

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Accentis jaarresultaten 2010

Ieper, België – 28 februari 2011 08:00u CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag zijn resultaten over 2010 bekend.

- Totale huurinkomsten: 13,5 mio EUR;
- Opbrengsten uit afkoop van de huurgarantie: 13,3 mio EUR;
- EBITDA: 18,0 mio EUR (2009: 15,5 mio EUR)
- Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille: -29,9 mio EUR
- Financieel resultaat: -9,1 mio EUR (2009: -9,8 mio EUR);
- Nettoresultaat 2010: -16,4 mio EUR (2009: -3,4 mio EUR)
- Bezettingsgraad in m²: 82,3% (2009: 77,3%)
- Financiële-schuldgraad: 56% (2009: 59%)

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

<i>in duizenden EUR</i>	31-12-2010	31-12-2009
Totale opbrengsten	32.652	28.276
Waarvan:		
<i>Huuropbrengsten</i>	<i>13.526</i>	<i>15.666</i>
<i>Huuropbrengsten uit de huurgarantie</i>	<i>-</i>	<i>3.708</i>
<i>Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie</i>	<i>13.294</i>	
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	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 ⁽²⁾	146.929	170.362
Financiële-schuldgraad ⁽³⁾	56%	59%
Loan-to-value-ratio ⁽⁴⁾	62%	61%
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾	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) Netto financiële schulden: Financiële schulden op lange- en korte termijn + overige leningen op lange- en korte termijn – liquide middelen

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

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

(5) 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 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 dat iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom genereert. 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 zoals uiteengezet in de Prospectus van 30 november 2010 kunnen als volgt worden samengevat:

- De invoering van een nieuwe organisatiestructuur teneinde de bezettingsgraden te verbeteren en de kosten te verlagen;
- Een langetermijnfocus op de grote industriële panden in België en Slowakije;
- Een versnelde verkoop van de niet-strategische activa om zodoende op korte termijn liquiditeiten te realiseren;
- De financieringsstrategie in lijn brengen met de behoeften van de Vennootschap.

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 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 32,0 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 22,5 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 kapitaalsverhoging 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 die noodzakelijk was ter vrijwaring van haar liquiditeitspositie en continuïteit voor de komende 12 maanden. Met de opbrengsten van €15.108.800 (of €14.429.000 na aftrek van de kosten ten belopen van €679.000) 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 voor de komende 4,5 jaar van de op dat ogenblik niet verhuurde panden verworven.

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 4,0 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 14,0 mio EUR op jaarbasis ten opzichte van 13,5 mio EUR geboekte huuropbrengsten in 2010. 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	177.366	151.327	26.038	14,68%
Slowakije	96.460	67.188	29.272	30,35%
Duitsland	55.508	55.508	0	0,00%
Frankrijk	12.254	7.137	5.117	41,76%
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	17.674	14.002	3.672	20,78%
aangehouden als vastgoedbelegging	15.137	11.994	3.143	20,76%
aangehouden voor verkoop	2.537	2.008	529	20,85%

(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 euro.

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 euro).

De raad van bestuur van Accentis volgt de situatie nauwlettend op. Ingeval de evolutie van de Insolvenz procedure, vóór datum van uitgifte van het jaarverslag, verdere duidelijkheid brengt in de verhuurbaarheid van deze panden zal de Raad van Bestuur binnen de toepassing van IAS 10 par 9 een 'corrigerende gebeurtenis na balansdatum' in overweging nemen.

Bespreking van de resultaten

Omzet en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In duizenden EUR</i>	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
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.293	-
Recurrente huuropbrengsten	13.925	15.666

Recurrente huuropbrengsten – variantieanalyse	
<i>(In duizenden EUR)</i>	
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

<i>in duizenden EUR</i>	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 18,0 mio EUR; de REBITDA 11,0 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)

<i>in duizenden EUR</i>	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).

<i>in duizenden EUR</i>	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

<i>in duizenden EUR</i>	31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa	220.145	285.300
- Vastgoedbeleggingen	216.805	278.457
- Actieve belastinglatenties	1.828	5.086
- Overige	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
- Overige leningen	32.044	45.671
- Passieve belastinglatenties	20.992	27.937
- Overige	7.553	9.687
Totaal passiva	264.592	291.170

Verkorte kasstroomtabel

<i>in duizenden EUR</i>	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	
<i>(In duizenden EUR)</i>	
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	
<i>(In duizenden EUR)</i>	
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 aangegane 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 <i>(In duizenden EUR)</i>	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 kapitaalsverhoging 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

Aandeelhouder	Vorige kennisgeving Aantal stemrechten	Huidige kennisgeving 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
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	

Naar aanleiding van de doorgevoerde kapitaalsverhoging per 23 december 2010, is kapitaalstructuur gewijzigd zoals hierboven aangegeven. Punch International en Punch Graphix bezitten tezamen 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 mogelijks 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.

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 nog 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 Bliet 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 Bliet, 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 Bliet 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 persbericht als volgt uit:

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 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.

Markontwikkeling 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 van de commissaris

"De commissaris van Accentis NV, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Koen de Brabander, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, balans, kasstroomtabel en mutaties in het eigen vermogen van de groep over 2010, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd."

Financiële kalender

▪ Jaarverslag 2010 beschikbaar	14 april 2011
▪ Algemene Vergadering van Aandeelhouders	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

Bijlagen – ook beschikbaar op www.accentis.com

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerde balans
3. Geconsolideerde kasstroomtabel
4. Reconciliatie eigen vermogen

Over Accentis

Accentis is een vastgoedholding die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Het aandeel Accentis is genoteerd aan EURnext (ACCB).

Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.accentis.com en www.EURnext.com.

Voor meer informatie

Wouter Vandeberg, CEO – Accentis nv – Ter waarde 21 – 8900 Ieper - België - Tel.: +32 (0)57 42 43 22.

Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen ('forward-looking statements'). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Accentis nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.

1. Geconsolideerde resultatenrekening (IFRS)

<i>in duizenden EUR</i>	31-12-2010	31-12-2009
A. NETTO RESULTAAT		
Huuropbrengsten	13.526	15.666
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708
Opbrengsten uit de afkoop 'huurgarantie'	13.294	-
Doorberekende kosten	5.709	8.735
Overige opbrengsten	123	167
Totaal opbrengsten	32.652	28.276
Doorberekende kosten	-6.053	-8.474
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.537	-1.653
Overige operationele kosten	-1.679	-2.476
• <i>Recurrente operationele kosten</i> • <i>Niet recurrente operationele kosten</i>	-1.679	-1.662
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-5.354	-210
Totaal operationele kosten	-14.623	-12.813
EBITDA	18.029	15.463
Afschrijvingen	-14	-5
Voorzieningen	938	-1.015
Waardeverminderingen	-75	-5.334
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-29.880	-12.405
Totaal operationele niet-kaskosten	-29.031	-18.759
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-11.002	-3.295
Financieringskosten	-9.076	-9.813
Overig financieel resultaat	-8	-18
Financieel resultaat	-9.084	-9.831
Resultaat voor belastingen	-20.086	13.127
Belastingen	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)	-0,0129	0,0057
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0
Kosten van de kapitaalsverhoging	-679	-
Andere elementen van het globaal resultaat	-679	-

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.

2. Geconsolideerde balans (IFRS)

<i>in duizenden EUR</i>	31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa	220.145	285.300
Immateriële vaste activa	7	10
Vastgoedbeleggingen	216.805	278.457
Materiële vaste activa	6	5
Langetermijnvorderingen	1.500	1.742
Actieve belastinglatenties	1.828	5.086
Viottende activa	13.347	5.870
Handelsvorderingen	3.245	3.663
Overige vorderingen	2.395	2.113
Liquide middelen	7.707	94
Activa bestemd voor verkoop	31.100	-
Activa	264.592	291.170
Eigen vermogen van de groep	81.161	83.090
Kapitaal	24.425	9.996
Reserves	55.884	72.242
Omrekeningsverschillen	852	852
Langetermijnverplichtingen	147.076	191.398
Financiële schulden op lange termijn	92.830	116.688
Latente belastingverplichtingen	20.992	27.937
Overige schulden op lange termijn	30.878	43.460
Voorzieningen	2.376	3.313
Kortetermijnverplichtingen	13.832	16.682
Handelsschulden	3.123	4.715
Overige schulden	3.185	3.819
Belastingsschulden	35	50
Financiële schulden op korte termijn	7.489	8.098
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	22.523	
Passiva	264.592	291.170

3. Geconsolideerde kasstroomtabel (IFRS)

<i>in duizenden EUR</i>	31-12-2010	31-12-2009
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-20.086	-13.127
<i>Waardevermindering goodwill</i>		5.086
<i>Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling R/C Punch int.</i>	-8.020	-
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen	-28.106	-8.040
Intresten in resultatenrekening	9.076	9.815
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-849	1.267
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	29.880	12.405
Betaalde intresten	-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
<u>Investeringskasstroom</u>		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-2.640
Kasstroom uit desinvesteringen	4.016	800
Investeringskasstroom	4.016	-1.840
<u>Financieringskasstroom</u>		
Bruto-inkomsten uit kapitaalsverhoging	15.109	
Kosten met betrekking tot de kapitaalsverhoging	-680	
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	-9.944	-10.236
Terugbetalingen van leningen – overige	-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

4. Reconciliatie van het eigen vermogen (IFRS)

<i>in duizenden EUR</i>	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 kapitaalsverhoging	-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

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.

- (4) Kapitaalcontributie tot het eigen vermogen 70.224 kEUR
- (A) Betaalde prijs voor overgenomen activa: -39.849 kEUR
 - Kostprijs bedrijfscombinatie Accentis: -3.729 kEUR
 - Prijs overige verworven entiteiten: -36.120 kEUR
 - (B) Contributie tot het eigen vermogen: 104.989 kEUR
 - Eigen vermogen verworven entiteiten: 24.063 kEUR
 - Aanpassingen naar reële waarde: 80.926 kEUR
 - Vastgoedbeleggingen: 112.557 kEUR
 - Passieve belastinglatentie: -31.631 kEUR
 - (C) Goodwill ontstaan uit omgekeerde overname: 5.086 kEUR

*kEUR staat voor duizend EUR