

Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2011 volgens de IFRS

Geconsolideerde kerncijfers en belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste helft 2011

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2010
Opbrengsten	10.193	32.652	22.593
Huuropbrengsten	6.837	13.526	6.580
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	13.294	13.294
Doorberekende kosten	3.347	5.709	2.694
Overige opbrengsten	8	123	25
EBITDA (1)	5.367	18.029	17.044
EBIT (bedrijfsresultaat)	-13.406	-11.002	-15.731
Financieel resultaat	-4.375	-9.076	-4.699
Resultaat voor belastingen	-17.782	-20.086	-20.430
Belastingen	4.622	3.728	5.221
Netto-verlies	-13.160	-16.358	-15.209
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-13.160	-16.358	-15.209
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-13.160	-16.358	-15.209

Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd -0,0104 EUR -0.0129 EUR -0,0297 EUR

(1) EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

Voorwoord

Accentis heeft op verschillende operationele vlakken in 2011 positieve resultaten gerealiseerd. Meerdere nieuwe huurcontracten werden afgesloten met als resultaat dat de bezettingsgraad verbeterd is tot boven 88% en de huren toegenomen zijn met 422.000 EUR (op jaarbasis met 844.000 EUR). Tevens werden de vastgoedkosten en de doorberekeningen ervan geoptimaliseerd waardoor de doorberekende kosten op een recurrente basis stegen met ongeveer 250.000 EUR (ongeveer 400.000 EUR van de stijging is toe te schrijven aan een 1-malige daling in 2010) en de kosten verbonden aan vastgoed daalden met 150.000 EUR. Al deze maatregelen en acties hebben ertoe geleid dat het operationeel resultaat positief is en 1 mio EUR bedraagt.

Echter omwille van een negatieve variatie in de reële waarde vastgoedportfolio van -18,9 mio EUR bedraagt het netto verlies per 30 juni 2011 13,2 mio EUR. Tot slot kunnen we meedelen dat, ingevolge de 'courante' best practice'-regel om iedere drie jaren van vastgoedschatter te wijzigen en op aanraden van verschillende stakeholders van Accentis, de raad van bestuur het management de opdracht heeft gegeven een internationaal gereputeerde vastgoedschatter aan te stellen die verantwoordelijk zal zijn voor de schatting van de vastgoedbeleggingen van Accentis vanaf 31 december 2011.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft 2011

Insolvenzprocedure huurder Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Sinds eind vorig jaar is BBS International GmbH, de huurder van twee van de drie Duitse sites (Herbolzheim en Schiltach) in toestand van insolventie volgens Duits recht. De huren voor de periode februari tot en met augustus 2011 werden reeds volledig ontvangen. Er is tevens een principeakkoord met de curator, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het comité van de crediteuren, dat de huur nog een jaar betaald wordt in afwachting van een gedeeltelijke of gehele verkoop van BBS.

Verkochte sites

Medio januari werd de site te Heultje (Westerlo – België) voor 4,2 mio euro verkocht aan een vennootschap uit de grafische groep Punch Graphix, tevens op dat moment de huurder van het pand. Deze in de resultatenrekening neutrale transactie werd volledig betaald, deels via overname van de bestaande financiering en deels in cash (0,3 mio euro).

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor het pand B reeds medio februari 2011 afgerond aan een prijs van 365k euro. Voor het pand A (750k euro) en de onbebouwde percelen grond (275k euro) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomsten aan de gang. De afronding hiervan is gepland voor einde van het boekjaar. Op de volledige transactie zal een minderwaarde gerealiseerd worden van 110k euro.

Inzake de site Mariakerke (België) vraagt de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind vorig jaar afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k euro. Accentis verzet zich tegen deze ontbinding.

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal in de 2^e jaarhelft 2011 het pand 'Oostkaai' in Ieper worden overgenomen door Punch Graphix voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Punch Graphix en met een negatieve variatie van 2,2 mio EUR van de reële waarde van de vastgoedbelegging als gevolg. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

Site Evergem

Omwille van leegstand in combinatie met afbetalingsverplichtingen, is de site te Evergem zwaar verlieslatend met een netto jaarlijkse betalingsverplichting van 650.000 EUR als gevolg. Daarom werd in augustus met meerdere partijen overeenkomsten gesloten betreffende deze site. Overeenkomstig de getekende contracten zal een deel van de site (hallen 1 en 2) op korte termijn verkocht worden aan Team Solutions en kan Accentis verplicht worden om ook het andere deel (hallen 3 en 4) op termijn te verkopen aan Ahlers. Ahlers zal vanaf 1 januari 2012 hallen 3 en 4 huren. De overeenkomsten en bijkomende huren vanaf 1 januari 2011 leiden ertoe dat de netto jaarlijkse financiële betalingsverplichtingen beperkt zullen worden tot 150.000 EUR. Echter, op basis van de getekende contracten dient de vastgoedbelegging gewaardeerd te worden aan 10,5 mio EUR met een waardevermindering van 5,6 mio EUR tot gevolg.

Status liquidatieplan

A. Verkochte sites en sites waarvan verkoop verwacht in de komende maanden

Grond Sint Truiden - België

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

Site Heultje - België

De site werd intussen verkocht aan Punch Graphix voor een waarde van 4.200.000 EUR. Hierop werd geen verdere winst of verlies gemaakt.

Site Munster - Frankrijk

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor het pand B reeds medio februari 2011 afgerond aan een prijs van 365k euro. Voor het pand A (750k euro) en de onbebouwde percelen grond (275k euro) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomsten aan de gang. De afronding hiervan is gepland voor eind december. Op de volledige transactie zal een minderwaarde gerealiseerd worden van 110k euro.

Site Roeselare - België

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. Ondertussen werd goedkeuring van de betrokken financiële instelling bekomen en wordt richting notariële dagstelling gewerkt. De verkoopakte werd verleden per 22 juli voor 3.550.000 EUR en werd hierop een winst gerealiseerd van 50.000 EUR.

Site Le Castelet - Frankrijk

Op 6 april 2011 werd er een verkoopovereenkomst getekend voor 360k euro met de bedoeling de verkoopakte te tekenen voor het einde van het boekjaar. Op de transactie zal een winst gerealiseerd worden van 60.000 EUR.

B.Site waarvan verkoop op termijn is toegezegd aan een vastgelegde waarde

Site Brugge - België

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

C.Sites waarbij de verkoop vertraagd is

Site Mariakerke

Inzake de site Mariakerke (België) vraagt de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind vorig jaar afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k euro. Accentis verzet zich tegen deze ontbinding en eist de voorziene schadevergoeding van 10%. **Site Overpelt - België**

Er lopen op datum van vandaag gesprekken met een partij die interesse toont om de aandelen van Overpelt Plascobel nv, de huidige eigenaar van de site, over te nemen. De verkoop van deze site is complex omwille van vele redenen:

- De vervuiling op de site wordt gegarandeerd door Umicore. Om deze garantie bij vervreemding te kunnen behouden dient de verkoop van de site te gebeuren op basis van de verkoop van de aandelen van OVP NV;
- OVP heeft nog bepaalde rechten ('earn out') en verplichtingen ('betaling brugpensioenen') die betrekking hebben op de activiteiten die in 2008 verkocht werden aan Plascobel. De earn out zal volgens het contract gerealiseerd worden op 1 januari 2012;

Bovenstaande redenen leiden ertoe dat de verkoop van deze site langer zal duren dan het vooropgesteld niettegenstaande de belangrijke stappen naar liquidatie die reeds ondernomen werden door het management.

Site Dinant - België

Voor de site Dinant is management in vergaande onderhandelingen om met de huidige huurder een huurcontract af te sluiten voor een periode van 9 jaren.

Site Dreux - Frankrijk

Er is een opdracht gegeven aan de makelaars om de site te koop aan te bieden voor 2.500.000 euro op basis van de overname van de bestaande financiële lease en de verkoop van het grondaandeel.

In totaal werden dus 7 van de 11 niet-strategische sites in de loop van het afgelopen jaar verkocht of waarbij de verkoop verwacht wordt op basis van getekende overeenkomsten. Management is ervan overtuigd dat voor de overblijvende sites de juiste acties werden ondernomen zodat ook deze sites op (korte) termijn verkocht kunnen worden. Enkel de site te Dreux ligt heden commercieel moeilijk ondanks de kwaliteit van het gebouw. Dit vindt voornamelijk zijn oorsprong in hoge leegstand in de nabije omgeving van deze site. Vermits er echter onduidelijkheid bestaat over de timing van de verkoop van de sites vermeld hierboven onder hoofdingen B en C, heeft de Raad van Bestuur beslist deze sites terug te boeken naar de vastgoedbeleggingen. De Raad van Bestuur bevestigt evenwel dat deze sites niet-strategisch zijn en de intentie daarom blijft bestaan om deze op korte termijn te verkopen.

Transacties met verbonden partijen

Medio januari werd de site te Heultje (Westerlo – België) voor 4,2 mio euro verkocht aan een vennootschap uit de grafische groep Punch Graphix, tevens op dat moment de huurder van het pand. Deze in de resultatenrekening neutrale transactie werd volledig betaald, deels via overname van de bestaande financiering en deels in cash (0,3 mio euro).

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal in de 2^e jaarhelft 2011 het pand 'Oostkaai' in Ieper worden overgenomen door Punch Graphix voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Punch Graphix en met een negatieve variatie van 2,2 mio EUR van de reële waarde van de vastgoedbelegging als gevolg. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

Artikel 633 van het wetboek van Vennootschappen

De Raad van Bestuur stelt, overeenkomstig de financiële staten van Accentis NV per 30 juni 2011, vast dat het netto-actief van de Vennootschap gedaald is tot minder dan de helft van het maatschappelijk kapitaal. Conform artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen dient een algemene vergadering bijeen te komen binnen een termijn van ten hoogste twee maanden na de vaststelling. Deze algemene vergadering moet beraadslagen en besluiten over de ontbinding van de Vennootschap en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. De Raad van Bestuur zal een bijzonder verslag opstellen waarin zij een advies formuleert. Indien de Raad van Bestuur opteert voor de continuïteit van de Vennootschap moet zij in het verslag een uiteenzetting geven van de herstelmaatregelen die zij overweegt te nemen. Het bijzonder verslag dient vijftien dagen voor de algemene vergadering op de zetel van de Vennootschap ter beschikking worden gesteld aan de aandeelhouders.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

Er zijn geen wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	1H 2011	2010	1H 2010
Geconsolideerde totale opbrengsten	10.193	32.651	22.593
Huuropbrengsten	6.837	13.526	6.580
Opbrengsten uit de afkoop		13.294	13.294

Doorberekende kosten	3.347	5.709	2.694
Overige opbrengsten	8	123	25

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de Punch International-groep (1,9 mio EUR huurinkomsten), de Creacorp Groep (0,6 mio EUR) – dit is exclusief de huur ontvangen voor de sites Herbolzheim en Schiltach vermits deze onder de verantwoordelijkheid vallen van de ‘Insolvenzverwalter’ - en anderzijds van derden (4,4 mio EUR).

De netto daling van de geconsolideerde totale opbrengsten ten opzichte van 1H 2010 zijn ondermeer beïnvloed door de afkoop van de huurgarantie (13,3 mio EUR) in 2010, en de toename van de huuropbrengsten en de doorberekening van de kosten.

Evolutie 30/06/10 – 30/06/2011

Huuropbrengsten – variantieanalyse 30/06/2010 tot 30/06/2011

Accentis (In k EUR)	€ '000
Huuropbrengsten per 30/06/10	6.580
Impact van retro-actieve huurkorting in 2010	399
Daling ten gevolge van desinvesteringen	-266
Daling ten gevolge van huurkortingen (vnl. mbt de verkochte site roeselare)	-206
Huuropbrengsten als basis voor de recurrente stijging in 2011	6.507
Stijging ten gevolge van nieuwe huurcontracten	298
Stijging ten gevolge van indexeringen en verhogingen	124
Daling ten gevolge van einde huurcontract	-70
Other	-22
Huuropbrengsten per 30/06/11	6.837

Omwille van voornamelijk nieuwe huren en indexeringen, zijn de huren gestegen met 422.000 EUR.

EBITDA

<i>In k EUR</i>	1H 2011	2010	1H 2010
EBITDA	5.367	18.029	17.044
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-13.294	-13.294
Overige niet-recurrente elementen	-	6.254	1.517
REBITDA (2)	5.367	10.989	5.267

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

De niet-recurrente elementen van het eerste half jaar van 2010 betreffen de inkomsten uit de afkoop van de huurgarantie door Punch International (13,3 mio EUR), de retro-actieve verlagingen van de huren (-0,4 mio EUR) en van de door te berekenen kosten (-0,5 mio EUR), en verliezen op de verkopen van vaste activa (-0,6 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	1H 2011	2010	1H 2010
EBITDA	5.367	18.029	17.044
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-18.890	-29.880	-32.920
Andere	117	849	145
EBIT	-13.406	-11.002	-15.731

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

De EBIT bedraagt -13,4 mio EUR. De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over de eerste zes maanden van 2011 bedraagt -18,9 mio EUR en zijn voornamelijk het gevolg van de waardevermindering op Evergem en de impact op de waarde van de vastgoedportefeuille aangepast door de vastgoedschatter naar aanleiding van een lagere inschatting door het management van de 'Economic Rental Value' (ERV) voor verschillende sites. De belangrijkste aanpassingen betreffen de sites te Boizenburg, Herbolzheim, Schiltach, Evergem, en de PAN site in Namestovo. De waarde van het pand 'Oostkaai' werd aangepast met -2,2 mio EUR naar aanleiding van de beslissing van de Raad van Bestuur dit pand te verkopen aan Punch Graphix voor 9,2 mio EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -4,4 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande schuld.

Resultaat voor belastingen

Het verlies voor belastingen over de eerste helft van 2011 bedraagt -17,8 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het resultaat van het eerste halfjaar van 2011 bedragen 4,6 mio EUR en zijn netto positief wegens de terugname van de uitgestelde belastingen en verlaging van de actieve belastinglatenties als gevolg van de aanpassing van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Geconsolideerd netto-verlies

Het netto-verlies van de groep over de eerste zes maanden van 2011 bedraagt -13,2 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse - verkort

Balans (<i>In k EUR</i>)	30-06-2011	31-12-2010	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>219.515</i>	<i>216.805</i>	<i>+2,7</i>
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	<i>4.900</i>	<i>31.100</i>	<i>-26,2</i>
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	224.415	247.905	-23,5
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	1.778	3.341	-1,6
Vlottende activa	9.281	5.640	+3,6

Balans (In k EUR)	30-06-2011	31-12-2010	Δ
Liquide middelen	1.447	7.707	-6,3
TOTAAL ACTIVA	236.931	264.592	-27,7
Eigen vermogen	67.972	81.161	-13,2
Financiële schulden	114.421	122.841	-8,4
Overige passiva	54.538	60.590	-6,1
TOTAAL PASSIVA	236.931	264.592	-27,7
Kasstroomanalyse	30-06-2011	30-06-2010	31-12-2010
<i>in duizenden euro's</i>			
Kasstroom – resultaten	1.022	4.944	6.318
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	1.577	-2.103	-2.496
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	2.599	2.840	3.823
Kasstroom – investeringsactiviteiten	4.592	1.216	4.016
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-13.450	-3.970	-226
Nettokasstroom	-6.259	87	7.613

De waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief deze voor verkoop zijn gedaald met 23,5 mio EUR voornamelijk ten gevolge van een reële waardeaanpassing van 18,9 mio EUR en de verkoop van de sites met een reële waarde van 4,6 mio EUR.

De vlottende activa zijn gestegen met circa 5,2 mio EUR als gevolg van ondermeer de uitgifte van een lening van 3,6 mio EUR aan Punch Graphix en Summa aan een intrestvoet van 6% en terug opvraagbaar in tranches van 250.000 EUR en de overboeking van een vordering op lange termijn van 1,5 mio EUR naar de vlottende activa vermits deze vordering betaald dient te worden in januari 2012.

De daling van de schulden is vooral ten gevolge van terugbetaling van kredieten naar aanleiding van desinvesteringen en volgens de huidige terugbetalingsschema's.

Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2011 totale huurinkomsten 13,5 miljoen euro. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 25 augustus 2011.

Financiële kalender

Publicatie van de halfjaarresultaten 2011	26 augustus 2011
Trading update derde kwartaal 2011	14 november 2011
Publicatie van de jaarresultaten 2011	29 februari 2012
Jaarverslag 2011 online	11 april 2012
Jaarlijkse algemene vergadering 2012	27 april 2012
Trading update eerste kwartaal 2012	12 mei 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Trading update derde kwartaal 2012	12 november 2012

Bijlagen – ook beschikbaar op www.accentis.com

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerde balans
3. Geconsolideerde kasstroomtabel
4. Reconciliatie eigen vermogen
5. Geselecteerde toelichtingen bij het halfjaarverslag
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit halfjaarverslag

Over Accentis

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

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

Voor meer informatie

Wouter Vandeberg, CEO – Accentis nv – Guldensporenpark 2b – 9820 Merelbeke - België - Tel.: +32 (57) 221 282.

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 (niet-geauditeerd)

<i>In k EUR</i>	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2010
NETTO RESULTAAT			
Huuropbrengsten	6.837	13.526	6.580
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	13.294	13.294
Doorberekende kosten	3.347	5.709	2.694
Overige opbrengsten	8	167	25
Totaal opbrengsten	10.193	32.652	22.593
Doorberekende kosten ¹	-3.270	-6.053	-3.245
Kosten verbonden aan vastgoed ²	-666	-1.537	-815
Overige operationele kosten	-859	-1.679	-871
Resultaat op verkoop vaste activa	-31	-5.354	-618
Totaal operationele kaskosten	-4.826	-14.623	-5.548
EBITDA	5.367	18.029	17.044
Afschrijvingen	-2	-14	-2
Voorzieningen	142	938	146
Waardeverminderingen	-23	-75	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-18.890	-29.880	-32.920
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-13.406	-11.002	-15.731
Financieringskosten	-4.375	-9.076	-4.688
Overig financieel resultaat	-	-8	-11
Resultaat voor belastingen	-17.782	-20.086	-20.430
Belastingen	4.622	3.728	5.221
Netto-verlies	-13.160	-16.358	-15.209
Aandeel derden	-	-	-

¹ Doorberekende kosten betreffen indirecte exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode huurinkomsten hebben gegenereerd.

² Kosten verbonden aan vastgoed betreffen directe exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode geen huurinkomsten hebben gegenereerd.

Bijlage

Netto-verlies – aandeel van de groep	-13.160	-16.358	-15.209
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-13.160	-16.358	-15.209
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-13.160	-16.358	-15.209
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224	512.305.236
Resultaat per aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	-0,010	-0,0129	-0,0297
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	-30	-679	0

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. Geconsolideerde balans - IFRS (niet-geauditeerd)

In k EUR	30-06-2011	31-12-2010
Vaste activa	221.303	220.145
Immateriële vaste activa	5	7
Vastgoedbeleggingen	219.515	216.805
Materiële vaste activa	5	6
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-	1.500
Actieve belastinglatenties	1.778	1.828
Vlottende activa	10.728	13.347
Handelsvorderingen	2.308	3.245
Overige vorderingen	6.973	2.395
Liquide middelen	1.447	7.707
Activa bestemd voor verkoop	4.900	31.100
Totaal activa	236.931	264.592
Eigen vermogen van de groep	67.972	81.161
Kapitaal	24.395	24.425
Geconsolideerde reserves	42.724	55.884
Omrekeningsverschillen	852	852
Schulden op lange termijn	151.252	150.226
Financiële schulden op lange termijn	102.274	95.980
Passieve belastinglatenties	16.185	20.992
Overige schulden op lange termijn	30.314	30.878
Voorzieningen	2.479	2.376
Schulden op korte termijn	14.708	14.055
Financiële schulden	9.148	7.712
Handelsschulden	2.515	3.123
Belastingsschulden	108	35
Overige schulden	2.937	3.185
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	2.998	19.150
Totaal passiva	236.931	264.592

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS (niet-geauditeerd)

<i>In k EUR</i>	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2010
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-17.782	-20.086	-20.430
<i>Waardeverminderingen 'Goodwill'</i>	-	-	-
<i>Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling van R/C Punch Int</i>	-	-8.020	-8.020
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	-17.782	-28.106	-28.450
<u>Correcties voor:</u>			
Interesten in resultatenrekening	4.375	9.076	4.690
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-117	-849	-144
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	18.890	29.880	32.920
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	31	5.354	618
Betaalde interesten	-4.375	-9.076	-4.690
Betaalde belastingen	-	39	-
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	1.022	6.318	4.944
Wijzigingen in werkkapitaal	1.577	-2.496	-2.103
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.599	3.823	2.841
Investeringsstroom			
Kasstroom uit desinvesteringen	4.592	4.016	1.216
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	4.592	4.016	1.216
Financieringsstroom			
Bruto-inkomsten kapitaalsverhoging		15.109	
Kosten kapitaalsverhoging	-30	-680	
Teruabetaling leningen	-8.420	-9.944	-3.970
Teruabetaling overige leningen	-500	-4.461	
Toegepaste leningen	-4.500	-250	
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.450	-226	-3.970
Nettokasstroom	-6.259	7.613	87
Geldmiddelen en kasequivalenten			
Bij het begin van de periode	7.707	94	94
Op het einde van de periode	1.447	7.707	181
Netto kastroom	-6.259	7.613	87

Bijlage

4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS (niet-geauditeerd)

<i>In k EUR</i>	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2010	9.996	72.242	852	83.090	-	83.090
Resultaat van H1 2010r	-	-15.209	-	-15.209	-	-15.209
Op 30 juni 2010	9.996	57.033	852	67.881	-	67.881
Resultaat H2 2010		-1.149		-1.149	-	-1.149
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	14.429			14.429		14.429
Op 31 december 2010	24.425	55.884	852	81.161	-	81.161
Resultaat H1 2011	-	-13.160	-	-13.160	-	-13.160
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	-30			-30		-30
Op 30 juni 2011	24.395	42.724	852	67.971	-	67.971

5. Geselecteerde toelichtingen bij het halfjaarverslag

5.1 Grondslagen van de tussentijdse financiële verslaggeving

Het tussentijds beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard door de Europese Unie.

De tussentijdse financiële staten werden door de leden van de Raad van Bestuur goedgekeurd op 25 augustus 2011.

5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de tussentijdse financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2010.

De invoering van de volgende nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties vanaf 1 januari 2011 had geen invloed op de grondslagen van de financiële verslaggeving, de financiële positie en de prestaties van de Groep:

- IAS 24: Verbonden partijen – toelichting
- IAS 32: Financiële instrumenten - presentatie
- IFRIC 14: Interpretatie van IAS19, Personeelsbeloningen
- IFRIC 19: Aflossing financiële verplichtingen met eigen-vermogensinstrumenten

5.3 Segmentinformatie

Accentis groep 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 echter geen 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 segment informatie kan voorgesteld worden op basis 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.

5.4 Activa bestemd voor de verkoop en schulden betreffende activa bestemd 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 de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, 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. Echter, de ‘Activa bestemd voor verkoop’ waarvoor nog geen koper werd gevonden werden teruggeboekt en gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen. Voor de panden, gepresenteerd als Activa bestemd voor de verkoop, zijn er getekende verkoopcompromissen.

Op de panden in kwestie rust een totale kredietlast van circa 2,9 miljoen euro. 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 inkomsten uit deze desinvesteringen aan te wenden voor schuld afbouw.

5.5 Vastgoedbeleggingen

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over de eerste zes maanden van 2011 bedraagt 2,7 mio EUR en zijn het gevolg van de overboeking van sites van activa bestemd voor de verkoop naar vastgoedbeleggingen minus de impact van de vetustiteit, de waardevermindering op de site Evergem en de aanpassing van de geschatte waarde door de vastgoedschatter naar aanleiding van een lagere inschatting door het management van de 'Economic Rental Value' (ERV) voor bepaalde sites. De belangrijkste aanpassingen betreffen de sites te Boizenburg, Herbolzheim, Schiltach, Evergem, en de PAN. De waarde van het pand 'Oostkaai' werd aangepast met -2,2 mio EUR naar aanleiding van de beslissing van de Raad van Bestuur dit pand te verkopen aan Punch Graphix voor 9,2 mio EUR.

In gevolge de courante 'best practice'-regel om iedere drie jaren van vastgoedschatter te wijzigen voor beursgenoteerde vastgoedbedrijven, heeft de raad van bestuur het management de opdracht gegeven een andere vastgoedschatter aan te stellen die verantwoordelijk zal zijn voor de schatting vanaf 31 december 2011.

Per 30 juni 2011 heeft de huidige vastgoedschatter, Hechtermans BVBA, een update van de schatting uitgevoerd uitgaande van zijn schatting per 31 december 2010 en de ERV-waarden zoals opgeleverd door management.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in het eerste halfjaar van 2011 aangepast voor 30.000 EUR ten gevolge van een kost voor de kapitaalsverhoging per 28 december 2010 geboekt in 2011.

5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2011.

5.9 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk onder de invloed van de provisies aangelegd voor diverse geschillen.

5.10 Financiële en overige schulden

De brutoschuldpositie bedraagt 114 mio EUR. Over de eerste jaarhelft van 2011 is de totale schuldpositie afgebouwd met circa 8,4 mio EUR.

De overige schulden betreffen langlopende leningen die vanaf de datum van de overeenkomst gedurende 5 jaar rentedragend is tegen een percentage van 6% per jaar en daarna trimestrieel aflosbaar is (5 jaar 'bullet').

5.11 Dividenden

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

5.12 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop de tussentijdse verkorte geconsolideerde verslagen zijn goedgekeurd voor publicatie.

5.13 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoensgebonden karakter.

6. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit halfjaarsverslag

De ondergetekende verklaart dat, voor zover hem bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het halfjaarsverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Wouter Vandeberg, CEO