

Geauditeerde geconsolideerde financiële staten per 31 december 2011

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS) en belangrijke gebeurtenissen tijdens 2011

Geconsolideerde kerncijfers

In k EUR	31-12-2011	30-06-2011	31-12-2010
Huuropbrengsten	13.813	6.837	13.526
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-	13.294
Doorberekende kosten	7.064	3.347	5.709
EBITDA (1)	8.234	5.367	18.029
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-48.724	-18.890	-29.880
EBIT (bedrijfsresultaat)	-40.201	-13.406	-11.002
Financieel resultaat	-8.728	-4.375	-9.084
Resultaat voor belastingen	-48.930	-17.782	-20.086
Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)	2.783	1.108	1.731
Belastingen	10.477	4.622	3.728
Netto-verlies	-38.453	-13.160	-16.358
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-38.453	-13.160	-16.358
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-38.453	-13.160	-16.358
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	-0,030 EUR	-0.0104 EUR	-0,0308 EUR

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

(2) Recurrent Resultaat voor Belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle éénmalige elementen en gecorrigeerd met de variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio. Bemerkt dat de retro-actief toegekende huurkortingen in 2010 (tbv 900k EUR) hier als recurrent worden beschouwd wegens het businesskarakter van de groep en dat ook voor 2010 de overige opbrengsten tbv 123k EUR als niet recurrent worden beschouwd. Hierdoor wordt nu 1.731k EUR getoond ipv 2.754k EUR zoals in de verslaggeving van vorig jaar.

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 nagenoeg 90% en de huuropbrengsten toegenomen zijn met 287k EUR op jaarbasis. Tevens werden de vastgoedkosten en de doorberekeningen ervan geoptimaliseerd waardoor de doorberekende kosten op een recurrente basis stegen met ongeveer 700k EUR (ongeveer 400k EUR van de stijging is toe te schrijven aan een éénmalige daling in 2010) en de kosten verbonden aan vastgoed daalden met meer dan 200k EUR. Alle maatregelen en acties hebben ertoe geleid dat het recurrent operationeel resultaat in 2011 2,8 mio EUR bedraagt tegenover 1,7 mio EUR in 2010.

In verdere oplossing van de historische cash tekorten (tengevolge van de onevenwichtige situatie tussen huurinkomsten en afgesloten financiering op bepaalde panden) werd in 2011 enerzijds een eerste succesvolle schuldherschikking met de financieringspartner KBC afgerond en anderzijds overgegaan tot de volledige verkoop van de panden Heultje en Roeselare en de gedeeltelijke verkoop van de sites te Munster (FR), Evergem (BE) en PAN (SK, grond). Op deze verkopen werd in totaal een éénmalige netto minderwaarde geboekt van 3,3 mio EUR.

Ingevolge de 'courante' best practice'-regel om iedere drie jaren van vastgoedschatter te wijzigen werd beslist de volgende vastgoedschatters aan te stellen, als verantwoordelijke voor de schatting van de vastgoedbeleggingen vanaf 31 december 2011: Jones Lang & La Salle (duitse markt), Ing. Pilka (slovaakse markt) en CBRE (belgische, franse en nederlandse markt).

De bankencrisis, gevolgd door de schulden- en kredietcrisis resulteren in de huidige economische context. Dit weerspiegelt zich in de waardering per 31 december 2011. Voornamelijk het industriële en semi-industriële vastgoed ondervond dienaangaande ernstige aanpassingen en dit in tegenstelling met de residentiële- en kantorenmarkt. Niettegenstaande de stijging van de huuropbrengsten, werd een belangrijke factor in de bepaling van de "fair value" waarde, zijnde het rendement, geactualiseerd aan de huidige marktsituatie. Deze aanpassing naar actuele marktconforme rendementen (gemiddeld 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'Economic Rental Value') resulteert in een daling van de fair value waarde met gemiddeld één vijfde of een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio van -48,7 mio EUR. Dit verklaart voor Accentis als resultaat per 31 december 2011 een netto verlies van 38,5 mio EUR.

Een waardering is een momentopname welke de 'actuele' waarde dient te reflecteren en waarvoor een zesmaandelijks toetsing steeds noodzakelijk is.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2011 en na balansdatum 31 december 2011

Insolvenzprocedure huurder Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Sinds eind 2010 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 2011 tot en met februari 2012 werden volledig ontvangen. De huren voor de periode vierde kwartaal 2010 en januari 2011 zitten momenteel bevroren voor betaling in de insolvenz. Er werd met de curator een principiële akkoord afgesloten, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het comité van de schuldeisers, dat de volledige jaarhuur 2012 nog betaald wordt in afwachting van een gedeeltelijke of gehele verkoop van BBS. In voorbereiding van deze volledig afgeronde verkoop (momenteel gepland ten laatste op 31 maart 2012) heeft Accentis in februari 2012 voor beide sites een huurcontract afgesloten met de gekozen overnemer van BBS, met volgende specificaties: site Schiltach volledig, negen jaar en verlengbaar met 6 jaar en site Herbolzheim 57%, negen jaar en verlengbaar met 6 jaar. De resterende oppervlakte van Herbolzheim 43% werd gecontracteerd voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar. Op beide sites werd enerzijds, in 2011 een daling in de reële waarde opgetekend respectievelijk tbv 3,1 mio EUR (Herbolzheim wegens tijdelijk karakter huurcontract) en 9 mio EUR (Schiltach wegens de zeer grote specificiteit en de vermeende risico's inzake verontreiniging van de site) en anderzijds, een schuldherschikking met de financieringsmaatschappij uitgewerkt die aanvangt in 2012.

Verkochte sites

Medio januari werd de site te Heultje (Westerlo – België) voor 4,2 mio EUR verkocht aan een vennootschap uit de grafische groep Xeikon (vroegere naam 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 EUR).

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor het pand A en B in 2011 afgerond aan een prijs van 1.115k EUR. Voor de verkoop van de onbebouwde percelen grond (275k EUR) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomst aan de gang. De afronding hiervan is gepland voor medio 2012. Op de volledige transactie werd een minderwaarde geboekt in 2011 van 110k EUR.

Inzake de site Mariakerke (België) vraagt de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis verzet zich tegen deze ontbinding en mag ondertussen pogen de site te verkopen aan een andere partij. Gedurende 2011 zijn in eigen beheer en kleinschalig de verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand opgestart. Dit onder meer ter vrijwaring van de afgeleverde bouwvergunning.

De verkoopakte inzake de site Roeselare werd verleden per 22 juli voor 3,55 mio EUR, deels via schuldovername en deels in cash. Op deze transactie werd een meerwaarde gerealiseerd van 50.000 EUR.

Omwille van leegstand in combinatie met de contractuele afbetalingsverplichtingen, was de site te Evergem zwaar verlieslatend met een netto jaarlijkse betalingsverplichting van 650k EUR als gevolg. Daarom werd in augustus met meerdere partijen overeenkomsten gesloten betreffende deze site. Overeenkomstig de getekende contracten werd een deel van de site (hallen 1 en 2) in december verkocht aan Team en leverde Accentis een kooptoptie aan Ahlers in combinatie met een huurovereenkomst voor de hallen 3 en 4. De gerealiseerde verkoop alsook bijkomende huurovereenkomst vanaf 1 januari 2012 leiden ertoe dat de netto jaarlijkse financiële betalingsverplichtingen beperkt worden tot 150k EUR. Echter, op basis van de getekende en uitgevoerde contracten heeft Accentis een minderwaarde geboekt van 2,7 mio EUR (hallen 1 en 2) en dient de vastgoedbelegging hallen 3 en 4 gewaardeerd te worden aan 4 mio EUR met een waardevermindering van 3,4 mio EUR tot gevolg.

De verkoop van drie onbebouwde en ongunstig gelegen bermpercelen van de site Pan in Namestovo (SK) is zo goed als afgerond. De eerste twee percelen werden geacteerd in 2011 en de realisatie resulteerde in een minderwaarde van 531k euro. De akte inzake het derde perceel wordt verwacht in de eerste helft van 2012.

Sites waarvan verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde

Op 6 april 2011 werd een verkoopovereenkomst getekend voor 360k euro mbt het perceel grond in Le Castellet (FR) met de bedoeling de verkoopakte te tekenen voor het einde van het boekjaar. Deze aktering werd verschoven naar het eerste kwartaal van 2012. Op de transactie zal een winst gerealiseerd worden van maximaal 60.000 EUR.

Voor de verkoop van de onbebouwde percelen grond (275k EUR) in Munster (FR) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomst aan de gang. De afronding hiervan is gepland voor medio 2012.

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal in 2012 het pand 'Oostkaai' in Leper worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon. Dit heeft een negatieve variatie van 2,2 mio EUR van de reële waarde van de vastgoedbelegging in 2011 als gevolg. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

Sites waarvan de intentie tot verkoop door de Raad van Bestuur wordt bevestigd

Voor de site Brugge (BE) werd met de huidige huurder per 1 december 2011 een vernieuwde huurovereenkomst afgesloten. De bestaande overeenkomst ging uit van het gebruik van de volledige site. De financiële verplichtingen voor het inhuren van de volledige site waren te zwaar voor de huurder, zodoende werd gezamenlijk gezocht naar een oplossing die erin bestond de gehuurde oppervlakte en de maandelijkse huurbedragen te verlagen. Hierdoor is op de site terug één bedrijfshal en een vrij perceel grond vrij verhandelbaar (in totaal 2.480 m²).

Voor de site te Overpelt werd met de financieringsmaatschappij een schuldherschikking uitgewerkt die in 2012 begint te lopen. De verkoop van deze site is complex omwille van verschillende redenen:

- De vervuiling op de site wordt gegarandeerd door Umicore. Om deze garantie bij vervreemding te kunnen behouden dient de verkoop van de site mogelijk te gebeuren op basis van de verkoop van de aandelen van OVP NV;
- OVP NV heeft nog bepaalde rechten ('earn out') en verplichtingen ('betaling brugpensioenen') die betrekking hebben op de activiteiten die in 2008 verkocht werden aan Plascobel.
- Momenteel worden verschillende mogelijkheden tot opsplitsing onderzocht. De lokale markt leert dat kleinere percelen commercieel interessanter verhandelbaar zijn alsook dat verwerving van eigendom primeert op huren. In het kader van deze opsplitsing wordt eveneens het milieudossier gekoppeld, zodoende dienaangaande een definitieve regeling kan bekomen worden.

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

Voor de site Dinant (BE) werd met de huidige huurder een nieuwe huurovereenkomst ondertekend per 1 oktober 2011. De huurprijs werd licht verlaagd in ruil voor een huurcontract van 9 jaar vast zonder vroegtijdige opzegmogelijkheden. Dit kadert in de creatie van een aantrekkelijk aanbod om de site te gaan vervreemden aan kandidaat investeerders.

Wegens verlies van bepaalde klanten, werd de site Dreux (FR) door de huurder opgezegd met ingang 1 februari 2012. Momenteel wordt de markt bevroegd naar nieuwe gebruikers of kopers en de mogelijkheden tot partieel verhuren via opsplitsing van de site zijn in onderzoek.

De vorige huurder van de site Boizenburg (DE) heeft zijn contract met einddatum 31 december 2011 niet verlengd. De nieuwe huurder nam zijn intrek op 1 januari 2012. In eerste instantie gaat het om een kortlopende overeenkomst van 6 maanden, maar met lange termijn perspectieven, die na de eerste zes maanden voor de concrete behoefte moeten kunnen ingevuld worden.

Transacties met verbonden partijen

Medio januari werd de site te Heultje (BE) voor 4,2 mio euro verkocht aan een vennootschap uit de grafische groep Xeikon, 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 2012 het pand 'Oostkaai' in Ieper worden overgenomen door Xeikon voor 9,2 mio EUR, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon en met in 2011 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.

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden als volgt in 2011:

(In k EUR)	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
Op 31 december 2010	0	-26.660	-5.384	-32.044
Terugbetaalde schuld	-	-	1.239	1.239
Toegestane lening < 1 jaar	-	-	1.135	1.135
Ontvangen lening/borgstelling	-913	-	-	-913
Op 31 december 2011	-913	-26.660	-3.010	30.583

Alle bovenstaande schulden en vorderingen waren in 2011 en zijn in 2012 interestdragend à rato van 6% per jaar

Artikel 633 van het wetboek van Vennootschappen

De Raad van Bestuur stelde, overeenkomstig de financiële staten van Accentis NV per 30 juni 2011, vast dat het netto-actief van de Vennootschap gedaald was tot minder dan de helft van het maatschappelijk kapitaal. Conform artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen diende een algemene vergadering bijeen te komen die beraadslaagt en besluit over de ontbinding van de Vennootschap en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. De Raad van Bestuur heeft hiervoor per 9 september 2011 een bijzonder verslag opgesteld waarin zij haar advies ter continuïteit van de Vennootschap formuleert en de betrokken algemene vergadering die dit bekrachtigt heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2011. Alle verslaggeving in deze is beschikbaar voor consultatie op de website van de Vennootschap.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

In september 2011 heeft de heer Bruno Holthof het bestuursmandaat van de heer Wouter Vandenberg overgenomen in de Raad van Bestuur. Alsook werd het Management als volgt herschikt: de heer Bruno Holthof werd CEO/COO benoemd en de heer Frederik Strubbe CFO.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	2011	1H 2011	2010
Geconsolideerde totale opbrengsten	21.802	10.193	32.651
Huuropbrengsten	13.813	6.837	13.526
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-	13.294
Doorberekende kosten	7.064	3.347	5.709
Overige opbrengsten	329	8	123
Meerwaarde op verkoop vaste activa	595	-	-

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de groep Punch International (3,9 mio EUR), de Creacorp Groep (0,8 mio EUR) – dit is exclusief de huur ontvangen voor de sites Herbolzheim en Schiltach vermits deze onder de verantwoordelijkheid vallen van de 'Insolvenzverwalter' (1,8 mio EUR) en anderzijds van derden (7,3 mio EUR).

De netto daling van de geconsolideerde totale opbrengsten ten opzichte van 2010 is verklaarbaar door de afkoop van de huurgarantie (13,3 mio EUR) in 2010, de toename van de huuropbrengsten, de hogere doorberekening van de kosten, de eenmalige opbrengsten ten gevolge van de deconsolidatie van de vennootschap Zenca NV en de meerwaarde op verkoop van bepaalde panden/sites.

Evolutie Huuropbrengsten – variantieanalyse (In k EUR)

Huuropbrengsten per 31/12/2010	13.526
Daling door desinvesteringen	-605
Daling door huurkortingen	-246
Daling door einde huurcontracten	-201
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	1.064
Stijging door indexeringen	277
Overige	-2
Huuropbrengsten per 31/12/2011	13.813

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2011	1H 2011	2010
EBITDA	8.234	5.367	18.029
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-	-13.294
Overige niet-recurrente elementen	2.989	-	6.254
REBITDA (2)	11.223	5.367	10.989

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

De niet-recurrente elementen van 2011 betreffen de inkomsten uit de deconsolidatie van Zenca NV (0,3 mio EUR), en de netto verliezen op de verkopen van vaste activa (-3,3 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2011	1H 2011	2010
EBITDA	8.234	5.367	18.029
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-48.724	-18.890	-29.880
Andere	290	117	849
EBIT	-40.201	-13.406	-11.002
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	48.724	18.890	29.880
Niet-recurrente elementen EBITDA	2.989	-	-7.040
REBIT	11.512	5.484	11.838

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2011 bedraagt -48,7 mio EUR en is hoofdzakelijk het gevolg van de actualisatie van het rendement van de portfolio aan de huidige marktsituatie. Het optrekken van dit rendement (of "yield") tot 8,5% resulteert in een daling van de fair value waarde met gemiddeld één vijfde.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -8,7 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

Resultaat voor belastingen

Het verlies voor belastingen over 2011 bedraagt -48,9 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het resultaat van 2011 bedragen 10,5 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 2011 bedraagt -38,5 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse - verkort

Balans (in k EUR)	31-12-2011	31-12-2010	Δ
Vastgoedbeleggingen	170.918	216.805	-45,9
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	9.792	31.100	-21,3
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	180.710	247.905	-67,2
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	1.516	3.341	-1,8
Vlottende activa	6.039	5.640	+0,4
Liquide middelen	1.457	7.707	-6,3
TOTAAL ACTIVA	189.722	264.592	-74,9
Eigen vermogen	42.218	81.161	-38,9
Financiële schulden	99.869	122.841	-23,0
Overige schulden	47.635	60.590	-13,0
TOTAAL PASSIVA	189.722	264.592	-74,9
Kasstroomanalyse (in k EUR)	31-12-2011	31-12-2010	
Kasstroom – resultaten	2.823	6.318	
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	451	-2.496	
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	3.274	3.823	
Kasstroom – investeringsactiviteiten	15.153	4.016	
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-24.676	-226	
Nettokasstroom	-6.249	7.613	

De waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief deze voor verkoop zijn gedaald met 67,2 mio EUR voornamelijk ten gevolge van een reële waardeaanpassing van 48,7 mio EUR en de verkoop van de sites met een reële waarde van 18,5 mio EUR.

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 2012 totale huurinkomsten van 13 mio EUR. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 29 februari 2012 en met de veronderstelling dat de site Oostkaai (BE) op 30 juni aanstaande verhandeld wordt. De Raad van Bestuur stelt voor geen dividend te betalen over 2011.

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 2011, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd."

Financiële kalender

Jaarverslag 2011 online	27 maart 2012
Jaarlijkse algemene vergadering 2012	27 april 2012
Trading update eerste kwartaal 2012	21 mei 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Trading update derde kwartaal 2012	21 november 2012
Publicatie van de jaarresultaten 2012	28 februari 2013

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 jaarverslag
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit jaarverslag

Over Accentis

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

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

Voor meer informatie

Bruno Holthof, CEO en Frederik Strubbe, CFO – Accentis nv – Oostkaai 50 – 8900 Ieper - België - Tel.: +32 (57) 424 322.

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

In k EUR	31-12-2011	30-06-2011	31-12-2010
Huuropbrengsten	13.813	6.837	13.526
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	-	-	13.294
Doorberekende kosten	7.064	3.347	5.709
Overige opbrengsten	329	8	123
Meerwaarde op verkoop vaste activa	595	-	-
Totaal opbrengsten	21.802	10.193	32.652
Doorberekende kosten ¹	-6.765	-3.270	-6.053
Kosten verbonden aan vastgoed ²	-1.421	-666	-1.537
Overige operationele kosten	-1.469	-859	-1.679
Resultaat op verkoop vaste activa	-3.913	-31	-5.354
Totaal operationele kaskosten	-13.568	-4.826	-14.623
EBITDA	8.234	5.367	18.029
Afschrijvingen	-5	-2	-14
Voorzieningen	342	142	938
Waardeverminderingen	-47	-23	-75
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-48.724	-18.890	-29.880
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-40.201	-13.406	-11.002
Financieringskosten	-8.728	-4.375	-9.076
Overig financieel resultaat	-	-	-8
Resultaat voor belastingen	-48.930	-17.782	-20.086
Belastingen	10.477	4.622	3.728
Netto-verlies	-38.453	-13.160	-16.358
Aandeel derden	-	-	-
Netto-verlies – aandeel van de groep	-38.453	-13.160	-16.358

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.

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-38.453	-13.160	-16.358
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-38.453	-13.160	-16.358
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224	512.305.236
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	-0,030 EUR	-0.0104 EUR	-0,0308 EUR
Andere elementen van het globaal resultaat	-80	-30	-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 op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

2. Geconsolideerde balans - IFRS

In k EUR	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa	172.434	220.145
Immateriële vaste activa	3	7
Vastgoedbeleggingen	170.918	216.805
Materiële vaste activa	3	6
Handelsvorderingen en overige vorderingen	45	1.500
Actieve belastinglatenties	1.465	1.828
Viottende activa	7.496	13.347
Handelsvorderingen	2.900	3.245
Overige vorderingen	3.139	2.395
Liquide middelen	1.457	7.707
Activa bestemd voor verkoop	9.792	31.100
Totaal activa	189.722	264.592
Eigen vermogen van de groep	42.218	81.161
Kapitaal	24.345	24.425
Geconsolideerde reserves	17.873	55.884
Omrekeningsverschillen	-	852
Schulden op lange termijn	132.832	150.226
Financiële schulden op lange termijn	89.786	95.980
Passieve belastinglatenties	10.040	20.992
Overige schulden op lange termijn	30.727	30.878
Voorzeningen	2.280	2.376
Schulden op korte termijn	11.621	14.055
Financiële schulden	7.033	7.712
Handelsschulden	2.154	3.123
Belastingsschulden	85	35
Overige schulden	2.350	3.185
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	3.050	19.150
Totaal passiva	189.722	264.592

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS

In k EUR	31-12-2011	31-12-2010
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-48.930	-20.086
<i>Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling van R/C Punch Int</i>	-	-8.020
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	-48.930	-28.106
<u>Correcties voor:</u>		
Interesten in resultatenrekening	8.728	9.076
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-289	-849
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	48.724	29.880
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	3.318	5.354
Betaalde interesten	-8.728	-9.076
Betaalde belastingen	-	39
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	2.823	6.318
Wijzigingen in werkkapitaal	451	-2.496
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.274	3.823
Kasstroom uit desinvesteringen	15.153	4.016
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	15.153	4.016
Bruto-inkomsten kapitaalsverhoging	-	15.109
Kosten kapitaalsverhoging 2010	-80	-680
Terugbetaling leningen	-22.973	-9.944
Terugbetaling overige leningen	-1.401	-4.461
Toegestane leningen	-1.135	-250
Opname van leningen/borgstellingen	913	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-24.676	-226
Nettokasstroom	-6.249	7.613
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	7.707	94
Op het einde van de periode	1.457	7.707
Netto kastroom	-6.249	7.613

4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS

In k EUR	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2009	9.996	72.242	852	83.090	-	83.090
Resultaat van H1 2010	-	-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
Transfer		852	-852	0		0
Resultaat H2 2011		-25.293		-25.293	-	-25.293
Deconsolidatie Zenca nv + Consolidatie PTEM sro		-410		-410		-410
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	-50			-50		-50
Op 31 december 2011	24.345	17.873	-	42.218	-	42.218

5. Geselecteerde toelichtingen bij het jaarverslag

5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

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

De financiële staten werden door de leden van de Raad van Bestuur goedgekeurd op 28 februari 2012.

5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 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 van 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 3 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 schuldafbouw.

5.5 Vastgoedbeleggingen – evolutie in 2011 in k 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 andere vastgoedschatters aan te stellen die verantwoordelijk zijn voor de waardebepaling per 31 december 2011, met name: Jones Lang & La Salle (duitse markt), Ing. Pilka (slovaakse markt) en CBRE (belgische, franse en nederlandse markt).

Site	Fair Value 2010	Fair Value 2011	Bruto variantie 2011	Prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
Mariakerke	400	400	0	0	0	0	0	0	400
Le Castellet	300	300	0	0	0	0	0	300	0
Boizenburg	6.250	3.554	-2.696	0	0	0	-2.696	0	3.554
Herbolzheim	18.605	15.540	-3.065	0	0	0	-3.065	0	15.540
Schiltach	15.470	6.500	-8.970	0	0	0	-8.970	0	6.500
Overpelt	14.700	12.096	-2.604	0	0	0	-2.604	0	12.096
Munster	1.500	275	-1.225	1.115	0	-110	0	275	0
Brugge	3.500	3.255	-245	0	0	0	-245	0	3.255
Eede	1.200	961	-239	0	0	0	-239	0	961
Evergem Hal 1	5.495	0	-5.495	2.223	0	-3.272	0	0	0
Evergem Hal 2	3.247	0	-3.247	3.793	545	0	0	0	0
Evergem Hal 3&4	7.358	4.000	-3.358	0	0	0	-3.358	0	4.000
Heultje	4.200	0	-4.200	4.200	0	0	0	0	0
Ieper ter waarde	5.760	4.876	-884	0	0	0	-884	0	4.876
Hamont	15.000	10.063	-4.937	0	0	0	-4.937	0	10.063
Dreux	2.500	2.400	-100	0	0	0	-100	0	2.400
Lier	35.420	34.507	-913	0	0	0	-913	0	34.507
Ieper Oostkaai	11.390	9.217	-2.173	0	0	0	-2.173	9.217	0
Campus	56.550	46.404	-10.146	0	0	0	-10.146	0	46.404
Hotel	1.500	665	-835	0	0	0	-835	0	665
Pan	12.310	7.623	-4.687	273	0	-531	-3.884	0	7.623
Palenicki	3.510	3.507	-3	0	0	0	-3	0	3.507
Trnava	6.050	3.976	-2.074	0	0	0	-2.074	0	3.976
Roeselare	3.500	0	-3.500	3.550	50	0	0	0	0
Dinant	500	528	28	0	0	0	28	0	528
Sint truiden	11.690	10.064	-1.626	0	0	0	-1.626	0	10.064
Totaal	247.905	180.710	-67.195	15.153	595	-3.913	-48.724	9.792	170.918

5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2011 aangepast voor 80k 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 31 december 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 bruto bancaire schuldpositie bedraagt eind 2011 99,9 mio EUR tegenover 122,8 mio EUR eind 2010.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Punch International, Xeikon en Summa die de evolutie kenden in 2011 zoals weergegeven bij de post 'Transacties met Verbonden Partijen' op pagina 4 en 5 van dit verslag.

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 jaarverslag

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

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

Bruno Holthof, CEO

Frederik Strubbe, CFO