meer in staat zou zijn om deze garantie te geven voor de huidige of toekomstige kredieten bestaat het risico dat de kredietverschaffers hun voorwaarden voor de huidige kredieten zullen verstrengen en dat de voorwaarden van toekomstige kredieten minder gunstig zullen zijn voor de vennootschap.

Risico's verbonden aan de mogelijke terugvordering van ontvangen subsidies

Voor de bouw van het pand te Boizenburg werden door de vorige eigenaar, Punch Graphix Prepress GmbH, subsidies ontvangen.



Aan deze subsidies waren een aantal voorwaarden verbonden zoals onder meer minimale werkgelegenheid. Er bestaat een risico dat bij een eventuele terugvordering van zulke subsidies (285.000 EUR) en in het geval Punch Graphix Prepress GmbH ze niet kan betalen, de Duitse autoriteiten zich zouden kunnen richten naar BBS Verwaltung GmbH, die de huidige eigenaar is van de gebouwen.

Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

Een aantal van de dochtervennootschappen van Accentis zijn via intercompany leningen met elkaar verbonden waardoor het risico bestaat dat het in gebreke blijven van een bepaalde dochtervennootschap negatieve financiële gevolgen kan hebben voor andere dochtervennootschappen.

Risico verbonden aan managementvergoedingen

De vennootschap factureert managementvergoedingen aan haar dochtervennootschappen. De managementvergoedingen die door de vennootschap worden aangerekend aan de dochtervennootschappen, zijn bij deze laatste fiscaal aftrekbaar conform de voorwaarden van artikel 49 WIB 1992. Het is niet ongebruikelijk dat de fiscale administratie bijkomend onderzoek verricht naar de naleving van deze voorwaarden van aftrekbaarheid om vast te stellen of deze effectief werden nageleefd, meer bepaald wanneer het bedrag van de aanrekening schommelde.

Risico verbonden aan tax assets en hun beperking in de tijd

De effectieve waarde van deferred tax assets zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige deze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de deferred tax assets slechts worden geraamd.

De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben per 31 december 2010 28,6 miljoen EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 4,1 miljoen EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vijf jaar. Het risico bestaat dat er niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

De vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij in gebreke blijven om haar verbintenissen onder deze financieringscontracten na te komen. Bovendien bestaat het risico dat meerdere financieringscontracten worden opgezegd indien de vennootschap in gebreke blijft met betrekking tot één financieringscontract.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

De vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn onderling sterk afhankelijk. De vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar dochtervennootschappen hun verbintenissen niet kunnen nakomen en omgekeerd. De risico's die zich in hoofdzaak van de Vennootschap voordoen stellen zich eveneens voor haar dochtervennootschappen. De onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen versterkt de risico's.

Accentis is mogelijk niet in staat de eigendom te verwerven van de onroerende goederen uit haar vastgoedportefeuille

De meeste onroerende goederen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap zijn geen eigendom van de vennootschap. Ze worden gefinancierd via onroerende leases. Indien de vennootschap niet in staat is om de noodzakelijke financiering te verkrijgen, bestaat de kans dat de vennootschap de aankoopopties op onroerende leases niet kan uitoefenen om de eigendom te verwerven. De onmogelijkheid daartoe kan negatieve gevolgen hebben voor Accentis in omstandigheden waarin de eigendom belangrijk kan zijn, bijvoorbeeld in verband met fiscale of andere gunstmaatregelen die alleen gelden voor eigenaars of in geval van dreigend bankroet van de relevante financiële instellingen.



Risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap

Risico's verbonden aan de huurinkomsten

Accentis is blootgesteld aan het risico van huurderverval op de vervaldag, bij de afloop van het huurcontract of ten gevolge van relocatie van de activiteiten van de huurder. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten genereren dan de lopende huurcontracten. De vennootschap beschikt sedert februari 2010 niet meer over de huurgarantie van Punch International die Punch International integraal heeft afgekocht voor een bedrag van 13,3 miljoen EUR. Tenslotte heeft de vennootschap een aantal activa geïdentificeerd die niet als strategisch worden beschouwd en aangehouden worden voor verkoop. Een aantal van deze activa genereren geen of slechts ten dele huurinkomsten.

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus onder meer het risico van verliezen bij eventuele verkopen. De vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 2,16 miljoen EUR. Na het in rekening brengen van de impact van de uitgestelde belastingen aan de huidige gemiddelde belastingsvoet van 25,55% betekent dit een negatieve impact op het netto resultaat en het eigen vermogen van de vennootschap van 1,61 miljoen EUR.

Risico's verbonden met de blootstelling aan het kredietrisico op handelsvorderingen

De vennootschap is blootgesteld aan het kredietrisico op handelsvorderingen. Indien één van de huidige of toekomstige belangrijke huurders van de vennootschap niet in staat is om zijn schulden aan de vennootschap te betalen, zou de vennootschap verliezen kunnen lijden. Om dit risico te beperken, heeft de vennootschap een procedure ingevoerd voor de follow-up van huurders met betalingsmoeilijkheden.

Risico van huurleegstand

De vennootschap kampt met een hoge leegstand ten belope van 17,7% om diverse redenen. Om de huurleegstand te beperken, past de vennootschap sinds de aanstelling van het nieuwe managementteam een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een toekomstige groei in de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille. Ondanks de recente verbeteringen en het actief beheer, kan de vennootschap niet garanderen dat de bezettingsgraden in de toekomst niet opnieuw afnemen.

Risico inzake BTW

De activiteiten van de Groep hebben in het verleden reeds aanleiding gegeven tot discussies met de BTW-administratie. Inzake BTW is er immers een marge van interpretatie gelet op de specifieke activiteiten van de Groep. De scheidingslijn tussen niet van BTW vrijgestelde contracten van terbeschikkingstelling enerzijds en (doorgaans) van BTW-vrijgestelde contracten van onroerende verhuur anderzijds is niet altijd even duidelijk. Ook is de bepaling van de exacte verhouding tussen BTW-plichtige en niet-BTW-plichtige activiteiten praktisch niet mogelijk wanneer de bedrijfsvoering van de vennootschappen van de Groep in sommige gevallen een combinatie van beide activiteiten inhoudt.

Concentratierisico's verbonden aan de Vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typisch voor dit soort vastgoed zijn lange termijnrelaties met huurders, die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2010 vertegenwoordigen de 3 belangrijkste huurders 65% van de jaarlijkse huurinkomsten.

Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een groot deel van de vastgoedportefeuille uit zogehete "single-tenant" gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één



huurder en waar er dus op niveau van het specifieke gebouw weinig of geen diversificatie is.

Risico verbonden met geschillen, rechtszaken en/of andere procedures

Op datum van dit jaarverslag is de vennootschap betrokken bij een tiental materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures. Op basis van de informatie die beschikbaar is op datum van het jaarverslag, loopt de vennootschap in deze geschillen, rechtszaken en/of andere procedures in totaal een theoretisch risico van ongeveer 2 miljoen EUR. Hiervoor werden slechts ten dele, ten belope van 461.000 EUR, provisies aangelegd. Het valt niet uit te sluiten dat geschillen in het nadeel van Accentis zullen beslist worden. Eventuele uitspraken in het nadeel van Accentis kunnen een wezenlijke impact hebben op de resultaten van de vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 231 miljoen EUR op 31 december 2010. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

Het risico bestaat dat Accentis in bepaalde gevallen de huurder moet vergoeden voor de onderbreking van zijn activiteiten als er kan aangetoond worden dat Accentis hiervoor de verantwoordelijkheid draagt. Om dit te vermijden voert Accentis een actief beleid om haar gebouwen in goede staat te onderhouden via preventieve en corrigerende onderhoudswerken. De vennootschap is niet verzekerd tegen schade die huurders oplopen ten gevolge van de onderbreking van hun activiteiten.

Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen als gevolg van slijtage door gebruik door de huurders. Accentis staat erop haar gebouwen in goede staat te onderhouden door de invoering van werkschema's en een studie van de uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken.

Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

Afhankelijk van de huursituatie van de gebouwen voert Accentis soms belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit. Met het oog op de beheersing van de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken, past Accentis een technische en budgettaire follow-up en een gedetailleerde planning toe. Hoewel Accentis bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze niet volledig worden uitgesloten.

Inflatierisico

De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de vennootschap is blootgesteld betreft vooral de kosten, onder meer verbonden aan renovatiewerken, die geïndexeerd kunnen zijn hetzij op een andere basis dan de gezondheidsindex, hetzij in functie van de concurrentie en de kost van de materialen waarvan het bedrag sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen.

Deflatierisico

Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van Accentis dalen. Naast een daling van de huurinkomsten bestaat er ook een risico op de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille ten gevolge van deflatie. De Abex-index analyseert de kostprijs voor de constructie van gebouwen en is daarom een bepalende factor in de waardebepaling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat Accentis waardeverminderingen zal moeten boeken op zijn vastgoedportefeuille.



Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

Behalve het voormelde risico van het in gebreke blijven van de huurders, is de vennootschap blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of het faillissement van andere medecontractanten: de verstrekkers van krediet en rentedekkingsinstrumenten, de aannemers van werken waarop zij een beroep doet, enz.

Risico verbonden aan de onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke reglementen kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

Risico's verbonden aan fusie-, splitsing-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Accentis' vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van de overname van ondernemingen of van aandelen van vennootschappen. Hoewel de vennootschap bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de vennootschap werden overgedragen.

Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

Accentis heeft in het verleden desinvesteringen gedaan. Daarbij zijn onderdelen van haar vastgoedportefeuille overgedragen aan derden. Bij deze transacties zijn de gebruikelijke waarborgen gegeven. Het is niet uitgesloten dat de vennootschap in de toekomst met betrekking tot deze waarborgen zou worden aangesproken.

Reglementaire en milieurisico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van de reglementen en in dit opzicht op alle nodige expertises een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van de reglementaire verplichtingen, onder meer milieuverplichtingen, en aan milieurisico's blootgesteld. De milieurisico's waaraan Accentis als eigenaar van vastgoed blootgesteld is, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten, enz. Mochten dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, dat kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor Accentis (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, enz.).

Accentis is eveneens blootgesteld aan het risico van niet-uitreiking of van niet-verlenging van vergunningen.

Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de vennootschap moet voldoen, kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden, rekening houdend met onder meer de nieuwe verplichtingen die er voor de vennootschap uit kunnen voortvloeien.

Risico verbonden aan het personeelsverloop

Rekening houdend met haar relatief kleine team, is de vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap.



09 Geconsolideerde jaarrekening



Geconsolideerde resultatenrekening

In duizenden EUR	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
NETTO RESULTAAT			
Huuropbrengsten	1/2	13.526	15.666
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	2	-	3.708
Opbrengsten uit de afkoop 'huurgarantie'	2	13.294	-
Doorberekende kosten	3	5.709	8.735
Overige opbrengsten	4	123	167
Totaal opbrengsten		32.652	28.276
Doorberekende kosten	5	-6.053	-8.474
Kosten verbonden aan vastgoed	6	-1.537	-1.653
Overige operationele kosten	7	-1.679	-2.476
<i>Recurrente operationele kosten</i>		-1.679	-1.662
<i>Niet recurrente operationele kosten</i>		-	-814
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	9/15	-5.354	-210
Totaal operationele kosten		-14.623	-12.813
EBITDA		18.029	15.463
Afschrijvingen		-14	-5
Voorzieningen	25	938	-1.015
Waardeverminderingen	10	-75	-5.334
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	16	-29.880	-12.405
Totaal operationele niet-kaskosten		-29.031	-18.759
Bedrijfsresultaat (EBIT)		-11.002	-3.295
Financieringskosten	11	-9.076	-9.813
Overig financieel resultaat	11	-8	-18
Financieel resultaat		-9.084	-9.831
Resultaat voor belastingen		-20.086	-13.127
Belastingen	12	3.728	9.696
Nettoresultaat		-16.358	-3.431
- Aandeel van de groep		-16.358	-3.249
- Aandeel van derden		-	-182
Aantal aandelen		1.267.745.224	512.305.236
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (EURcent)	13	-0,0129	-0,0063
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Kosten van de kapitaalverhoging		-679	-
Andere elementen van het globaal resultaat		-679	-

(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 bij op te tellen en er eventuele terugnames in deze rubrieken af te trekken.

Geconsolideerde balans

In duizenden EUR	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa		220.145	285.300
Immateriële vaste activa	14	7	10
Vastgoedbeleggingen	1/15	216.805	278.457
Materiële vaste activa		6	5
Langetermijnvorderingen	16	1.500	1.742
Actieve belastinglatenties	12	1.828	5.086
Vlottende activa		13.347	5.870
Handelsvorderingen	18	3.245	3.663
Overige vorderingen	19	2.395	2.113
Liquide middelen	20	7.707	94
Activa bestemd voor verkoop	1/21	31.100	-
Activa		264.592	291.170
Eigen vermogen van de groep		81.161	83.090
Kapitaal	22	24.425	9.996
Reserves		55.884	72.242
Omrekeningsverschillen		852	852
Langetermijnverplichtingen		150.226	191.398
Financiële schulden op lange termijn ¹	23	95.980	116.688
Latente belastingverplichtingen	12	20.992	27.937
Overige schulden op lange termijn	23/24	30.878	43.460
Voorzieningen	25	2.376	3.313
Kortetermijnverplichtingen		14.055	16.682
Handelsschulden		3.123	4.715
Overige schulden op korte termijn	24	3.185	3.819
Belastingenschulden		35	50
Financiële schulden op korte termijn ¹	23	7.712	8.098
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	21/23	19.150	
Passiva		264.592	291.170

Nota: In de jaarresultaten opgenomen in het persbericht van 28 februari 2011 werd een lange termijn lease van 3.372.567 EUR verkeerdelijk gepresenteerd onder de schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop. In bovenstaande balans werd deze lease gepresenteerd onder de financiële schulden op lange en korte termijn.



Geconsolideerde kasstroomtabel

In duizenden EUR	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Resultaat voor belastingen		-20.086	-13.127
Waardevermindering goodwill			5.086
Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling R/C Punch int.	24	-8.020	-
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen		-28.106	-8.040
Intresten in resultatenrekening	11	9.076	9.815
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-849	1.267
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	16	29.880	12.405
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen		5.354	
Betaalde intresten	11	-9.076	-9.815
Betaalde belastingen		39	-63
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal		6.318	5.570
Wijzigingen in werkkapitaal		-2.496	1.090
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		3.823	6.660
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-	-2.640
Kasstroom uit desinvesteringen	15	4.016	800
Investeringskasstroom		4.016	-1.840
Financieringskasstroom			
Bruto-inkomsten uit kapitaalverhoging		15.109	
Kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging		-680	
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	23	-9.944	-10.236
Terugbetalingen van leningen – overige	24	-4.461	-10.822
Uitgegeven leningen		-250	
Opname van leningen – kredietinstellingen		-	15.000
Financieringskasstroom		-226	-6.058
Nettokasstroom		7.613	-1.238
Liquide middelen aan het begin van de periode		94	1.332
Liquide middelen aan het einde van de periode		7.707	94
Nettokasstroom		7.613	-1.238



Reconciliatie van het eigen vermogen

in duizenden EUR	Kapitaal	Reserves	Omreke- nings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2007	62	4.600	0	4.662	0	4.662
Kapitaalverhoging (1)	4.750	-	-	4.750	-	4.750
Kapitaalverhoging (2)	1.455	-	-	1.455	-	1.455
Omgekeerde overname (3)	3.729	-	-	3.729	101	3.830
Variatie naar aanleiding toepassing IAS 40 (4)	-	70.224	-	70.224	-	70.224
Resultaat van het boekjaar	-	667	-	667	81	748
Omrekeningsverschillen	-	-	852	852	-	852
Op 31 december 2008	9.996	75.491	852	86.339	182	86.521
Resultaat van het boekjaar	-	-3.249	-	-3.249	-182	-3.431
Op 31 december 2009	9.996	72.242	852	83.090	-	83.090
Bruto kapitaalverhoging	15.108			15.108		15.108
Kosten van de kapitaalverhoging	-679			-679		-679
Resultaat van het boekjaar		-16.358		-16.358		-16.358
Op 31 december 2010	24.425	55.884	852	81.161		81.161

(1) Kapitaalverhoging de dato 29 juni 2008 in Punch Property International nv

(2) Kapitaalverhoging 1.455 kEUR*

(A) Door Accentis betaald voor Punch Property International nv: 87.031 kEUR

(B) Kapitaalverhoging middels schuldconversie door Punch International nv in Accentis: 88.486 kEUR

In aanmerking te nemen als nettokapitaalverhoging (B) – (A): 1.455 kEUR

(3) Kostprijs van de omgekeerde overname

(A) Aantal aandelen Accentis: 20.715.399

(B) Reële waarde per aandeel: 0,18 EUR

Kostprijs combinatie (A) x (B): 3.729 kEUR

(4) Kapitaalcontributie tot het eigen vermogen

(A) Betaalde prijs voor overgenomen activa:

Kostprijs bedrijfscombinatie Accentis:

Prijs overige verworven entiteiten:

(B) Contributie tot het eigen vermogen:

Eigen vermogen verworven entiteiten:

Aanpassingen naar reële waarde:

Vastgoedbeleggingen:

Passieve belastinglatentie:

(C) Goodwill ontstaan uit omgekeerde overname:

*kEUR staat voor duizend EUR

70.224 kEUR

-39.849 kEUR

-3.729 kEUR

-36.120 kEUR

104.989 kEUR

24.063 kEUR

80.926 kEUR

112.557 kEUR

-31.631 kEUR

5.086 kEUR

De in aanmerking genomen reële waarde per aandeel Accentis stemt overeen met de door Punch International betaalde prijs in het kader van het verplicht openbaar bod de dato 9 december 2008.



Consolidatieprincipes en waarderingsregels

Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Punch International

Per 30 juni 2008 heeft Accentis alle aandelen overgenomen van Punch Property International nv ('Punch Property'), de vastgoedvennootschap van de Punch International groep. Daarnaast werden ook bindende overeenkomsten gesloten voor de verkoop en overname van vrijwel alle overige onroerende goederen van de Punch International-groep en enkele verbonden partijen. De aankoop werd initieel gefinancierd met een lening ten bedrage van 87 miljoen EUR verstrekt door Punch International. Op 10 oktober werd door Accentis een kapitaalverhoging ten belope van 88 miljoen EUR uitgevoerd, middels conversie van zijn schuld aan Punch International. Hierdoor werd Punch International de nieuwe referentieaandeelhouder van Accentis en had het de verplichting een openbaar bod uit te brengen op de resterende Accentis-aandelen. Het verplicht openbaar bod werd geopend op 9 december en afgesloten op 22 december 2008. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar het biedprospectus dat beschikbaar is op de website www.accentis.com. Tot slot heeft Punch International na de afsluiting van dit openbaar bod en voor het einde van het boekjaar 2008 een kapitaalvermindering doorgevoerd waarbij circa 75% van de aandelen Accentis die het in portefeuille had, werd uitgekeerd aan zijn aandeelhouders, vervolgens werd de resterende participatie van Punch International voor het einde van het boekjaar verkocht aan Punch Graphix NV.

Conform IFRS is de kapitaalverhoging van 10 oktober 2008 een 'omgekeerde overname' met als gevolg dat Accentis dient te worden beschouwd als overgenomen partij en Punch Property als overnemende partij. IFRS bepaalt dat de financiële informatie in dat geval dient te worden opgesteld vanuit het standpunt van Punch Property en dat de vergelijkende cijfers overeenkomstig moeten worden aangepast. Het geheel van die informatie wordt dan gerapporteerd onder de noemer van de vennootschap Accentis NV. Tot slot dient nog te worden vermeld dat Accentis heeft besloten in de waarderingsregels de norm IAS 40 met betrekking tot vastgoedbeleggingen toe te passen. Dat impliceert dat het vastgoedportfolio in de balans wordt opgenomen aan reële waarde en dat wijzigingen in de reële waarde van het portfolio tussen 2 periodes via het resultaat worden gerapporteerd.

Grondslagen voor de opstelling

1. Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en IFRIC-interpretaties opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) die door de EU zijn goedgekeurd en binnen de EU van kracht zijn.

De term 'groep' verwijst naar Accentis nv en haar dochterondernemingen.

De groep heeft voor de presentatie van de kasstroomtabel gekozen voor de indirecte methode.

De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding in de valuta van en in overeenstemming met de wettelijke voorschriften van de landen waarin ze zijn opgericht en geregistreerd.

De geconsolideerde informatie is opgesteld in EUR, de functionele en presentatievaluta van de groep. Er zijn bepaalde aanpassingen aan de jaarrekening geboekt om de geconsolideerde jaarrekening te presenteren in overeenstemming met IFRS.

De reële waarde van de financiële activa en passiva zijn niet materieel verschillend van de nominale waarde tenzij anders vermeld.

De volgende standaarden en interpretaties werden van kracht vanaf de huidige verslagperiode en voor het eerst toegepast in de geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2010:

- Improvements to IFRS (Issued in April 2009);
- IFRS 1 – Additional exemptions for first-time adopters;
- IFRS 2 – Share-based Payment - Group Cash-settled Share-based Payment transactions;
- IFRS 3 – Business Combinations – comprehensive revision on applying the acquisition method;
- IAS 27 – Consolidated and Separate Financial Statements - Consequential amendments arising from amendments to IFRS 3;
- IAS 28 – Investments in Associates - Consequential amendments arising from amendments to IFRS 3;
- IAS 31 – Investments in Joint Ventures – Consequential amendments arising from amendments to IFRS 3;



- IAS 39 – Financial Instruments: Recognition and Measurement;
- IFRIC 17 – Distribution of Non-cash Assets to Owners;
- IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers.

Op het ogenblik van de goedkeuring van de jaarrekening waren de volgende standaarden en interpretaties wel gepubliceerd, maar nog niet van kracht:

- Improvements to IFRS (Issued in May 2010);
- IAS 24 – Related Party Disclosures – Revised definition of related parties, applicable for annual periods beginning on or after January 1st, 2010;
- IAS 32 – Financial instruments : Presentation – Amendments relating to classification of rights issues, applicable for annual periods beginning on or after February 1 st, 2010;
- IFRIC 14 Minimum Funding Requirements and their Interaction, applicable for annual periods beginning on or after January 1st, 2011;
- IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments, applicable for annual periods beginning on or after July 1st, 2010.

Bij het opstellen van de jaarrekening van de groep, moet het management oordelen vormen en schattingen en veronderstellingen maken die een invloed hebben op de toepassing van de waarderingsregels en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en de lasten. De schattingen en daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en diverse andere factoren die als redelijk worden beschouwd op basis van de geldende omstandigheden. De resultaten van deze schattingen vormen de basis voor de boekwaarde van activa en verplichtingen die niet op eenvoudige wijze uit andere bronnen blijken. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend geëvalueerd. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Herziening in de verslagperiode en toekomstige perioden vindt plaats indien de herziening ook gevolgen heeft voor toekomstige perioden.

Voor de toepassing van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van

activa' moet het management schattingen maken van de inputparameters van waarderingsmodellen voor prognoses van kasstromen en winstmarges. Het management baseert deze schattingen zowel op ervaringen uit het verleden als op verwachte marktontwikkelingen. Het management moet eveneens veronderstellingen maken over de waardering van vorderingen, van actieve belastinglatenties met het oog op toekomstige belastbare inkomsten en van garantievoorzieningen. Voor elk van deze aspecten houdt het management rekening met de ervaringen uit het verleden aangevuld met actuele informatie over, onder meer, productportfolio en –prestaties en blootstelling aan kredietrisico.

De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

Het jaarverslag werd opgesteld door de Raad van Bestuur op 11 april 2011 en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering die gepland is op 29 april 2011.



2. Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat alle dochterondernemingen waarover de Accentis groep zeggenschap heeft. Zeggenschap bestaat wanneer Accentis de macht heeft om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit zijn activiteiten. Dergelijk zeggenschap wordt verondersteld te bestaan wanneer Accentis, direct of indirect, houder is van meer dan 50% van de stemrechten van de entiteit. Het bestaan en het effect van potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar of converteerbaar zijn, wordt in overweging genomen bij de beoordeling of de Accentis groep de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een andere entiteit te sturen.

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis groep feitelijk zeggenschap verkrijgt. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis groep geen zeggenschap meer uitoefent.

De overnamemethode wordt gebruikt om de bedrijfscombinatie te verwerken. De kostprijs van een bedrijfscombinatie wordt gewaardeerd als het totaal van de reële waarde op datum van de ruil, van afgestane activa, uitgegeven eigenvermogensinstrumenten, aangegane of overgenomen verplichtingen plus enige rechtstreeks aan de bedrijfscombinatie toerekenbare kosten.

Identificeerbare verworven activa, overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen die deel uitmaken van een bedrijfscombinatie worden initieel gewaardeerd aan hun reële waarde op de overnamedatum, dit ongeacht het bestaan van enig minderheidsbelang. Het verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief wordt opgenomen als goodwill. Als de kostprijs van de bedrijfscombinatie minder bedraagt dan het belang van de Accentis groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief van de gekochte dochteronderneming, dient het verschil na herbeoordeling onmiddellijk opgenomen te worden in de winst-en verliesrekening.

Saldi en transacties, baten en lasten binnen de Accentis groep worden volledig geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd tenzij de transactie de evidentie verschaft van een bijzondere waardevermindering op het getransfereerde goed.

De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen werden aangepast waar nodig teneinde een uniforme toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving te waarborgen.

Minderheidsbelangen in de nettoactiva van de geconsolideerde dochterondernemingen worden in het eigen vermogen opgenomen afzonderlijk van het eigen vermogen van de moedermaatschappij.

Minderheidsbelangen bestaan uit het bedrag van die belangen op de overnamedatum van de bedrijfscombinatie (zie hoger) en het aandeel van de minderheid in de wijzigingen in het eigen vermogen sinds de datum van de bedrijfscombinatie. Verliezen die van toepassing zijn op de minderheid en die hoger liggen dan de minderheidsbelangen in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden toegerekend aan de groepsbelangen met uitzondering wanneer de minderheid een bindende verplichting heeft om aanvullende investeringen te doen om de verliezen te compenseren en hiertoe in staat is.

3. Omrekening van vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in EUR, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

3.1 Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden geboekt tegen de wisselkoers die geldt op transactiedatum. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend op de balansdatum waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. Winsten en verliezen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening onder bedrijfsresultaat of financieel resultaat, afhankelijk van de aard van de transacties.

Niet-monetaire activa en passiva worden omgezet tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum.



3.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar EUR op de balansdatum van de buitenlandse entiteiten waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. De resultatenrekeningen van de buitenlandse entiteiten worden omgezet naar EUR aan de gemiddelde jaarkoersen van het boekjaar. De componenten van het eigen vermogen van buitenlandse entiteiten worden tegen de historische koers omgerekend. Als gevolg van het verschil tussen de historische koers en de slotkoers op balansdatum ontstaan omrekeningsverschillen die rechtstreeks worden opgenomen in het eigen vermogen onder de rubriek omrekeningsverschillen.

4. Immateriële vaste activa

4.1 Octrooien en licenties

Kosten voor verworven octrooien worden geactiveerd tegen kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen en afgeschreven volgens de lineaire methode. De gebruikslicenties voor software worden geactiveerd en afgeschreven over drie jaar volgens de lineaire methode.

4.2 Overige immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa verworven door de Accentis groep, worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Dergelijke kosten worden momenteel volgens de lineaire methode afgeschreven over hun verwachte levensduur die beperkt is tot vijf jaar

5. Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de aankoopprijs en het aandeel van de Accentis groep in de reële waarde van de verworven identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming of geassocieerde onderneming op het moment van de verwerving. Goodwill wordt initieel opgenomen als een actief gewaardeerd tegen kostprijs en wordt vervolgens gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

De kasstroomgenererende entiteit waaraan goodwill is toegerekend wordt jaarlijks op een bijzondere waardevermindering getoetst, en telkens wanneer er een aanwijzing bestaat dat de entiteit mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, door de boekwaarde van de entiteit te vergelijken met haar realiseerbare

waarde. Indien de realiseerbare waarde van de entiteit lager is dan de boekwaarde, zal het bijzonder waardeverminderingverlies eerst worden toegerekend aan de boekwaarde van de aan de entiteit toegerekende goodwill en vervolgens aan de andere activa van de entiteit naar rato van de boekwaarde van elk actief in de entiteit. Een bijzonder waardeverminderingverlies dat voor goodwill is opgenomen, kan in een latere periode niet worden teruggeboekt. Bij de verkoop van een dochteronderneming of een joint venture, wordt de toegerekende goodwill opgenomen bij de bepaling van de winst of verlies bij verkoop.

In geval het belang van de Accentis groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen de kostprijs van de bedrijfscombinatie overschrijdt, wordt het overblijvend surplus na herbeoordeling onmiddellijk in de winst-en verliesrekening opgenomen.

6. Vastgoedbeleggingen

6.1 Waarderingsmethode

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële waardemodel (fair value). Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen) van de Accentis groep bestemd om huurgelden te ontvangen eerder dan ze zelf te gebruiken of te verkopen.

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging, Hechtermans BVBA, bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens éénmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is, conform de definitie van reële waarde volgens IAS 40,36, de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die tot een transactie bereid zijn. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

6.2 Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

De belangrijkste kopers en verkopers van industrieel vastgoed betreffen de eigenaargebruikers van industrieel vastgoed of partijen die heermee nauw verbonden zijn. Eigenaarverhuurders van industrieel vastgoed, zoals Accentis, vormen een zeer klein segment en transacties van industrieel vastgoed tussen zulke eigenaarver-



huurders zijn beperkt. Accentis heeft bijgevolg de keuze tussen het aanhouden van de vastgoedbelegging om te genieten van huurinkomsten of de verkoop ervan te overwegen aan een toekomstige eigenaargebruiker. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed neemt de gebruiker van industrieel vastgoed een strategische beslissing op het niveau van personeel en investeringen in installaties. Gebruikers van industrieel vastgoed hebben dus de beperkte keuze tussen het huren, het kopen of optrekken van een pand dat aan hun specifieke eisen voldoet (de 'Rent-buy-make' beslissing). Deze 'Rent-buy-make' beslissing wordt genomen op basis van de kostenbaten analyse tussen enerzijds de nieuwbouwwaarde van een nieuw pand en anderzijds de nieuwbouwwaarde minus vetustiteit van een bestaand pand versus het gevraagde huurrendement hierop. Op basis van deze specifieke marktkarakteristieken voor de actieve markt van industrieel vastgoed werd voor het bepalen van de reële waarde ('fair value') conform IAS 40 daarom uitgegaan van de 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit'. Deze bekomen reële waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven, met het doel te genieten van het gebruik van deze gebouwen mits het op zich nemen van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de transactiekosten. Als controle en verificatie op de primaire waardering volgens de methode van nieuwbouwwaarde minus vetustiteit, werd door de waarderingsdeskundige een analyse uitgevoerd en een opinie gegeven op de huidige huurinkomsten en de de geschatte huurinkomsten bij volledige bezetting onder de huidige marktcondities ('ERV') en op het bruto rendement dat hieruit voortvloeit zodat, bij een positieve opinie, kan gesteld worden dat conform IAS 40, 40 de reële waarde ondermeer de huidige en toekomstige huurinkomsten reflecteert.

6.3 Schattingsonzekerheden

Bij het bepalen van de waardering van de vastgoedbeleggingen en activa voor verkoop worden er veronderstellingen gemaakt die resulteren in belangrijke schattingsonzekerheden aan het eind van een verslagperiode en die dus een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop. Om die reden laat de Raad van Bestuur van Accentis zich bijstaan door een beëdigd vastgoedschatter, Hechtermans BVBA. Een samenvatting van zijn verslag is opgenomen in dit jaarverslag. De belangrijkste bronnen van veronderstellingen en schattingsonzekerheden

worden hieronder samengevat. Echter, voor een vollediger overzicht verwijzen we naar de risicofactoren zoals opgenomen in het jaarverslag:

- De evolutie van de staat van de gebouwen en de noodzaak tot structureel onderhoud;
- De evolutie van de bouwrijzen die aan de basis ligt van de bepaling van de huidige nieuwbouwwaarde;
- De basisvetustiteit gaat uit van een levensduur van 50 jaar voor de gebouwen. De specifieke vestusteit kan echter aangepast worden op basis van de vaststellingen van plaatsbezoeken.
- De geschatte huurinkomsten bovenop de gecontracteerde huurinkomsten en de evolutie ervan tesamen met de verwachte evolutie van de leegstand van de gebouwen;
- Mogelijke afwaardering bij versnelde verkopen in het kader van huidige of toekomstige liquiditeitsspanningen.

Wij merken op dat, gegeven de hoge schuldengraad van Accentis, een verdere daling van 10% van de waarde van de vastgoedbeleggingen een impact op het eigen vermogen heeft van ongeveer 16,3 miljoen EUR na belastingen of 24% van het eigen vermogen.

7. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen. Indien activa worden overgenomen middels toepassing van IFRS 3 Bedrijfscombinaties worden ze gewaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum. Kosten voor de reparatie van materiële vaste activa worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden. Ze worden echter geactiveerd als ze de toekomstige economische voordelen, die naar verwachting zullen voortvloeien uit het materieel vast actief, verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. Terreinen worden niet afgeschreven. Activa in aanbouw worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De geschatte gebruiksduur van de diverse categorieën van geïdentificeerde activa is hieronder weergegeven:

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Voertuigen	5 jaar



De afschrijving wordt lineair berekend, te beginnen vanaf de maand waarin het desbetreffende actief werd aangekocht. Indien de boekwaarde van een actief zijn geschatte realiseerbare waarde overschrijdt, wordt het actief onmiddellijk afgeschreven tot zijn realiseerbare waarde.

8. Leasing

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt aan de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings.

8.1 Accentis als lessee in financiële leasings

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leasings als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleasede actief, of indien lager, tegen de actuele waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een dusdanige wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

Met uitzondering van vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden aan reële waarde, wordt het af te schrijven bedrag van een geleasede actief systematisch aan elke verslagperiode toegerekend tijdens de periode van het verwachte gebruik, op een basis die consistent is met de afschrijvingsgrondslagen die de lessee toepast voor af te schrijven activa in eigendom. Indien het redelijk zeker is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode de eigendom zal verkrijgen, is de periode van het verwachte gebruik, de gebruiksduur van het actief. In het andere geval wordt het actief afgeschreven over de leaseperiode of over de gebruiksduur indien deze laatste korter is.

8.2 Accentis als lessee in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als last opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijds patroon van de voordelen die de gebruiker geniet. (Te) ontvangen voordelen als prikkel om een

operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

8.3 Accentis als lessor in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als opbrengst opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijds patroon waarin het gebruiksvoordeel dat het geleasede actief oplevert vermindert. Verstrekte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

9. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

Voor de materiële en immateriële vaste activa van de groep wordt in overeenstemming met IAS 36 op elke balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig is. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. De realiseerbare waarde van een actief of een kasstroomgenererende entiteit is de hoogste waarde van (i) de reële waarde na aftrek van de verkoopkosten en (ii) zijn bedrijfswaarde. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de geschatte toekomstige geldstromen verminderd tot hun contante waarde met behulp van een discountingsvoet (voor belastingen) die de huidige marktbeoordelingen van de tijdswaarde van geld en de aan het actief verbonden specifieke risico's weerspiegelt.

Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen indien de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende entiteit waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde.

Bijzondere waardeverminderingen worden direct opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer een bijzondere waardevermindering later wordt teruggeboekt, wordt de boekwaarde van het actief verhoogd tot de herziene schatting van zijn realiseerbare waarde, maar zodanig dat de verhoogde boekwaarde niet hoger is dan de boekwaarde die zou zijn bepaald als in de voorgaande jaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief was opgenomen. Een terugboeking van een waardevermindering wordt direct opgenomen in winst of verlies.



10. Financiële instrumenten

10.1 Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt tegen reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve rentemethode. Passende bijzondere waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige geschatte kasstromen, contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

10.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Deze worden gewaardeerd tegen contante waarde.

10.3 Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de Accentis groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Accentis-groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

10.4 Leningen

Interestdragende leningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Accentis groep (zie hierboven).

10.5 Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve rentemethode.

10.6 Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten). Alle kosten die niet direct aan een uitgifte toewijsbaar zijn, worden via de resultatenrekening in kost genomen.

10.7 Derivaten

De Accentis groep heeft geen gebruik gemaakt van derivaten. Accentis verbiedt bovendien het gebruik van dergelijke instrumenten voor speculatieve doeleinden.

11. Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen op de balans wanneer de Accentis-groep een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat. Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting op balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is.

De toename van de voorzieningen die het resultaat zijn van het voorschrijden in de tijd, wordt opgenomen onder de financiële kosten. Voorzieningen voor bodemsanering worden aangelegd indien een verplichting tot sanering wordt opgelegd. Een voorziening voor verlieslatende contracten wordt aangelegd voor overeenkomsten waarbij de onvermijdelijke kosten die nodig zijn om de verplichtingen uit hoofde van het contract na te komen, hoger liggen dan de economische voordelen die naar verwachting uit het contract kunnen worden ontvangen.

12. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen toegekend bij de huur worden



opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

13. Doorberekende kosten

Door te berekenen huurlasten met betrekking tot afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst-en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

14. Financieringskosten

Financieringskosten worden ten laste van het resultaat genomen in de mate dat ze betrekking hebben op de boekhoudkundige periode.

15. Winstbelastingen

Belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten courante en uitgestelde belastingen. De belastingen worden geboekt in de resultaatrekening tenzij ze betrekking hebben op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden geboekt. In dat geval worden de belastingen rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen genomen. Courante belastingen omvatten de verwachte belastingsschuld op het belastbaar inkomen van het jaar en aanpassingen aan de belastingsschulden van vorige jaren. Voor de berekening van de winstbelastingen worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven (of belastingtarieven waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten) gebruikt. Uitgestelde belastingen worden geboekt op basis van de 'liability-methode', voor alle tijdelijke verschillen tussen belastbare basis en boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva.

In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen en uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat belastbare winsten voorhanden zullen zijn om aftrekbare tijdelijke verschillen tegen af te zetten.

Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen in een transactie die geen enkel effect heeft op de winst voor belasting, noch op de fiscale winst.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen die verband houden met investe-

ringen in dochterondernemingen, filialen, geassocieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, tenzij de Accentis groep het tijdstip kan bepalen waarop het tijdelijk verschil wordt afgewikkeld en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de nabije toekomst niet zal worden afgewikkeld.

De boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering dient te worden beoordeeld op elke balansdatum. De Accentis groep verlaagt de boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om het mogelijk te maken het voordeel van die uitgestelde belastingvordering geheel of gedeeltelijk aan te wenden.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld. Uitgestelde belastingen moeten als baten of lasten worden opgenomen in de winst of het verlies over de periode, tenzij deze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen zijn opgenomen, in dat geval wordt de uitgestelde belasting ook direct in het eigen vermogen opgenomen.

Actuele belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als en alleen als de entiteit een in rechte afdwingbaar recht heeft opgenomen om de opgenomen bedragen te salderen en voornemens is om de verplichting op nettobasis af te wikkelen of om de vordering te realiseren op hetzelfde moment dat de verplichting wordt afgewikkeld.

16. Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de interesten verworven op toegekende leningen, en de verschuldigde interesten op ontvangen leningen. De geboekte interesten zijn gebaseerd op de effectieve interestenpercentagemethode. Het financieel resultaat bevat eveneens de gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen van rentehoudende schulden. Indien de Accentis groep zou besluiten gebruik te maken van afgeleide financiële instrumenten, zullen ook de winsten en verliezen, resulterend uit de herwaardering op reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, geboekt worden als financieel resultaat.



17. Gesegmenteerde informatie

Een bedrijfssegment is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de Accentis groep dat individuele goederen of een groep van soortgelijke goederen voortbrengt of individuele diensten of een groep van soortgelijke diensten verleent en dat een van andere bedrijfssegmenten afwijkend rendement en risicoprofiel heeft. Het primair segment dat gedefinieerd werd is 'vastgoed'. De geografische segmentatie wordt als secundair segment gedefinieerd, met als onderdelen West-Europa en Oost-Europa.



Consolidatiekring

Vennootschap	Land	2010	2009
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Zenca nv	BE	100%	100%
Overpelt-Plascobel nv (OVP)	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourg sa	FR	100%	100%
Sci Diringier sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
BBS Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Punch Assemblies Namestovo sro (1)	SK	Nvt	100%
Punch Property Orava sro (1)	SK	Nvt	100%
Punch Campus Namestovo sro (1)	SK	100%	100%
Punch Products Trnava sro	SK	100%	100%

(1) Op 31 december 2009 werden deze 3 Slowaakse vennootschappen gefuseerd.

Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie conform IFRS 8§1

	2010		2009	
	West-Europa	Oost-Europa	West-Europa	Oost-Europa
In duizenden EUR				
Gerelateerd tot vastgoedbeleggingen	8.541	2.905	Nvt	Nvt
Gerelateerd tot activa bestemd voor verkoop	2.080	0	Nvt	Nvt
Huuropbrengsten	10.620	2.905	12.593	3.074
Vastgoedbeleggingen	137.505	79.300	Nvt	Nvt
Activa bestemd voor verkoop	31.100	0	Nvt	Nvt
Totaal activa	168.605	79.300	210.417	80.753

De vennootschap beheert haar vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarbij een aantal niet-financiële en financiële parameters worden gehanteerd. Deze parameters worden per gebouw of vastgoedproject bijgehouden. Uit deze gegevens blijken de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis maar geen volledige operationele resultaten. Op basis van deze parameters

en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of vastgoedproject gedistilleerd worden. Op basis hiervan is het management van oordeel dat geen zinvolle segmentinformatie kan voorgesteld worden voor de vastgoedbeleggingen.



Zelfs indien discrete financiële informatie, inclusief operationele resultaten, per vastgoed zou kunnen gegenereerd worden in de toekomst, zouden deze op individuele basis weinig waarschijnlijk de individuele drempels, welke leiden tot identificatie van afzonderlijke segmenten, onder IFRS 8 §13 overschrijden en bijgevolg geaggregeerd worden met andere individuele vastgoedbeleggingen. Hierdoor zou men onvermijdelijk terugvallen op de gehele vastgoedportefeuille in de Accentis groep.

Teneinde alsnog tegemoet te komen aan de principes en doelstellingen in IFRS 8 §1, heeft het management getracht om geografische segment informatie te compileren aangezien deze eenvoudig samen te stellen is. Het management benadrukt echter dat zij haar business niet op basis van geografische segmenten beheert. De gedetailleerde huurdersinformatie wordt, tevens conform IFRS 8 §1, voorafgaand aan deze paragraaf geanalyseerd.

Vastgoedbeleggingen	Huurinkomsten 2010 (EUR)	%	ERV in EUR	%
België	6.742.619	58,9%	7.663.908	50,6%
Slowakije	2.905.383	25,4%	4.505.041	29,8%
Duitsland	1.740.000	15,2%	2.889.000	19,1%
Nederland	58.111	0,5%	79.441	0,5%
Frankrijk	0	0,0%	0	0,0%
Totaal	11.446.113	100,0%	15.137.390	100,0%

Activa aangehouden voor verkoop	Huurinkomsten 2010 (EUR)	%	ERV in EUR	%
België	1.855.123	89,2%	2.226.324	85,3%
Slowakije	0	0,0%	0	0,0%
Duitsland	0	0,0%	0	0,0%
Nederland	0	0,0%	0	0,0%
Frankrijk	224.544	10,8%	382.698	14,7%
Totaal	2.079.667	100,0%	2.609.022	100,0%

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle lopende huurcontracten (46) op de vastgoedbeleggingen van Accentis.

Huurcontracten	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte m²	Cum%	Gemiddeld Contracteinde	Gemiddelde Volgende break
Top 5 contracten	7.754.044	65%	134.546	60%	6/12/2014	6/06/2013
Top 10 contracten	10.385.360	87%	199.823	90%	15/04/2016	28/03/2014
Top 25 contracten	11.719.733	98%	218.894	98%	24/12/2015	8/05/2013
Top 46 contracten	11.993.562	100%	222.665	100%	23/04/2016	24/03/2013



Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle lopende huurcontracten (17) op de 'Activa aangehouden voor verkoop' van Accentis.

Site	Huur per jaar	Cum%	Oppervlakte	Cum%	Gemiddeld Contracteinde	Gemiddelde Volgende break
Top 5 contracten	1.490.129	74,2%	38.306	64,7%	11/08/2016	7/07/2013
Top 10 contracten	1.913.917	95,3%	56.143	94,8%	27/01/2017	30/03/2013
Top 17 contracten	2.009.107	100,0%	59.195	100,0%	25/02/2016	15/05/2013

Totaal vastgoedportfolio	Huurinkomsten 2010	%	ERV	%
België	8.597.742	63,6%	9.890.232	379,1%
Slowakije	2.905.383	21,5%	4.505.041	0,0%
Duitsland	1.740.000	12,9%	2.889.000	0,0%
Nederland	58.111	0,4%	79.441	0,0%
Frankrijk	224.544	1,7%	382.698	14,7%
Totaal	13.525.780	100,0%	17.746.412	100,0%

2. Huuropbrengsten

2.1. Evolutie van de huuropbrengsten

In duizenden EUR	2010	2009
Huuropbrengsten	13.526	15.666
<i>Huurders verbonden met de groep Punch International</i>	4.203	5.718
<i>Huurders verbonden met de Creacorp groep</i>	2.464	3.959
<i>Derden</i>	6.859	5.989
Opbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.293	-
Recurrente huuropbrengsten	13.925	15.666



Recurrente huuropbrengsten – variantieanalyse (In duizenden EUR)	
Recurrente huuropbrengsten per 2009	15.666
Huurverlagingen aan BBS International – Creacorp groep	-598
Huurverlagingen aan Punch Metals – Creacorp groep	-314
Huurverlagingen aan Punch Powertrain	-376
Wegvallen PTEM als huurder op de Campus	-345
Andere	-108
Recurrente huuropbrengsten 2010	13.925

De daling van de huren in 2010 is voornamelijk het resultaat van verscheidene toegestane huurverminderingen en de lagere bezetting op de Campus in Slowakije.

De huurverlaging aan Powertrain werd toegestaan in ruil voor een vast 9-jaren contract. De andere huurverlagingen, inclusief de tijdelijke en retro-actieve verlagingen, werden toegestaan aan BBS International en Punch Metals (beide deel van de Creacorp groep) in het kader van de moeilijke financiële positie van de Creacorp groep op dat ogenblik. In ruil voor deze verlagingen werd er een 9-jaren contract afgesloten met Punch Metals. Bij 'Change of control' van BBS International of de verkoop van de meerderheid van haar activa zal een éénmalige penalty verschuldigd zijn van 1,5 mio EUR en zal de huur voor de resterende termijn verhoogd worden met 61.000 EUR per maand. Daarenboven kreeg BBS International uitstel van betaling gelijk aan drie maanden huur (in totaal voor 441.000 EUR) en dit tot 31 december 2011.

Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 mio EUR. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19,4 mio EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar. Het bedrag van 13,3 mio EUR hield rekening met de huurinkomsten gecontracteerd op dat ogenblik (dit is zonder de huurkortingen die hierna werden toegekend) en de verwachte evolutie van deze huurinkomsten.

De betaling van de afkoopsom gebeurde als volgt: 8,02 mio EUR werd gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis. Het saldo werd betaald en ontvangen. Accentis heeft de ontvangen afkoopsom integraal opgenomen in de resultaten van 2010.

2.2. Gecontracteerde huren

In duizenden EUR	< 1 jaar	2 – 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Vastgoedbeleggingen	12.210	24.685	6.007	42.902
Activa aangehouden voor verkoop	1.389	2.297	180	3.866
Totaal	13.599	26.982	6.187	46.768

De totale verwachte huren van Accentis op basis van de getekende huurcontracten op datum van dit jaarverslag begrepen 46,8 mio EUR.



3. Doorberekende kosten

In duizenden EUR	2010	2009
Inkomsten uit Service Level Agreements	4.870	5.380
Overige doorberekende kosten	839	3.355
Totaal	5.709	8.735

De inkomsten uit Service Level Agreements betreffen inkomsten van diensten (onthaal, receptie, onderhoud, enz.) geleverd door Accentis aan zijn huurders.

De overige doorberekende kosten betreffen de doorberekening van kosten (onroerende voorheffing, verzekering, elektriciteit, water, enz.) die contractueel ten laste van de huurder vallen.

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2010 betreffen hoofdzakelijk eenmalige effecten van de verkoop van de site in Duinkerke (50k) en van een dading inzake BTW op Punch Campus (57k).

5. Door te rekenen kosten

Betreft kosten verbonden aan het vastgoedportfolio die aan de huurders worden doorberekend, hetzij onder de rubriek inkomsten uit Service Level Agreements, hetzij onder de rubriek overige doorberekende kosten.

In duizenden EUR	2010	2009
Huur	0	-778
Onderhoud	-1.017	-899
Energie	-3.375	-4.132
Communicatie	-70	
Verzekeringen	-55	-66
Erelonen	-38	
Onderaanneming	-223	-185
Beveiliging	-112	
Personeelskosten	-106	-120
Onroerende voorheffingen	-1.024	-452
Overige	-33	-1.842
Totaal	-6.053	-8.474



6. Kosten verbonden aan vastgoed

In duizenden EUR	2010	2009
Onderhoud	-512	-300
Energie	-286	-283
Communicatie	-11	
Verzekeringen	-114	-102
Erelonen	-93	
Personeelskosten	-117	-121
Beveiliging	-50	
Onroerende voorheffingen en andere vastgoedgerelateerde belastingen	-207	-750
Overige	-147	-98
Totaal	-1.537	-1.653

De kosten verbonden aan vastgoed betreffen kosten met betrekking tot het vastgoed die door Accentis niet kunnen worden doorbelast aan de huurders. Deze kost is relatief hoog gegeven de leegstand

van ongeveer 23% gedurende 2009 en ongeveer 17,7% op 31 december 2010.

7. Overige operationele kosten

Betreft de overige werkingskosten van de groep.

In duizenden EUR	2010	2009
Kantoor- en administratiekosten	-241	-225
Diverse erelonen	-237	-790
Personeels- en Managementkosten	-671	-511
Belastingen (andere dan OV en VenB)	-150	
Overige kosten	-380	-587
Vereffening D&V Engineering	0	-363
Totaal	-1.679	-2.476

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep. Het recurrent niveau van deze kost over de jaren 2009 en 2010 bedraagt ongeveer 1,7 miljoen EUR.

De eenmalige kosten in 2009 betreffen de kosten verbonden met de verwerving van het vastgoed en de vereffening van D&V.

8. Personeelskosten (inclusief Management)

In duizenden EUR	2010	2009
Aantal personeelsleden (in aantal)	27	23
Aantal personeelsleden (in FTE's)	19,25	



In duizenden EUR	2010	2009
Wedden en lonen	236	373
Sociale zekerheidsbijdragen	109	179
Overige personeelskosten	549	200
Totaal	894	752
Begrepen in:		
- Doorberekende kosten	106	121
- Kosten verbonden aan vastgoed	117	120
- Overige operationele kosten	671	511

9. Minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

Op 7 april 2010 verkocht Accentis de site in Duinkerke (Frankrijk), op 6 mei 2010 werd een grond in Evergem (België) verkocht en in augustus werden de braakliggende gronden te Sint Truiden

verkocht. De totale opbrengst van deze verkopen bedraagt 4 mio EUR. Op de transacties werd een minderwaarde gerealiseerd van circa 5,4 mio EUR.



10. Waardeverminderingen

In duizenden EUR	2010	2009
Goodwill	0	-5.086
Klantenvorderingen	-75	-247
Totaal	-75	-5.334

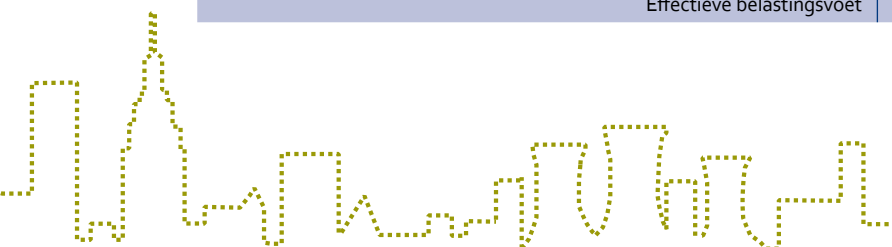
11. Financieel resultaat

In duizenden EUR	2010	2009
Financiële opbrengsten	10	83
Ontvangen bankinteressen	1	2
Overige financiële opbrengsten	9	81
Financiële kosten	-9.094	-9.914
Betaalde interesten leningen en leases	-9.076	-9.815
Bankkosten	-8	-27
Overige financiële kosten	-10	-71
Financieel resultaat	-9.084	-9.831

12. Belastingen

Berekening van de belastingen

In duizenden EUR	2010	2009
Belastingen	3.728	9.696
Winstbelastingen	41	-63
Latente belastingen	3.687	9.758
Resultaat voor belastingen	-20.086	-13.127
Belgisch belastingtarief	33,99%	33,99%
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	6.827	4.462
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	-3.091	5.615
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-720	-381
Overige effecten	712	-
Winstbelasting volgens resultatenrekening	3.728	9.696
Effectieve belastingvoet	18,56%	73,86%



Als gevolg van de beslissing om bepaalde vastgoedbeleggingen versneld te verkopen, is de kans kleiner geworden dat bepaalde overdraagbare verliezen kunnen gerecupereerd worden met een impact op de niet erkende fiscale verliezen als gevolg. Tevens kunnen de verliezen in Slowakije slechts voor een periode van vijf

jaar overgedragen worden waarna ze onherroepelijk als verloren beschouwd dienen te worden indien niet gebruikt. Daarenboven is het tarief in Slowakije 19% in plaats van 33,99%. Dit alles resulteert erin dat de effectieve bestingsvoet voor 2010 18,6% is in plaats van 33,99%.

Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

In duizenden EUR	2010	2009
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	160.163	180.228
Op financiële leases	-55.700	-57.330
Netto tijdelijke verschillen	104.463	122.898
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-29.676	-37.090
Overige passieve belastinglatenties	0	-49
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.508	14.288
Netto latente belastingverplichtingen	-19.164	-22.851
- Actieve belastinglatenties	1.828	5.086
- Passieve belastinglatenties	-20.992	-27.937
Wijziging netto passieve belastinglatenties	3.687	9.758
Geboekt via resultatenrekening	3.687	9.758
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	55.830	54.357
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.634	15.323
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.508	14.288
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.126	1.035



De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2009 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestrictie:

In duizenden EUR	Totaal	2011	2012	2013	2014	2015	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	55.830	11.112	4.609	802	4.436	7.593	27.278
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.633	2.111	876	152	843	1.442	9.209
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	10.508	2.111	-	-	527	1.442	6.428
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.125	-	876	152	316	-	2.781

13. Resultaat per aandeel

IFRS bepaalt dat bij een omgekeerde overname, niettegenstaande de consolidatie opgemaakt wordt vanuit het standpunt van de overnemende partij (Punch Property International NV), het resultaat

per aandeel dient te worden berekend op basis van het aandeel aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis NV.

In duizenden EUR	2010	2009
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	512.305.236
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	530.932.523	512.305.236
Resultaat – aandeel van de groep	-16.358	-3.249
Resultaat per aandeel (in EUR)	-0,0129	-0,0063
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in EUR)	-0,0308	-0,0063

IFRS bepaalt dat het aantal aandelen in aanmerking te nemen voor de berekening van het resultaat per aandeel voor de periodes voorafgaand aan de omgekeerde overname het aantal aandelen is dat ontstaat op het ogenblik van de omgekeerde overname (in casu de 491.589.837 aandelen Accentis ontstaan naar aanleiding van de kapitaalverhoging ten belope van 87 miljoen EUR in Accentis door middel van de schuldconversie op 10 oktober 2008). Aangezien de

eigenvermogensstructuur van Punch Property International op 1 januari 2008 niet overeenstemde met de eigenvermogensstructuur ten tijde van de omgekeerde overname heeft het management ervoor geopteerd de effectieve aandelenevolatie van Accentis over 2008 te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel. Het management is van oordeel dat dit noodzakelijk is teneinde een correct beeld van de winst per aandeel te verkrijgen.



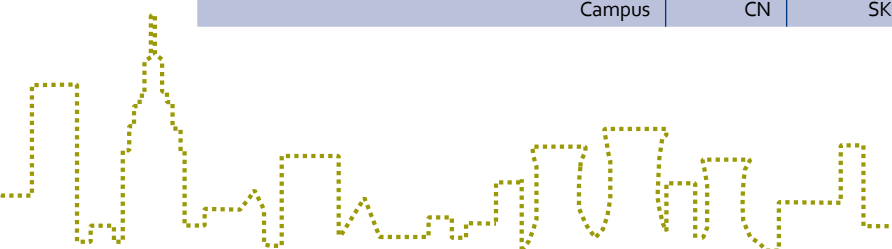
14. Immateriële vaste activa

In duizenden EUR	Software	Immateriële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Op 31-12-2007	-	-
Wijzigingen in de consolidatiekring	3	3
Op 31-12-2008	3	3
Wijzigingen in de consolidatiekring	-3	-3
Aanschaffingen	13	13
Op 31-12-2009	13	13
Aanschaffingen	-	-
Op 31-12-2009	13	13
Gecumuleerde afschrijvingen		
Op 31-12-2007	-	-
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-
Afschrijvingen	-	-
Op 31-12-2008	-	-
Afschrijvingen	-3	-3
Op 31-12-2009	-3	-3
Afschrijvingen	-3	-3
Op 31-12-2010	-6	-6
Nettoboekwaarde		
Op 31-12-2007	-	-
Op 31-12-2008	3	3
Op 31-12-2009	10	10
Op 31-12-2010	7	7



15. Vastgoedbeleggingen

In duizenden EUR	Entiteit	Land	2010	2009	2008	2007
Openingsbalans			278.457	289.232	32.287	29.490
Investerings				2.640	79.441	1.204
Investerings door bedrijfsovernames					176.390	
Herbolzheim 1&2: 2010 on-balance			8.000			
Overboeking naar de activa aangehouden voor de verkoop			-58.355			
Desinvesteringen			-4.016	-800	-	
Resultaat uit realisatie			-5.354	-210	-	
Reële waardeaanpassing via resultatenrekening			-1.927	-12.405	1.114	1.593
Slotbalans			216.805	278.457	289.232	32.287
Reële waarde per pand op jaareinde						
Brugge	PPI	BE		5.600	5.810	5.665
Dinant	Q	BE		875	905	-
Evergem grond	Zenca	BE		575	992	-
Evergem	PPI	BE	16.100	16.377	17.010	16.578
Hamont-Achel	PPI	BE	15.000	15.250	15.850	-
Heultje	PPI	BE		4.150	4.315	4.204
Ieper Ter Waarde	PPI	BE	5.760	5.800	6.080	-
Ieper Oostkaai	PPI	BE	11.390	11.475	11.915	-
Lier	PPI	BE	35.420	35.050	36.715	-
Mariakerke	A	BE		1.770	1.770	-
Overpelt	OVP	BE		28.170	29.285	-
Roeselare	Q	BE		6.250	6.560	-
Sint-Truiden	Q	BE	11.690	19.035	20.065	-
Wervik	PPI	BE		-	1.010	985
Boizenburg	BBS	DE	6.250	6.300	6.520	-
Herbolzheim	BBS	DE	18.605	10.645	11.060	-
Schiltach	BBS	DE	15.470	15.540	16.275	-
Dreux	PPI	FR		5.665	5.895	-
Duinkerke	Q	FR		1.260	1.300	-
Munster	SCI	FR		3.630	3.750	3.651
Le Castellet	A	FR		2.450	-	
Eede	PPI	NL	1.200	1.195	1.235	1.204
Campus	CN	SK	56.550	57.285	59.890	-



In duizenden EUR	Entiteit	Land	2010	2009	2008	2007
Palenicky	CN	SK	3.510	3.510	3.510	-
Pan	CN	SK	12.310	12.880	13.405	-
Punch Hotel	CN	SK	1.500	1.505	1.590	-
Trnava	CT	SK	6.050	6.215	6.520	-
			216.805	278.457	289.232	32.287

Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gedaald in 2010 met 61,7 miljoen EUR voornamelijk ten gevolge van een reële waarde-aanpassing van -1,9 mio EUR, de verkoop van de sites met een reële waarde van 9,4 mio EUR per 31 december 2009 en de overboeking van de niet-strategische sites naar de Activa aangehouden voor verkoop (31,1 mio EUR) met een reële waarde van 58,4 mio EUR per 31 december 2009. Het 'on- balance' boeken van de aangegane financiële lease betreffende de panden 1 en 2 te Herbolzheim heeft een positieve impact van 8 mio EUR.

De daling van de vastgoedbeleggingen in 2009 was voornamelijk het gevolg van de daling van de ABEX-index die de evolutie van de bouwcost weergeeft.

Schattingonzekerheden

Bij het bepalen van de waardering van de vastgoedbeleggingen en activa voor verkoop worden er veronderstellingen gemaakt die resulteren in belangrijke schattingonzekerheden aan het eind van een verslagperiode en die dus een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop. Om die reden laat de Raad van Bestuur van Accentis zich bijstaan door een beëdigd vastgoedschatter, Hechtermans BVBA. Een samenvatting

van zijn verslag is opgenomen eerder in dit jaarverslag. De belangrijkste bronnen van veronderstellingen en schattingonzekerheden worden hieronder samengevat. Echter, voor een volledig overzicht verwijzen we naar de risicofactoren zoals opgenomen in dit jaarverslag:

- De evolutie van de staat van de gebouwen en de noodzaak tot structureel onderhoud;
- De evolutie van de bouwrijzen die aan de basis ligt van de bepaling van de huidige nieuwbouwwaarde;
- De basisvetustiteit gaat uit van een levensduur van 50 jaar voor de gebouwen. De specifieke vetustiteit kan echter aangepast worden op basis van de vaststellingen van plaatsbezoeken.
- De geschatte huurinkomsten bovenop de gecontracteerde huurinkomsten en de evolutie ervan tesamen met de verwachte evolutie van de leegstand van de gebouwen;
- Mogelijke afwaardering bij versnelde verkopen in het kader van huidige of toekomstige liquiditeitsspanningen.

Wij merken op dat, gegeven de hoge schuldengraad van Accentis, een verdere daling van 10% van de waarde van de vastgoedbeleggingen een impact op het eigen vermogen heeft van ongeveer 16,1 miljoen EUR na belastingen of 20% van het eigen vermogen.

16. Variatie in reële waarde vastgoedportfolio

Deze bestaat voornamelijk uit de reële waardeaanpassing op de activa bestemd voor de verkoop van -27,3 miljoen EUR (zie sub 21) en

deze op de vastgoedbeleggingen (zie sub 15).

17. Langetermijnvorderingen

Dit betreft een vordering van 1,5 miljoen EUR met betrekking tot een earnout-vergoeding in het kader van de verkoop van een gedeelte van de voormalige activiteiten van OVP aan Plascobel BVBA. Deze earnout-vergoeding voorziet in een afrekening gebaseerd op de

omzet van de verkochte activiteiten over de jaren 2009-2011, met een contractuele minimale vergoeding van 1,5 miljoen EUR, uiterlijk betaalbaar op 15 januari 2012.



18. Handelsvorderingen

In duizenden EUR	Niet vervallen	Vervallen	Totaal
PPI	890	-	890
BBS	441	300	741
Punch Campus	743	22	765
OVP	137	488	625
Q-utility	182	-	182
Overige	16	26	42
Op 31-12-2010	2.409	836	3.245

De niet-vervallen vorderingen op BBS International (Creacorp groep) betreffen 3 maanden huur van de sites in Herbolzheim en Schiltach waarvoor betalingsuitstel werd verleend tot eind 2011. De vervallen vorderingen bij OVP betreffen facturen waarvoor er

onduidelijkheid bestond betreffende de toepassing van de BTW. Dit is inmiddels gecorrigeerd en de volledige achterstallige bedragen zouden volledig betaald worden voor einde semester één van 2011.

19. Overige vorderingen

De overige vorderingen ten belope van 2,1 miljoen EUR omvatten eind 2009 hoofdzakelijk het gedeelte van een earnout-vergoeding vanwege Fremach (zie ook toelichting hierboven) ten belope van 0,2 miljoen EUR, te ontvangen btw (0,2 miljoen EUR), over te dragen

kosten (0,5 miljoen EUR) en gestorte waarborgen ten belope van 1,2 mio EUR. De overige vorderingen zijn gestegen in 2010 met circa 0,3 mio EUR als gevolg van voornamelijk betaalde voorafbetalingen van leasingschulden.

20. Liquide middelen

De liquide middelen omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij verschillende banken.



21. Activa bestemd voor verkoop

In duizenden EUR	Entiteit	Land	2010
Openingsbalans			0
Investerings			
Investerings door bedrijfsovernames			
Herbolzheim 1&2: van off-balance sheet naar on-balance			
Overboeking naar de activa aangehouden voor de verkoop			58.355
Desinvesteringen			
Resultaat uit realisatie			
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening			-27.255
Slotbalans			31.100
Reële waarde per pand op jaareinde			
Brugge	PPI	BE	3.500
Dinant	Q	BE	500
Heultje	PPI	BE	4.200
Mariakerke	A	BE	400
Overpelt	OVP	BE	14.700
Roeselare	Q	BE	3.500
Dreux	PPI	FR	2.500
Munster	SCI	FR	1.500
Le Castellet	A	FR	300
			31.100

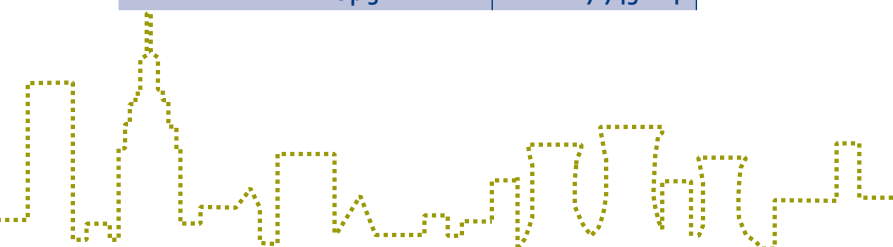
De activa aangehouden voor verkoop in 2010 betreffen de niet-strategische sites die in het kader van het herstructureringsplan versneld verkocht zullen worden om de nodige liquiditeiten te

kunnen realiseren. De schulden gerelateerd aan deze activa bedragen 19,2 miljoen EUR.

22. Kapitaal

IFRS voorziet dat in het geval van een omgekeerde overname het eigen vermogen dient te worden voorgesteld vanuit het standpunt van de overnemer, in dit geval Punch Property International NV. Voor de voorstelling en aansluiting van het kapitaal en eigen vermogen wordt verwezen naar de betreffende rubriek in deze geconsolideerde jaarrekening. Het aantal uitstaande aandelen van de juridische moeder Accentis NV is als volgt geëvolueerd:

In duizenden EUR	Aantal aandelen
Op 01-01-2008	20.715.399
Kapitaalverhoging 10 oktober 2008	491.589.837
Op 31-12-2008	512.305.236
Op 31-12-2009	512.305.236
Kapitaalverhoging 23 december 2010	755.439.988
Op 31-12-2010	1.267.745.224



23. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasings en bankkredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en leningcontracten op 31 december

2010 bedraagt circa 5,5% (2008: 5,5%).

Tijdens het boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending met betrekking tot aangegane leningen.

In duizenden EUR	Financiële schulden op lange termijn			Financiële schulden op korte termijn		
	Leasing	Kredietinstellingen	Totaal	Leasing	Kredietinstellingen	Totaal
Op 31-12-2007	18.289	1.804	20.093	314	93	407
Wijziging consolidatiekring	85.049	12.654	97.703	1.430	2.536	3.966
Terugbetalingen	-	-	-	-1.710	-369	-2.079
Overboeking	-4.886	-2.741	-7.627	4.886	2.741	7.627
Op 31-12-2008	98.452	11.717	110.169	4.920	5.001	9.921
Wijziging consolidatiekring	-	-53	-53	-	-15	-15
Nieuwe leningen	-	15.000	15.000	-	-	-
Terugbetalingen	-	-	-	-4.920	-5.316	-10.236
Overboeking	-5.475	-2.953	-8.428	5.444	2.984	8.428
Op 31-12-2009	92.977	23.711	116.688	5.444	2.654	8.098
Terugbetalingen	-164	-1.778	-1.942	-5.444	-2.554	-7.998
On Balance Herb 1&2	7.994	-	7.994	-	-	-
Overboekingen	-5.993	-3.323	-9.317	5.993	3.323	9.316
Op 31-12-2010	94.814	18.610	113.424	5.993	3.423	9.416
Waarvan:						
Financieel Schulden	84.140	11.839	95.979	5.539	2.172	7.711
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	10.674	6.771	17.445	454	1.251	1.706

In totaal werd voor 9,9 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald gedurende 2010, waarvan 2,0 mio EUR volgend op de verkoop van de gronden te Sint truiden in augustus 2010.



Aflossingschema op 31/12/2010 In EUR	Financiële schulden			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet- instelling	Totaal	Leasing	Krediet- instelling	Totaal
Op minder dan 1 jaar	5.539	2.172	7.711	20.103	434	5.424
Tussen 2 en 5 jaar	24.630	6.625	31.255	16.889	1.216	18.105
Op meer dan 5 jaar	59.510	5.214	64.724	4.990	538	20.641
Totaal	89.679	14.012	103.691	41.981	2.188	44.170

Aflossingschema op 31/12/2010 In EUR	Financiële schulden 'Activa aangehouden voor verkoop'			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet- instelling	Totaal	Leasing	Krediet- instelling	Totaal
Op minder dan 1 jaar	455	1.251	1.705	733	282	1.015
Tussen 2 en 5 jaar	2.299	4.329	6.627	2.561	645	3.205
Op meer dan 5 jaar	8.375	2.442	10.816	2.961	176	3.136
Totaal	11.129	8.021	19.150	6.254	1.103	7.357

Aflossingschema op 31/12/2010 In EUR	Overige schulden aan Punch Graphix	Resterende intresten
Op minder dan 1 jaar	-	1.600
Tussen 2 en 5 jaar	3.381	6.187
Op meer dan 5 jaar	23.279	9.406
Totaal	26.661	17.193

Aflossingschema op 31/12/2010 In EUR	Overige schulden aan Summa	Resterende intresten
Op minder dan 1 jaar	1.000	301
Tussen 2 en 5 jaar	4.000	645
Op meer dan 5 jaar	384	17
Totaal	5.384	963

Aflossingschema op 31/12/2010 In EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende intresten Accentis
Op minder dan 1 jaar	10.417	8.339
Tussen 2 en 5 jaar	45.264	28.143
Op meer dan 5 jaar	99.205	33.201
Totaal	154.886	69.684



Op de vorige pagina worden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze komen overeen met de cijfers opgenomen in de balans per 31 december 2010 onder de hoofdingen 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn', 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. De overige schulden aan Punch Graphix en Summa zijn begrepen onder de overige schulden op lange en korte termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middenlange termijn. Zoals uiteengezet in de financieringsstrategie van Accentis is het van kritisch belang om steeds voldoende middelen te voorzien om de financiële verplichtingen te respecteren. Volgende randbemerkingen zijn noodzakelijk om deze binnen de context van de financiële positie te begrijpen:

- In het kader van de aangegane verbintenissen voor de kapitaalverhoging van 23 december 2010 werd de schuld aan Punch Graphix afgelost voor 3,7 mio EUR. In totaal werd voor 0,7 mio EUR schuld afgelost aan Summa.
- De verplichting omvat de gedeeltelijke terugbetaling (2.000.000 EUR) van een openstaand wentelkrediet van 2.750.000 EUR volgend op de verkoop van de gronden te Sint-Truiden voor 2.800.000 EUR in augustus 2010;
- De korte termijn financiële schulden op minder dan 1 jaar bevatten 2 vaste voorschotten van ieder 250.000 EUR.
- Daarenboven dient de vennootschap vanaf maart 2011 1% per jaar te betalen aan Punch International ter compensatie voor de garantiestellingen die Punch international heeft afgeleverd op de openstaande schulden betreffende de 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa aangehouden voor de verkoop'. Op basis van de huidige openstaande schulden wordt de kost voor 2011 geraamd op 921.000 EUR.

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 8,4 miljoen EUR. Dit staat tegenover gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten van 14 miljoen EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook de belangrijke financiële

verplichtingen tussen 2 en 5 jaren. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met financiële leases. 86,5% van de financiële schulden (exclusief de financiële schulden betreffende de 'Activa aangehouden voor verkoop') betreffen financiële leases alsook 58,11% van de financiële schulden betreffende de 'activa aangehouden voor verkoop'.

De financiële schulden en schulden betreffende 'Activa aangehouden voor verkoop' zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde per 31 december 2010 ten belope van 230.585.000 EUR (uitstaande schuld van 122.841.000 EUR). De Groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 17.320.000 EUR dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet. In de regel moet bij realisatie van de vastgoedbelegging de betreffende lening terugbetaald worden of mee overgedragen worden.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van Punch Graphix zijn:

- Interestpercentage: tot aan de vijfde verjaardag van de datum van de overeenkomst (31 december 2008) is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Vanaf het zesde jaar zal de interestvoet vlottend zijn, gebaseerd op Euribor (3 maand) + 2%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is jaarlijks betaalbaar.
- Aflossingen/duur: de leningen worden verstrekt voor een termijn van 20 jaar. Tot aan de vijfde verjaardag van de overeenkomst (31 december 2013) zijn geen verdere kapitaalaflossingen verschuldigd. Vanaf het zesde jaar tot aan de vervaldatum van de kredietfaciliteit worden trimestriële aflossingen gedaan waarbij elke aflossing gelijk is aan 1/60e van het ontleende bedrag.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van de Summa groep zijn:

- Interestpercentage: Er is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is trimestrieel betaalbaar.
- Aflossingen/duur: de leningen worden terugbetaald aan 250.000 EUR per trimester.



24. Overige schulden op korte en lange termijn

In duizenden EUR	Punch Int	Punch Graphix	Summa	Totaal
Op 31 december 2009	9.165	30.360	6.146	45.671
Compensatie met afkoop huurgarantie	-8.020	-		-8.020
Terugbetaling	-1.145	-3.700	-762	-5.607
Op 31 december 2010	-	26.660	5.384	32.044

Tijdens het boekjaar 2010 werd in het kader van de afkoop van de huurgarantie op de overige leningen verstrekt door Punch International 9,2 mio EUR terugbetaald, waarvan 8,0 mio EUR door compensatie. In het kader van de aangegane verbintenissen in het kader van de kapitaalverhoging werd de schuld aan Punch Graphix

afgelost voor 3,7 mio EUR. In totaal werd voor 0,7 mio EUR schuld afgelost aan Summa.

De bovenstaande schulden zijn opgenomen onder 'overige schulden op lange termijn' ten bedrage van 30.805k EUR en 'overige schulden' ten bedrage van 1.239k EUR.

25. Voorzieningen

In duizenden EUR	Pensioenen	Overige	Totaal
Op 31-12-2008	1.680	1.904	3.584
Gebruik via balans	-	-1.286	-1.286
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-172	1.187	1.015
Op 31-12-2009	1.508	1.805	3.313
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-157	-780	-937
Op 31-12-2010	1.351	1.025	2.376

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen hoofdzakelijk in Overpelt-Plascobel die over de volgende 10 jaar gespreid zullen dienen te worden betaald.

De overige voorzieningen hebben in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis en enkele andere geschillen en risico's.

26. Financiële instrumenten

De groep maakt op vandaag geen gebruik van 'hedgings' of andere financiële instrumenten. Voor de strategie van de groep

met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de betreffende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

27. Transacties met verbonden partijen

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap.

Transacties met de "Creacorp groep"

Bij weten van de vennootschap zijn de heer en mevrouw Dumarey-

Dumoulin en de met hen verbonden vennootschap Creacorp NV belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Dumimmo NV, Punch Metals NV, Punch Graphix Prepress Germany GmbH en BBS International GmbH met Creacorp gelieerd.



- Op 30 juni 2009 hebben Dumimmo NV en Schwarzenbourg SCI, een met Accentis verbonden vennootschap overeenkomst gesloten in verband met de aankoop van een terrein van circa 8 hectare in Le Castellet (Frankrijk) voor de prijs van 2.640.000,00 EUR. De partijen hebben deze koop in maart 2010 in onderling overleg ontbonden en zijn verder overeengekomen dat de schuld van Dumimmo tot terugbetaling van de koopprijs wordt beperkt tot de bruto opbrengst van de grond. Deze komt Accentis NV toe en wordt geraamd op 300.000,00 EUR à 360.000,00 EUR.
- Accentis (verhuurder) heeft huurovereenkomsten gesloten met BBS International GmbH met betrekking tot onroerende goederen in Herbolzheim, Breisgauallee 14 (Duitsland) en Schiltach, Welschdorf 220 (Duitsland), en met Punch Metals NV met betrekking tot een onroerend goed te Hamont-Achel, Nobelstraat 2. Zowel aan BBS International als aan Punch Metals werden huurkortingen toegestaan in ruil voor nieuwe huurcontracten. Met Punch Metals is er nu een 9-jaren contract afgesloten.
- De huuropbrengsten die Accentis verwerft van de Creacorp groep bedroegen in 2010 2.464.000 EUR.

In maart 2010 hebben Accentis en Creacorp nadere afspraken gemaakt in verband met het geschil inzake Hayez Lemmerz, waarbij beide partijen zijn betrokken.

Transacties met de Punch groep

Bij weten van de vennootschap is Punch Graphix NV een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap en zijn Punch Graphix Prepress Belgium NV, Punch Graphix Europe NV, Punch Graphix International NV en Punch International NV met Punch Graphix gelieerd.

- Punch International (PI) NV heeft zich vóór 30 juni 2008 ten opzichte van diverse financiële instellingen (o.m. Fortis Lease, KBC Lease, Dexia Lease) solidair borg gesteld voor de nakoming, door haar toenmalige dochtervennootschap Punch Property International NV (PPI), van haar verbintenissen ten opzichte van deze financiële instellingen in het kader van de financiering van haar onroerende goederen voor een totaal bedrag van ongeveer 122 miljoen EUR in hoofdsom. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen at arm's length voorwaarden. De tussen PI en PPI destijds bestaande controleverhouding was daarbij determinerend. Ten tijde van de inbreng door PI van PPI in Accentis hebben de financiële instellingen in eerste

instantie de voortzetting van deze borgstellingen gevraagd. Naderhand, na het doorbreken van de band van controle tussen PI en Accentis/PPI, werd deze voortzetting binnen de inmiddels nieuw samengestelde Raad van Bestuur van PI in vraag gesteld. Er rezen o.m. vragen over de mate waarin deze borgstellingen nog in het vennootschapsbelang van PI konden worden verantwoord. Bovendien wilde PI deze borgstellingen op termijn opzeggen of anderszins beëindigen. In deze context is een akkoord tussen Accentis en PI ontstaan. PI wilde in principe op korte termijn af van de borgstellingen en kon alleen een verzetten overwegen in de mate dat daarbij een voldoende belang zou blijken, namelijk door de borgstellingen uitsluitend tegen vergoeding voort te zetten. Tegen deze achtergrond werd een marktconforme vergoeding van 1% werd overeengekomen met betrekking tot de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven borgstellingen. Deze vergoeding wordt berekend op het bedrag van de uitstaande hoofdsom. Het is de bedoeling dat uiterlijk 3 jaar later (01/03/2014) al deze borgstellingen zullen zijn vrijgegeven.

- Op 31 december 2008 heeft Punch Graphix NV samen met haar huidige participatie in Accentis tevens voor een totaal bedrag van 30.360.729,70 EUR aan schuldvorderingen op Accentis NV verworven en in verband daarmee nadere afspraken gemaakt met Accentis in een leningovereenkomst. Op 10 februari 2010 zijn de partijen overeengekomen dat de schuldvordering als volgt opeisbaar en betaalbaar wordt: een bedrag van 5.000.000,00 EUR op 30 september 2010, een bedrag van 5.000.000,00 EUR op 31 december 2010. Naderhand zijn partijen overeengekomen om de opeisbaarheid van deze laatste som uit te stellen tot de eindvervaldag van de overige schulden, m.n. tot eind 2013.
- Op 27 September 2010 werd de Verbintenis tot Inschrijving ondertekend waarbij Punch Graphix er zich toe verbindt om haar voorkeurrechten uit te oefenen en voor een bedrag van 5.019.487,04 EUR in te schrijven op de kapitaalverhoging. Punch Graphix verbond er zich bovendien toe om maximaal ten belope van 4.980.512,96 EUR in te schrijven via de verwerving van scrips indien niet alle Scrips zijn uitgeoefend. Tevens heeft Punch International er zich onder de Verbintenis tot Inschrijving toe verbonden om maximaal ten belope van 2.000.000 EUR in te schrijven via de verwerving van scrips indien niet alle scrips zijn geplaatst. De inschrijving met scrips door Punch Graphix en Punch International werden pari passu gegeven en waren eventueel pro rata te herleiden. Deze verbintenissen tot inschrijving werden beperkt, in dezelfde verhouding, tot het



bedrag waarop Puch Graphix en Punch International samen in uitvoering van hun verbintenissen nog maximaal kunnen inschrijven zonder gezamenlijk de drempel van 50% van de aandelen Accentis te overschrijden omdat Punch Graphix en Punch International niet de intentie hebben Accentis te controleren in de zin van art. 5. W. Venn. Volgens de Verbintenis tot Inschrijving diende verder, afhankelijk van het resultaat van het aanbod, een bedrag aangewend worden voor de terugbetaling van schulden die Accentis heeft bij Punch Graphix. Dit bedrag is gelijk aan het hoogste bedrag van:

- de netto opbrengsten van het Aanbod in de mate dat deze meer dan 15.000.000,00 EUR bedragen; en
- het bruto bedrag waarvoor Punch Graphix heeft ingeschreven via het verwerven van Scrips indien de bruto opbrengsten meer dan 9,2 miljoen EUR bedragen. Op basis van het resultaat van de kapitaalverhoging van 23 december 2010, bedroeg dit bedrag 3.660.468 EUR waardoor de schuldpositie van Accentis t.a.v. Punch Graphix eind december 2010 26.660.000 EUR bedragen.
- Medio februari 2010 worden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 miljoen EUR. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19,4 miljoen EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar.
- De betaling van de afkoopsom gebeurt door 8,02 miljoen EUR te compenseren met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis en het restsaldo gespreid te betalen over vier kwartalen in 2010. Accentis heeft de ontvangen afkoopsom

opgenomen in zijn resultaten van 2010. Door deze afkoop heeft Accentis reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar op de eind 2009 niet verhuurde panden verworven. Worden deze panden later verhuurd of verkocht, dan kan Accentis een extra rendement realiseren.

- Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Punch International 9.165.000,00 EUR waarvan 8.020.000,00 EUR is gebruikt voor de afrekening van de afkoop van de huurgarantie waartoe medio februari 2010 werd besloten. Op 31 december 2010 heeft Accentis geen schuld meer t.a.v. Punch International.
- Accentis verhuurt aan Punch Graphix een gebouw te Lier, Duwijkstraat 17 en te Ieper, Oostkaai 50 en te Eede, Brieversstraat 70 (Nederland) en te Heultje, Fabriekstraat 3.
- In juli 2010 heeft Accentis met Punch Graphix een principiële akkoord bereikt in verband met de verlenging van de huurcontracten en de overeenkomsten van terbeschikkingstelling en in verband met de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje.
- De huuropbrengst (inclusief huurgarantie) die Accentis verwierf van de Punch groep bedroeg in 2010 4.203.000,00 EUR en in 2009 9.426.000,00 EUR.

Summa NV is bij weten van de vennootschap, een belangrijke aandeelhouder van Punch International NV. Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Summa 6.146.000,00 EUR. Op 31 december 2010 bedroeg deze schuldpositie nog 5.384.000,00 EUR. Valorum CVBA is een huurder van Accentis. Wouter Vandeberg is bestuurder bij Accentis NV en aandeelhouder van Valorum CVBA.



Op balansdatum openstaande saldi met verbonden en/of gerelateerde partijen:

In duizenden EUR	2010	2009
Handelsvorderingen	1.464	1.882
- Punch Metals nv	66	384
- BBS International GmbH	604	708
- Punch Graphix Prepress Germany GmbH	138	114
- Punch Graphix nv	5	6
- Punch Graphix Europe bv	5	6
- Punch Graphix International nv	516	448
- Punch Graphix Prepress Belgium nv	130	119
- Punch Powertrain nv	-	94
- Punch Telematix Germany GmbH	-	3
Overige vorderingen	250	-
- Summa nv	250	-
Langetermijnschuld	-30.805	-43.380
- Punch International nv	-	-8.020
- Summa nv	-4.145	-5.000
- Punch Graphix nv	-26.660	-30.360
Handelsschulden	-62	-148
- Punch International nv	-	-1
- Punch PlastX Evergem nv	-	-2
- Punch Metals nv	-	-9
- Punch Graphix Prepress Belgium nv	-	-16
- Punch Graphix International nv	-14	-
- Point-IT nv	-41	-
- BBS International GmbH	-7	-7
- Punch Technix Equipment Manufacturing sro	-	-21
- Summa nv	-	-92
Overige schulden	-1.325	-2.321
- Punch International nv	-	-1.145
- Punch Graphix nv	-86	-30
- Summa nv	-1.239	-1.146
Nettosaldo	-30.478	-43.967



28. Vergoedingen leden van de Raad van Bestuur en senior management

In principe is het mandaat van bestuurder onbezoldigd. Aan de bestuurders kan echter, onverminderd de vergoeding van hun kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat ten laste komt van de algemene kosten van de vennootschap.

Bovendien kan de algemene vergadering tantièmes toekennen te nemen uit de beschikbare winst van het boekjaar. De algemene vergadering kan aan de bestuurders toestaan om tijdens het lopend boekjaar voorschotten op hun bezoldiging op te nemen van de vennootschap.

Voor het boekjaar 2010 bedroeg de bezoldiging voor alle bestuurders samen 40.000 EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van drie maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

Vergoedingen leden van de Raad van Bestuur

In duizenden EUR		2010	2009
Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA	Wim Deblauwe	4	-
Jacques de Bliet	Jacques de Bliet	12	-
Gerard Cok	Gerard Cok	-	-
JLD BVBA	Jean-Luc Desmet	12	12
OVS Comm.V.	Hubert Ooghe	12	12
De Speyebeek NV	Christophe Desimpel	-	12
Totaal		40	36

Vergoedingen van het senior management

Het management wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. Daarenboven wordt er een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. De totale commerciële bonus voor de leden van het management team bedroeg over 2010 58.320 EUR. De totale bonus over 2010 betreffende de financiële doelstellingen voor bepaalde leden van het management team bedraagt 49.646 EUR.

De vaste vergoeding aan de CEO over 2010 bedraagt 92.634 EUR plus 7.118 EUR voor voorgeschoten kosten. De commerciële bonus over 2010 bedroeg 8.748 EUR en de financiële bonus bedroeg 22.323 EUR. De financiële bonus was betreffende de kapitaalverhoging van 31 december 2010.

Accentis betaalde aan Tim Röttger 62.000 EUR als ontslagvergoeding in 2010.



In duizenden EUR		2010	2009
VDB Finance Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandenberg	Wouter Vandenberg	122	-
PTC BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Peter Tytgadt	Peter Tytgadt	21	-
Röttger Real Estate Management Comm.V.	Tim Röttger	62	115
Totaal		205	115

29. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2009 en 2010 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Koen De Brabander bedragen:

In duizenden EUR	2010	2009
Opdracht als commissaris	35	34
Overige opdrachten	62	-
Totaal	97	34

De vergoeding van de commissaris heeft betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring. De overige opdrachten

betreffende vergoedingen voor de prestaties geleverd in het kader van de kapitaalverhoging van 23 december 2010.

30. Rechten en verplichtingen buiten balans

Accentis en haar dochtervennootschappen zijn betrokken in enkele rechtsgeschillen, waaronder de volgende zaken.

Overpelt Plascobel NV tegen Brabantia S&L Belgium NV

Deze procedure betreft de beëindiging van de samenwerking tussen Overpelt-Plascobel NV, een dochtervennootschap van Punch Property International NV, en Brabantia S&L Belgium NV. Partijen vorderden wederzijds schadevergoeding. De schadevergoeding die wordt geëist door Brabantia S&L Belgium NV werd definitief begroot op 2.500 EUR terwijl voor de schadevergoeding gevorderd door Overpelt-Plascobel NV een deskundige werd aangesteld. Het eindverslag van de deskundige zou moeten toelaten om een schadevergoeding van ongeveer 20.000 EUR te krijgen.

Punch Property International NV tegen De Coene Construct NV

Dit geschil betreft het onroerend goed Ter Waarde, gelegen te Ieper. Het goed wordt in lease gegeven door Fortis Lease NV aan Punch Property International NV, die het op haar beurt verhuurt aan Eandis

NV. Punch Property International NV startte een rechtszaak tegen De Coene Construct NV voor het herstellen van de schade als gevolg van fouten bij de constructie van het gebouw, meer bepaald schade als gevolg van waterinsijpeling in de gebouwen. De rechtbank besloot op 27 juni 2008 in een tussenvonnissen om in te gaan op de vraag van Punch Property International NV om een deskundige aan te stellen. In het eindverslag van januari 2009 weerhoudt de deskundige de technische verantwoordelijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstelwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur.



Otreco NV tegen Accentis NV

Accentis NV is gedagvaard door een aandeelhouder van D&V Engineering in een geschil omtrent de overdracht van aandelen van D&V Engineering BVBA voor een bedrag van 100.000 EUR. De zaak werd gepleit op 15 november 2010. Op 22 december heeft de rechtbank de vordering van Otreco afgewezen. Otreco heeft echter aangekondigd hoger beroep in te stellen tegen dit vonnis.

Punch International NV en Punch Property International NV tegen Hayes Lemmerz International NV

Punch International NV heeft Hayes Lemmerz SRL (Italië) gedagvaard wegens het niet-nakomen van contractuele verplichtingen uit de overeenkomst van 13 juni 2008 tot verkoop van aandelen Equipment Development Solutions BVBA (in vereffening) (vroeger Hayes Lemmerz België BVBA). De totale eis tot schadevergoeding bedraagt 10,57 miljoen EUR. Hayes Lemmerz SRL heeft Punch International NV onder dezelfde overeenkomst gedagvaard tot het betalen van een totale som van 500.000 EUR als terugbetaling van een deel van het werkkapitaal van Equipment Development Solutions BVBA.

Hayes Lemmerz International Inc. heeft Punch Property International NV gedagvaard voor het uitvoeren van de overeenkomst van 13 juni 2008 tot aankoop van de site van Hayes Lemmerz Georgia door Punch Property International NV voor een totaal bedrag van 5 miljoen USD. Punch Property International NV en Accentis NV hebben onder dezelfde overeenkomst Hayes Lemmerz International Inc, Hayes Lemmerz International Georgia Inc en Hayes Lemmerz Italië SRL gedagvaard wegens vermeende frauduleuze handelingen van Hayes Lemmerz International Inc in het kader van de vernoemde overeenkomst. Door middel van de overeenkomst van 30 juni 2009 nam Creacorp NV alle rechten en verplichtingen van Punch International NV inzake deze rechtsgeschillen over, maar het risico bestaat dat deze overdracht niet tegenwerpelijk is aan de tegenpartij van Punch International NV in deze rechtszaken.

In mei 2010 oordeelde de rechtbank van koophandel van Antwerpen dat Punch International NV niet als borg kon worden aangesproken. Wat betreft de transactie van het onroerend goed achtte de rechtbank zich onbevoegd, hiertegen werd hoger beroep aangetekend.

Brugse Metaalwerken NV tegen Accentis NV

De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten ten laste liggen van Speyebeek NV en Desimpel NV. Per 30 juni 2008 werden in dat verband voor een aantal "bijzondere" risico's provisies aangelegd, voor een totaalbedrag van 1.809.630,03 EUR. Op heden bedraagt de escrow amount nog om en bij 400.000,00 EUR.

Deze zaak betreft (i) de garantiestelling door Accentis NV van de bijpassing van brugpensioenen van ex-werknemers van NV Brugse Metaalwerken ten belope van 2.640,03 kEUR, en (ii) de garantiestelling door Accentis NV ten aanzien van NV H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door de NV Brugse Metaalwerken aan de NV H.I.I.

Er wordt met OVAM onderhandeld teneinde de initieel voorziene saneringswerken om te vormen tot een monitoring van de tot stand gekomen biologische afbraak van de problematiek. Deze monitoring zou slechts met om en bij 125.000,00 EUR de voorziene provisie van 207.000,00 EUR overschrijden, en aldus voldoende gedekt zou zijn door de escrow.

Cosimco tegen Accentis NV

Accentis NV werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 gedagvaard door de NV Cosimco voor de rechtbank van koophandel te Gent. De vordering van eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis NV als (gewezen) bestuurder van Eurobuild NV (thans in vereffening). De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis NV, in solidum met haar medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco NV van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92.843,26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis NV meent dat de vordering niet gegrond is.



Hunter Douglas Belgium NV tegen Simec NV en Accentis NV

Deze zaak betreft een vonnis uit 2007. Het bedrag diende niet te worden betaald aangezien Hunter Douglas Belgium NV de zonneluifel in kwestie niet had afgewerkt. Tijdens de vereffening is dit blijkbaar wel gebeurd. Hunter Douglas Belgium NV wou niet wachten op de uitkomst van de vereffening en heeft daarom bevel tot betaling bij Accentis NV gelegd. Er bestaat twijfel omtrent de vraag of dit geen boedelschuld is. Op dit moment wordt nagegaan of het mogelijk is om te kantonneren zodat er geen verdere acties volgen ten aanzien van Accentis NV. Gelet op waarborgen verstrekt door de vorige eigenaars is Accentis niet blootgesteld aan enig financieel risico.

Punch Property International NV tegen de Fiscus

In het kader van de aankoop van de site te Hamont-Achel door Punch Property International NV is er een discussie ontstaan met de fiscus over de op die aankoop verschuldigde registratierechten. Punch Property International NV betwist de stelling van de fiscus. Het potentiële risico in hoofde van Accentis bedraagt in dit geschil 200.000 EUR.

Overpelt Plascobel NV tegen Limbucolor

De curator van Limbucolor (oud faillissement dat recent werd gereactiveerd) vordert van OVP de betaling van 627.000 EUR solidair te betalen met Lear Corporation.

Dit bedrag staat voor 220.000 EUR en 407.000 EUR betaalde facturen door Lear aan OVP in het kader van een rechtstreekse vordering die ingediend was door OVP (onderaannemer) bij Lear (opdrachtgever van Limbucolor en die dus de hoofdaannemer was van OVP). Deze rechtstreekse vordering van onderaannemer OVP op opdrachtgever Lear wordt betwist door de curator van Limbucolor (hoofdaannemer) die deze bedragen terugvordert bij opdrachtgever Lear en onderaannemer OVP.

OVP betwist dit: 220.000 EUR is betaald op basis van facturen van vóór het faillissement. Voor de 407.000 EUR is aparte overeenkomst afgesloten met Lear en betaald na het faillissement.

Volgens de raadsman is de exposure voor OVP beperkt tot de 407.000 EUR.

Accentis NV tegen JAUD

Vordering van JAUD van 221,872 EUR, zijnde het saldo van bestellingen uit 1999.

De vordering van JAUD in beroep afgewezen op 31 mei 2010. JAUD werd veroordeeld tot betaling van de kosten van de procedure en een rechtsplegingsvergoeding aan Accentis van 15.000 EUR. JAUD heeft beslist hoger beroep aan te tekenen. Pleidooien op 22 mei 2012.

31. Gebeurtenissen na balansdatum

Insolvenz procedure BBS International

Insolvenz procedure gestart bij BBS International, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach

Volgens het persbericht van Creacorp op datum van 5 januari 2011 werd op 30 december 2010 door de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, BBS International GmbH, een 'Insolvenz-procedure' naar Duits recht ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank. Het voorstel betreft een Insolvenz-procedure, onder self-administration, met een "pre-packaged plan".

De huren voor de panden te Herbolzheim en Schiltach van Januari 2011 werden niet betaald maar de betalingen werden hervat vanaf februari 2011. De raad van bestuur zal vertegenwoordigd zijn in het schuldeisers-comité teneinde de belangen van Accentis te vertegenwoordigen en de procedure van dichtbij op te volgen. De jaarlijkse financiële verplichtingen van Accentis betreffende deze sites bedragen 2,8 miljoen EUR.

Echter, gegeven dat BBS International de intentie heeft om een doorstart van de activiteiten te realiseren en dat de huren nu bevoorrecht betaald worden, zijn de sites gewaardeerd uitgaande van continuïteit (34,1 miljoen EUR).

Verkoop Heultje

De site te Heultje werd verkocht aan PGX voor een prijs van 4.200.000 EUR en werd volledig betaald, deels via overname van

de bestaande financiering en deels in cash (0,3 miljoen EUR). De transactie werd voltrokken op 14 januari 2011.



Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap ACCENTIS NV over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van 264.592 kEUR en waarvan de winst- en verliesrekening afsluit met een geconsolideerd verlies, van 16.358 kEUR. Deze rekeningen bevatten een aantal filialen van Belgisch of buitenlands recht waarvan de controle aan andere revisoren werd toevertrouwd. In het kader van de uitvoering van onze opdracht hebben zij de onderliggende financiële staten van deze filialen in het kader van de opname in de consolidatie geattesteerd.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor de financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controle-normen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsre-

visoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de grondslagen voor de financiële verslaggeving, van de consolidatiegrondslagen, van de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en van de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van het bestuursorgaan en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van



aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Roeselare, 11 april 2011

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Wij verwijzen naar het geconsolideerd jaarverslag van de groep, meer bepaald naar de sectie betreffende de gebeurtenissen na balansdatum, waarin de "insolvenz procedure" naar Duits recht bij BBS International GmbH, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach, toegelicht wordt. Deze procedure werd ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank op 30 december 2010. In het kader van deze procedure zal de raad van bestuur vertegenwoordigd zijn in het schuldeisers comité ten einde de belangen van Accentis te vertegenwoordigen en de procedure van dichtbij op te volgen. De jaarlijkse financiële verplichtingen van Accentis betreffende deze sites bedragen 2,8 MEUR. De sites zijn gewaardeerd in "going concern" voor een bedrag van 34,1 MEUR op basis van het gegeven dat BBS International GmbH de intentie heeft om een doorstart van de activiteiten te realiseren en dat de huren vanaf februari 2011 bevoorrecht betaald worden. De huurcontracten eindigen per 31 december 2011. Indien de "insolvenz procedure" niet zou slagen, of indien de huurcontracten niet of slechts gedeeltelijk verlengd zouden worden, kan er belangrijke leegstand ontstaan met een mogelijke impact op de "fair value" waardering in 2011.

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door Koen De Brabander



10 Enkelvoudige jaarrekening



Bespreking van de enkelvoudige jaarrekening

Het eigen vermogen van Accentis NV bedraagt op 31 december 2010 79.3 miljoen EUR tegenover 84.2 miljoen EUR op het einde van 2009. De daling wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 20.0 miljoen EUR.

Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt 112.5 miljoen EUR tegenover 130.9 miljoen EUR in 2009.

Enkelvoudige balans: bespreking van de belangrijkste activa- en passivaposten

Oprichtingskosten

De kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 werden geactiveerd voor 0.680 miljoen EUR en in het boekjaar werd er 18.880 EUR afgeschreven.

Materiële vaste activa

Met uitzondering van de aankoop van kantoormaterieel en de geboekte afschrijvingen, waren er geen bewegingen van de materiële vaste activa.

Financiële vaste activa

De afname van de financiële vaste activa ten bedrage van 30.5 miljoen EUR wordt verklaard door het boeken van een waardevermindering op de deelneming in Punch Property International NV. Deze afwaardering gebeurde om het eigen vermogen in lijn te brengen met het eigen vermogen van de dochterondernemingen.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

De toename met 4.4 miljoen EUR wordt in globaal verklaard door de toename van het uitstaande saldo van de handelsvorderingen met 1.1 miljoen EUR, de toename van de rekeningen-courant met 6.8 miljoen EUR en de afwaardering van de rekeningen-courant met Q-Utility Belgium NV en Creacorp NV voor 3.5 miljoen EUR.

Liquide middelen

Na het uitvoeren van betalingen aan leveranciers en kredietinstellingen en terugbetalingen van rekeningen-courant, bedragen per 31 december 2010 de liquide middelen nog 7.2 miljoen EUR.

Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen winst

In het kader van de herziening van de financieringsstrategie werd beslist om over te gaan tot een kapitaalverhoging. Deze werd afgesloten op 23 december 2010 en er werd ingeschreven op 755.439.988 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen nu 1.267.745.224 bedraagt. Hierdoor verhoogde het kapitaal van 140.247.305 EUR tot 155.356.105 EUR.

Het overgedragen verlies is toegenomen met 20.0 miljoen EUR en bedraagt 76.0 miljoen EUR.

Voorzieningen

Door betaling van facturen ten belope van 17.979 EUR werd de nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken afgebouwd tot 0,106 miljoen EUR.

Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn gedaald van 43.380 k EUR tot 30.805 k EUR.

Die afname is het voornamelijk het gevolg van enerzijds de terugbetaling van de lange termijnlending van Punch International (8.02 miljoen EUR) door de afkoop van de huurgarantie, de terugbetaling van een deel van de langetermijnlending van Punch Graphix (3.7 miljoen EUR) en de overboeking van de lening Summa naar schulden lange termijn vervallend tijdens het boekjaar. De financiële schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 3.1 miljoen EUR naar 2.2 miljoen EUR. Deze daling is in hoofdzaak te verklaren door de terugbetaling van de rekening-courant met Punch International (1,1 miljoen EUR) en de toename van de schulden op meer dan één jaar die binnen het boekjaar vervallen mbt de lening van Summa (0.25 miljoen EUR). Op het einde van het boekjaar 2010 heeft Accentis nog een vast voorschot bij KBC Bank en bij Fortis Bank van elk 0,25 miljoen EUR.

Bespreking enkelvoudige resultatenrekening en resultaatverwerking op 31 december 2010

Het verlies van het boekjaar is gedaald met 18.0 miljoen EUR van -2 miljoen EUR in 2009 tot -20.0 miljoen EUR.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening nam toe met 8.8 miljoen EUR. De afkoop van de huurgaranties van Punch International had een positieve invloed van 13.3 miljoen EUR op het resultaat. Tegenover 2009 namen de bedrijfskosten toe met 0.3 miljoen EUR. De afwaardering van de rekening-courant met Q-Utility Belgium met 1.2 miljoen EUR en deze van Creacorp met 2.3 miljoen EUR heeft het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening gedrukt. Door de afwaarderingen van de participatie in Punch Property met 30.5 miljoen EUR ten slotte, kwam het resultaat van het boekjaar uit op een verlies van 20 miljoen EUR.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen verlies van 20 miljoen EUR. Dat verlies zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen waardoor het overgedragen verlies in totaal op 76 miljoen EUR komt.

Enkelvoudige balans Accentis nv

Activa

In duizenden EUR	Toelichting	2010	2009
Vaste activa		58.140	88.067
Oprichtingskosten		661	-
Immateriële vaste activa		-	-
Materiële vaste activa		983	1.036
Terreinen en gebouwen	1.1	980	1.036
Installaties, machines en uitrusting	1.2	-	-
Meubilair en rollend materieel	1.3	3	-
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Financiële vaste activa		56.496	87.031
Verbonden ondernemingen		56.496	87.031
Deelnemingen	2.1	56.496	87.031
Vorderingen	2.2	-	-
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		54.326	42.795
Vorraden en bestellingen in uitvoering		-	-
Vorraden		-	-
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar		47.155	42.770
Handelsvorderingen		1.587	472
Overige vorderingen		45.568	42.298
Geldbeleggingen		-	-
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	4	-	-
Liquide middelen		7.164	-
Overlopende rekeningen		7	25
Totaal activa		112.466	130.862



Passiva

In duizenden EUR	Toelichting	2010	2009
Eigen vermogen		79.333	84.222
Kapitaal		155.356	140.247
Geplaatst kapitaal	5.1	155.356	140.247
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		-	-
Wettelijke reserves		-	-
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst		-76.023	-56.025
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		106	124
Voorzieningen voor risico's en kosten		106	124
Overige risico's en kosten	6	106	124
Schulden		33.027	46.516
Schulden op meer dan één jaar		30.806	43.380
Financiële schulden		30.806	43.380
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Overige schulden	7.1	30.806	43.380
Schulden op ten hoogste één jaar		2.221	3.126
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		1.239	1.000
Financiële schulden		500	500
Kredietinstellingen		500	500
Handelsschulden		382	334
Leveranciers		382	334
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	7.2	14	8
Belastingen		-	-
Bezoldigingen en sociale lasten		14	8
Overige schulden		86	1.285
Overlopende rekeningen		-	9
Totaal passiva		112.466	130.862



Resultatenrekening

In duizenden EUR	Toelichting	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten		14.644	5.334
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		14.644	5.334
Bedrijfskosten		1.138	875
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		-	-
Inkopen		-	-
Afname/toename voorraad		-	-
Diensten en diverse goederen		958	2.207
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		121	68
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		75	55
Voorzieningen voor risico's en kosten		-18	-1.457
Andere bedrijfskosten		2	1
Bedrijfswinst		13.506	4.459
Financiële opbrengsten		2.841	2.928
Opbrengsten uit financiële vaste activa		-	-
Opbrengsten uit vlottende activa		2.839	2.928
Andere financiële opbrengsten		2	-
Financiële kosten		5.811	5.612
Kosten van schulden		2.269	3.062
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		3.540	2.538
Andere financiële kosten		2	11
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		10.537	1.776
Uitzonderlijke opbrengsten		-	47
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		-	-
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke opbrengsten		-	47
Uitzonderlijke kosten		30.535	3.829
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		30.535	3.827
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		-	-
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		-	-
Andere uitzonderlijke kosten		-	2
Winst van het boekjaar vóór belasting		-19.998	-2.005
Belastingen op het resultaat		-	-
Belastingen	11.1	-	-
Winst van het boekjaar		-19.998	-2.005
Te bestemmen winst van het boekjaar		-19.998	-2.005

Resultaatverwerking

In duizenden EUR	2010	2009
Te bestemmen winst/verliessaldo	-76.023	-56.025
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	-19.998	-2.005
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-56.025	-54.019
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-76.023	-56.025

Toelichting

Alle bedragen zijn in duizenden EUR, tenzij anders vermeld.

1. Staat van de oprichtingskosten

	2010
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Nieuwe kosten van het boekjaar	680
Afschrijvingen	19
Nettoboekwaarde per einde boekjaar	661

2. Staat van de materiële vaste activa

2.1 Terreinen en gebouwen

	2010
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	1.104
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1.104
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	69
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	-
Geboekt	55
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	124
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	980



2.2 Installaties, machines en uitrusting

	2010
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2.3 Meubilair en rollend materieel

	2010
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	1
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	3
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	4
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	1
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	1
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	3



3. Staat van de financiële vaste activa

3.1 Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

	2010
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	90.858
Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-3.827
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-30.535
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstelling	
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-34.362
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	56.496

3.2 Verbonden ondernemingen – vorderingen

	2010
Nettoboekwaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	-
Terugbetalingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-



3.3 Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen (in EUR)	Nettoresultaat (in EUR)
	Aantal	%	%			(+) of (-)	
Punch Property International NV Ter Waarde 21 8900 Ieper, België BE 0478.583.152 Aandelen op naam	4.812.000	100	-	31-12-2009	EUR	258.489	-2.403.299
Q-Utility Belgium NV Ter Waarde 21 8900 Ieper, België BE 0440.692.081 Aandelen op naam	1.250	100	-	31-12-2009	EUR	-512.101	-249.953
Zenca NV Ter Waarde 21 8900 Ieper, België BE 0467.759.833 Aandelen op naam	2.483	100	-	31-12-2009	EUR	463.363	-94.612

4. Overige geldbeleggingen

	2010	2009
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	-	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	-	-
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-



5. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

5.1. Staat van het kapitaal

	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal bij het begin van het boekjaar	140.247	512.305.236
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging	15.109	755.439.988
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	155.356	1.267.745.224
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Aandelen op naam	14.199	115.865.123
Gedematerialiseerde aandelen	141.157	1.151.584.018
Op naam	-	115.865.123
Gedematerialiseerde aandelen	-	1.151.584.018

5.2. Aandeelhoudersstructuur van de onderneming op datum van de jaarafsluiting, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Punch International NV	74.387.668	5,87%
Creacorp NV	60.340.854	4,76%
Guido Dumarey – Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,11%
Punch Graphix NV	554.484.942	43,74%
Publiek	577.163.670	45,52%
Totaal	1.267.745.224	100,00%

6. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

	2010
Grondsanering Kolverstraat Brugge (Brugse Metaalwerken, België)	106



7. Staat van de schulden

7.1. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naargelang hun resterende looptijd

	2010
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.239
Financiële schulden – niet-achtergestelde leningen	1.239
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	30.805
Financiële schulden overige leningen	30.805
Financiële schulden – kredietinstellingen	-

7.2. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

	2010
Belastingen	-
Niet-vervallen belastingschulden	-
Bezoldigingen en sociale lasten	14
Niet-vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	14

8. Bedrijfsresultaten

	2010	2009
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	3	3
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	1,8	1,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	3.371	2.214
Personeelskosten		
Bezoldigingen en directe sociale voordelen	90	52
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	22	13
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	5	2
Andere personeelskosten	5	1
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging		
Besteding en terugnemingen	18	1.457
Andere bedrijfskosten		



	2010	2009
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	2	1
Andere		
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Kosten voor de onderneming	-	-

9. Financiële resultaten

	2010	2009
Waardeverminderingen op vlottende activa		
Geboekt	2.340	2.538
Teruggenomen	-	-
Overige financiële opbrengsten	2	-
Overige financiële kosten	2	11

10. Uitzonderlijke resultaten

	2010	2009
Andere uitzonderlijke opbrengsten		
Minderwaarde op vlottende activa		-
Overige	-	47

11. Belastingen en taksen

11.1. Belastingen op het resultaat

	2010	2009
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-	2
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	2
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	37.818	18.440
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare	37.818	18.440



11.2. Belasting op de toegevoegde waarde en belastingen ten laste van derden

	2010	2009
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	200	295
Door de onderneming	199	224
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	18	10
Roerende voorheffing	-	-

12. Betrekkingen met verbonden ondernemingen en met ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

12.1. Verbonden ondernemingen

	2010	2009
Financiële vaste activa	56.496	87.030
Deelnemingen	56.496	87.030
Vorderingen: achtergestelde	-	-
andere	-	-
Vorderingen	-	-
Op hoogstens één jaar	43.668	42.296
Geldbeleggingen	-	-
Vorderingen	-	-
Schulden	-	-
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden	-	-
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	-	-
Financiële resultaten	-	-
Opbrengsten uit financiële vaste activa	-	-
Opbrengsten uit vlottende activa	2.839	2.928
Kosten van schulden	-	-



13. Financiële betrekkingen

	2010
Directe en indirecte bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van	
Aan bestuurders en zaakvoerders	219
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	35
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	64

Sociale balans

Alle bedragen zijn in duizenden EUR tenzij anders vermeld.

1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalent (VTE)	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)
	2010	2010	2010	2009
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	0.5	2	1.8	1,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	841	2.530	3.371	2.214
Personeelskosten	43	78	121	68
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	-	-	7	2
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	2	2,3	-
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens geslacht				
Mannen	1	-	1	-
Vrouwen	-	2	1,3	-
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens beroepscategorie				
Directiepersoneel	-	-	-	-
Bedienden	1	2	2,3	-



2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
2.1. Ingetreden Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	0	1
2.2. Uitgetreden Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	0	1

Waarderingsregels

Oprichtingskosten

De oprichtingskosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en worden pro rata temporis afgeschreven à rato van 33.33 %.

soortgelijk recht worden volgens hetzelfde regime afgeschreven als de materiële vaste activa opgenomen in de rubrieken gebouwen, installaties, machines en uitrusting en meubilair en rollend materieel.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs. De bijkomende kosten van transport en aansluiting worden geactiveerd. De vaste activa in leasing of op grond van een

De vaste activa die niet volledig opgebouwd en niet in het productieproces ingeschakeld zijn, worden opgenomen in de rubriek vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen. Er worden geen afschrijvingen geboekt op deze activa in aanbouw.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

	Methode L (Lineair)	Basis NG (Niet-Geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentage	
			Hoofdsom min-max	Bijkomende kosten
Terreinen en gebouwen				
Gebouwen	L	NG	5% – 5%	5%
Meubilair en rollend materieel	L	NG	5 %	
Informaticamaterieel	L	NG	33.3 %	

Financiële vaste activa

De deelnemingen opgenomen onder de financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, gebeurlijk onder aftrek van een waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde.

Dezelfde regel wordt toegepast voor vorderingen. Ter verduidelijking: op vorderingen worden waardeverminderingen geboekt indien er onzekerheid bestaat over de betaling ervan.

De deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen kunnen worden geherwaardeerd wanneer de waarde van deze activa op vaststaande en duurzame wijze hun boekwaarde overtreft.

Bij gedeeltelijke vervreemding van de deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen wordt de eventuele



uitzonderlijke opbrengst of kost hierop bepaald via het principe van de gemiddelde aanschaffingswaarde.

Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorzieningen voor risico's en kosten die op balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn, maar waarvan de omvang nog niet precies vaststaat, worden aangelegd, hierbij rekening houdend met de normen van voorzichtigheid, oprechtheid en goeder trouw.

Verslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS

Naamloze Vennootschap

Ter Waarde 21

8900 Ieper

RPR Ieper

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1-01-2010 tot 31-12-2010 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 29-04-2011

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikels 95 & 96 van het Wetboek Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije

boekjaar. Het commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering. Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen en van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek Vennootschappen, en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn. Dit ontwerp komt overeen met de statuten van onze vennootschap en met de waarderingsregels vastgesteld door het bestuursorgaan.

1. Balans na winstverdeling

De balans en op het einde van het voorliggende en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven: (bedragen in EUR)

Activa	31-12-2010	%	31-12-2009	%
Vaste activa	58.139.623	51,69	88.066.693	67,30
Vlottende activa	54.326.308	48,31	42.795.768	32,70
Totaal der activa	112.465.931	100,00	130.862.461	100,00
Passiva	31-12-2010	%	31-12-2009	%
Eigen vermogen	79.333.025	70,54	84.222.012	64,36
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	106.101	0,09	124.080	0,09
Schulden	33.026.805	29,37	46.516.369	35,55
Totaal der passiva	112.465.931	100,00	130.862.461	100,00

Het eigen vermogen van Accentis NV bedraagt op 31 december 2010 in totaal 79.3 miljoen EUR tegenover 84.2 miljoen EUR op het einde van 2009. De wijziging wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 20.0 miljoen EUR en de kapitaalverhoging van 23 december 2010 met 15.1 miljoen EUR. Het balans-totaal van Accentis NV bedraagt 112.5 miljoen EUR tegenover 130.9 miljoen EUR in 2009.

De daling van de schulden met 13.5 miljoen EUR is te verklaren door de afbouw van de rekening courant met aandeelhouders ten bedrage van 1.8 miljoen EUR, terugbetaling van 8 miljoen EUR van de lening toegestaan door Punch International en afbouw van de leningen op lange termijn met 3.7 miljoen EUR.

De kosten van de kapitaalverhoging eind 2010 werden geactiveerd voor 679.702 EUR. In 2010 werd 18.880 EUR afgeschreven.



In de loop van 2010 werd er voor 2.943 EUR geïnvesteerd in materiële vaste activa. Er werden afschrijvingen geboekt ten bedrage van 55.835 EUR.

Bij de financiële vaste activa werd de deelneming van Punch Property afgewaardeerd met 30.5 miljoen EUR. Deze afwaardering gebeurde om het eigen vermogen in lijn te brengen met het eigen vermogen van de dochtervennootschappen.

De toename van de vlottende activa betreft enerzijds de daling van de rekeningen-courant van Accentis NV met zijn dochtervennootschappen. De rekening-courant van Q Utility Belgium NV, 1.2

miljoen EUR, werd volledig afgewaardeerd en deze van Creacorp werd afgewaardeerd met 2.3 miljoen EUR. Anderzijds was er de toename van de handelsvorderingen met 1.1 miljoen EUR en van de rekeningen courant met dochtervennootschappen ten belope van 6.7 miljoen EUR. Na het uitvoeren van betalingen, was er nog een beschikbaar banksaldo van 7.2 miljoen EUR.

2. Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste jaren beknopt weergegeven:

(bedragen in EUR)

	31-12-2010	31-12-2009
Bedrijfsopbrengsten	14.644.370	5.333.946
Bedrijfskosten	-1.137.979	-874.619
Bedrijfsresultaat	13.506.391	4.459.327
Financieel resultaat	-2.969.177	-2.682.956
Uitzonderlijk resultaat	-30.535.000	-3.781.810
Belastingen op het resultaat	-1	-13
Resultaat van het boekjaar	-19.997.787	-2.005.451

Het verlies van het boekjaar 2010 bedraagt 20.0 miljoen EUR, daar waar het verlies van het boekjaar 2009 2.0 miljoen EUR bedroeg.

Dit resultaat van het boekjaar 2010 is het gevolg van (i) een positief bedrijfsresultaat ten belope van 13.5 miljoen EUR (als gevolg van de afkoop van de huurgaranties van Punch International ten belope van 13.3 miljoen EUR), (ii) een negatief financieel resultaat ten belope van 3.0 miljoen EUR (voornamelijk als gevolg van de volledige waardevermindering op de vordering van de verbonden onderneming Q-Utility Belgium NV en Creacorp) en (iii) de afwaardering met 30.5 miljoen EUR van de financiële vaste activa.

3. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte

Huurgarantie door Punch International NV integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13.3 miljoen EUR. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19.4 miljoen EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4.5 jaar.

De betaling van de afkoopsom gebeurde als volgt: 8,02 miljoen EUR werd gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch

International NV aan Accentis. Het saldo werd betaald gespreid over vier kwartalen in 2010. Accentis heeft de ontvangen afkoopsom opgenomen in zijn resultaten van 2010.

Door deze afkoop heeft Accentis reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar op de eind 2009 niet verhuurde panden verworven. Worden deze panden later verhuurd of verkocht, dan kan dit een extra rendement opleveren.

In het kader van de herziening van de financieringsstrategie werd beslist om over te gaan tot een kapitaalverhoging. Deze werd afgesloten op 23 december 2010 en er werd ingeschreven op 755.439.988 nieuwe aandelen. De uitgifteprijs bedroeg 2 eurocent per aandeel, dit betekende een opbrengst van 15.108.800 EUR.

Door deze kapitaalsinjectie is de liquiditeitspositie en de continuïteit voor het komende jaar gevrijwaard.

4. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Begin 2011 werd vernomen dat door de huurder van de sites Herbolzheim en Schilltach, gebouwen in portefeuille van BBS Verwaltung GmbH, een 'Insolvenz-procedure' naar Duits recht werd ingeleid.



De huren voor de maand januari 2011 werden niet betaald, maar de betalingen werden hervat vanaf februari en de betaling van toekomstige huren zal gebeuren door de ondertussen aangestelde curator.

5. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van de vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

6. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

7. Milieu- en personeelsaangelegenheden

Er zijn op heden geen materiële elementen die hier dienen vermeld te worden.

8. Waarderingsregels

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de bestaande waarderingsregels in veronderstelling van continuïteit gehandhaafd kunnen blijven.

9. Verkrijging van eigen aandelen

Accentis NV houdt op het einde van het boekjaar geen eigen aandelen in portefeuille.

10. Bestaan van bijkantoren

Accentis NV beschikt niet over bijkantoren.

11. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Tijdens het boekjaar 2010 hebben er zich geen transacties voorgedaan waarop Art.524

van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing was.

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de Raad van Bestuur voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met één of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de Raad van Bestuur.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het lopende boekjaar

is toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren hebben voorgedaan, werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het lopende boekjaar werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verslag van de bedrijfsrevisor VGD naar aanleiding van de afkoop van de huurgarantie.
- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 3 van de agenda, zijnde de onderhandelingen met Punch International over de afkoop van huurgarantie.
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) inzake het agendapunt 1.8 met betrekking tot de ontwerpovereenkomst inzake overbruggingskrediet van Punch International.
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot het agendapunt 1.9 inzake een ontwerp van LOI met Punch Graphix tot verlenging van huurcontracten/contracten van terbeschikkingstelling en de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje.
- 27 september 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot de volgende agendapunten: agendapunt 4 "Bespreking plan kapitaalverhoging – ontwerp term sheet"; agendapunt 5 "Begin van verantwoording uitgifteprijs, op te maken verslag obv art. 582 W. Venn., volmacht"; en agendapunt 6 "Goedkeuring term sheet". Het belangenconflict is mogelijk aanwezig doordat bij deze agendapunten afspraken ter sprake komen tussen de vennootschap enerzijds en Punch Graphix anderzijds. Deze afspraken betreffen de deelname van Punch Graphix aan de kapitaalverhoging en de afbouw van de schulden van de vennootschap bij Punch Graphix.



- 30 november 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder VDB Finance Management BVBA met de heer Wouter Vandeberg als vaste vertegenwoordiger met betrekking tot de volgende agendapunten: Beslissing om de vergoeding voor CEO/CFO en de bonusregeling te bekrachtigen. Aangezien de heer Vandeberg de functie van CEO en CFO uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap.

De uittreksels uit de notulen van de betreffende Raden van Bestuur zijn opgenomen onder de bijlagen.

12. Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Op 31 december 2009 nam De Speyebeek NV, vast vertegenwoordigd door Christophe Desimpel ontslag met ingang van 1 januari 2010. Jacques de Blik werd gecoöpteerd als nieuwe bestuurder tijdens de Raad van Bestuur van 1 december 2009. Creafim BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Wim Deblauwe werd vervangen door Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe. Tijdens de Raad van Bestuur van 23 maart 2010 werd VDB Finance, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg, aangesteld als nieuwe CEO. Zijn benoeming als bestuurder werd bevestigd door de Algemene Vergadering van 30 april 2010.

De coöptatie van Jacques de Blik, PTC BVBA, vast vertegenwoordigd door Peter Tytgadt, Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, werd bevestigd door de Algemene Vergadering van 30 april 2010. De heer Christophe Desimpel heeft per 1 januari 2010 zijn ontslag als bestuurder van Accentis ingediend en werd vervangen door de heer Jacques de Blik die ook de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur op zich heeft genomen.

Peter Tytgadt heeft op 27 augustus 2011 zijn bestuursmandaat neergelegd en werd door coöptatie vervangen door Gerard Cok. Deze coöptatie zal tijdens de eerstkomende Algemene Vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

13. Resultaatverwerking

In overeenstemming met artikel 11 van het K.B. van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat. De volgende resultaatverdeling wordt voorgesteld:

Verlies van het boekjaar 2010	-19.997.787
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	-56.025.294

Te bestemmen resultaat per 31-12-2010	-76.023.081
Wettelijke reserves	
Overige reserves	
Preferent dividend	
Over te dragen verlies	-76.023.081

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1-01-2010 tot en met 31-12-2010;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar;
- kwijting te verlenen aan de commissaris;
- de aanstelling door de Raad van Bestuur van 14 mei 2010 van de heer Gerard Cok te bekrachtigen;

14. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

Accentis NV en dochtervennootschappen zijn uitsluitend actief in de industriële vastgoedmarkt en zijn dan ook volledig afhankelijk van de verhuurde oppervlaktes en de huurrendementen van de panden die ze bezitten.

15. Financiële instrumenten

Accentis NV maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, beschikt over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hubert Ooghe is immers op geen enkele manier verbonden met Accentis of met één van de met Accentis verbonden vennootschappen. Als doctor in de economische wetenschappen en professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School, als lid van de vakgroep Accountancy & Bedrijfsfinanciering van de Universiteit Gent en als auteur van diverse boeken over accountancy en bedrijfsfinanciering heeft hij bovendien meer dan



blijk gegeven van deskundige kennis.

De Raad van Bestuur

17. Conclusies

Wij hopen u met dit verslag voldoende te hebben voorgelicht. Uiteraard blijven wij te uwer beschikking voor alle gewenste inlichtingen met betrekking tot dit verslag of de jaarrekening.

Voor akkoord
Jacques De Blieg
Bestuurder, voorzitter van de Raad van Bestuur

Wanneer u een beslissing zult genomen hebben over de goedkeuring van de jaarrekening, vragen wij u ons kwijting te verlenen voor het gevoerde beleid.

Voor akkoord
Punch Graphix NV, met als vast vertegenwoordiger BVBA Creafim
vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, Bestuurder

Opgesteld op 10 maart 2011 te Ieper.

Voor akkoord
JLD BVBA
vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet, Bestuurder

Voor akkoord
OVS BVBA
vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, Bestuurder

Voor akkoord
VDB Finance Management BVBA
Vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg, Bestuurderr



Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap ACCENTIS NV over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010.

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud, met een toelichtende paragraaf.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van ACCENTIS NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 112.466 kEUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 19.998 kEUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerk-

zaamheden uitgevoerd ter staving van de in de jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle.

Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Niettegenstaande de vennootschap aanzienlijke verliezen heeft geleden die de financiële toestand van de vennootschap aantasten, is de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van verderzetting van de activiteiten van de onderneming. Deze veronderstelling is verantwoord in de mate dat de vennootschap op de aanhoudende financiële steun van de referentieaandeelhouder en de daarmee verbonden partijen kan rekenen of een beroep kan doen op andere financieringsbronnen. Zonder de hierboven vermelde verklaring zonder voorbehoud in het gedrang te brengen, vestigen wij de aandacht op het jaarverslag, waarin de raad van bestuur, overeenkomstig de Belgische wettelijke verplichtingen, de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit verantwoordt. Er werden geen aanpassingen gedaan met betrekking tot de waardering of de classificatie van bepaalde balansposten die noodzakelijk zouden kunnen blijken indien de vennootschap niet meer in staat zou zijn haar activiteiten verder te zetten.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand



en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

In het jaarverslag heeft de raad van bestuur u, overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (tegenstrijdige belangen van vermogensrechtelijke aard), ingelicht over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden tijdens het boekjaar 2010:

Belangenconflict in hoofde van de heer Wim Deblauwe (vaste vertegenwoordiger van Creafim BVBA), als vaste vertegen-

woordiger van de bestuurder Punch Graphix NV:

met betrekking tot de afkoop van de huurgarantie door Punch International NV medio februari 2010. De verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis NV verstrekte huurgarantie door Punch International NV werden integraal afgekocht voor een éénmalig bedrag van 13,3 miljoen EUR. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik 19,4 miljoen EUR op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar. In het kader van de betaling van deze afkoopsom werd 8,02 miljoen EUR gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International NV aan Accentis NV. De betaling van het saldo werd gespreid over vier kwartalen in 2010. Accentis NV heeft de ontvangen afkoopsom opgenomen in de resultaten van 2010.

met betrekking tot de ontwerpovereenkomst inzake een overbruggingskrediet van Punch International NV ten belope van 4 miljoen EUR gedurende een periode van 6 maanden tegen een rentevoet van 6%. Uiteindelijk werd dit overbruggingskrediet niet opgenomen door Accentis NV.

met betrekking tot een principieel akkoord met Punch Graphix NV in het kader van de verlenging van de huurcontracten, de overeenkomsten van ter beschikkingstelling, en de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje. De site te Heultje werd midden januari 2011 finaal verkocht aan Punch Graphix NV tegen de "fair value" van 4,2 miljoen EUR (leasecontract voor 3,4 miljoen EUR en grond voor 800 kEUR). De betaling is gebeurd enerzijds via overname van het bestaande leasecontract, en anderzijds in geld voor 0,3 miljoen EUR. Deze transactie heeft geen impact op de resultaten van 2010.

met betrekking tot de verbintenis tot inschrijving in het kader van de doorgevoerde kapitaalverhoging van 23 december 2010 waarbij Punch Graphix NV zich verbond om haar voorkeurrechten uit te oefenen en voor een bedrag van 5.019 kEUR in te schrijven op de kapitaalverhoging. Punch Graphix NV verbond er zich bovendien toe om maximaal ten belope van 4.981 kEUR in te schrijven via de verwerving van scrips indien niet alle scrips werden uitgeoefend. Afhankelijk van het resultaat van de kapitaalverhoging zou een bedrag aangewend worden voor de terugbetaling van de schulden die Accentis NV heeft ten aanzien van Punch Graphix NV. De schuldpositie van Accentis NV werd in dat verband met 3.660 kEUR afgebouwd door effectieve terugbetaling, waardoor de de schuldpositie per 31 december 2010 ten aanzien van Punch Graphix NV 26.660 kEUR bedraagt.

Belangenconflict in hoofde van de heer Wouter Vandeberg als vaste vertegenwoordiger van de bestuurder VDB Finance Management



BVBA met betrekking tot de beslissing tot bekrachtiging van de vergoeding voor zijn functie van CEO en CFO en de bonusregeling. Voor een detaillering van de vergoedingen verwijzen wij naar het jaarverslag van de raad van bestuur.

Wij wensen tenslotte de aandacht te vestigen op de gebeurtenissen na balansdatum vermeld in het jaarverslag van de raad van bestuur, meer in het bijzonder de "insolvenz procedure" naar Duits recht bij BBS International GmbH, de huurder van de sites te Herbolzheim en Schiltach behorend tot de vastgoedportefeuille van BBS Verwaltung GmbH, dochteronderneming van de Accentis NV dochter, Punch Property International NV. Deze procedure werd ingeleid en voorgesteld aan de Duitse rechtbank op 30 december 2010. In het kader van deze procedure zal de raad van bestuur vertegenwoordigd zijn in het schuldeisers comité ten einde de belangen van Accentis te vertegenwoordigen en de procedure van dichtbij op te volgen. BBS International GmbH heeft de intentie om een doorstart van de activiteiten te realiseren. De huren worden vanaf februari 2011 bevoorrecht betaald. De huurcontracten eindigen per 31 december 2011. Indien de "insolvenz procedure" niet zou slagen, of indien de huurcontracten niet of slechts gedeeltelijk verlengd zouden worden, kan er belangrijke leegstand ontstaan, wat een belangrijke impact zou hebben in het boekjaar 2011 op de boekwaarde van de deelneming Punch Property International NV via haar dochteronderneming BBS Verwaltung GmbH.

Roeselare, 11 april 2011

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Koen De Brabander







Accentis Lier (Accentis Business Center)

Duwijckstraat 17, 2500 Lier, België

T: +32 (0)3 443 15 07

F: +32 (0)3 443 15 11

Accentis Ieper (Ieper Business Park)

Ter Waarde 21, 8900 Ieper, België

T: +32 (0)57 42 43 22

