

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Accentis trading update kwartaal 1 - 2012

Ieper, België – 18 mei 2012 18:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn trading update over het eerste kwartaal van 2012.

Belangrijke gebeurtenissen

Verhuring Duitse sites Herbolzheim en Schiltach

Sinds 1 april 2012 is de verkoop van BBS (productie en verkoop van aluminium wielen) volledig afgerond en heeft Accentis definitief voor beide sites een huurcontract afgesloten met de gekozen overnemer van BBS, met volgende specificaties: site Schiltach volledig, 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar en site Herbolzheim (57%), 9 jaar en verlengbaar met 6 jaar. De resterende oppervlakte van Herbolzheim (43%) werd verhuurd voor 18 maanden, tussentijds opzegbaar.

Sinds eind 2010 was BBS International GmbH, de vorige 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 maart 2012 werden volledig ontvangen. De huren voor het vierde kwartaal 2010 en januari 2011 zijn momenteel nog steeds bevroren voor betaling als gevolg van de insolventieprocedure. Met de curator werd een principeakkoord afgesloten, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het comité van de schuldeisers, dat de volledige jaarhuur 2012 nog betaald zou worden in afwachting van een gedeeltelijke of gehele verkoop van BBS.

Verkochte sites

De verkoop van de site te Munster (Frankrijk) werd voor de panden 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 verkoopovereenkomst bezig. 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) vroeg de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten verkoopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis verzette zich tegen deze ontbinding. In april van dit jaar werd tussen Accentis en de koper een dading getekend ter beëindiging van de lopende gerechtelijke procedure en de wederzijdse vorderingen en verplichtingen. De, in eigen beheer en op kleine schaal opgestarte verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand lopen verder in 2012.

Met betrekking tot de site Pan (Slovakije) werd in 2012 een derde ongunstig gelegen bierperceel verkocht aan een prijs van 110k EUR. Deze transactie heeft geen impact op het resultaat van 2012.

Begin maart 2012 werd de akte verleden voor de verkoop van het perceel grond in Le Castellet (Frankrijk) voor een bedrag van 360k EUR. Op deze transactie wordt in 2012 een meerwaarde gerealiseerd van 35k EUR.

Sites waarvan de verkoop is toegezegd aan een vastgelegde waarde

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis zal in 2012, onder de opschorting van volledige en gunstige medewerking van de betrokken financiële instelling, het pand Oostkaai in Ieper (België) 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. Deze transactie heeft in 2011 een negatieve impact gehad op de 'fair value' van de vastgoedportefeuille van 2,2 mio EUR. 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 (België) werd met de huidige huurder een vernieuwde huurovereenkomst afgesloten die inging per 1 december 2011. De vorige 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, daarom werd in overleg gezocht naar een oplossing die erin bestaat de gehuurde oppervlakte en de maandelijkse huurbedragen te verlagen. Hierdoor is op de site opnieuw één bedrijfshal en een vrij perceel grond vrij verhandelbaar (in totaal 2.480 m²).

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

- 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. De earn-out tbv 1,5 mio EUR werd begin 2012 ontvangen, na het afsluiten van een dading met een éénmalige kost voor 2012 van 133k EUR.
- Momenteel worden verschillende mogelijkheden tot opsplitsing van de site verregaand onderzocht. De lokale markt leert dat kleinere percelen commercieel interessanter verhandelbaar zijn en dat verwerving van eigendom primeert op huren. Het milieudossier werd gekoppeld aan het onderzoek naar de mogelijkheden tot opsplitsing zodat ook daarvoor een definitieve regeling kan worden gevonden.

Voor de site Dinant (België) werd met de huidige huurder een nieuwe huurovereenkomst ondertekend die inging op 1 oktober 2011. De huurprijs werd licht verlaagd, maar de overeenkomst geldt voor een vaste termijn van 9 jaar zonder de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging. Accentis wilde de site zo interessant mogelijk maken met het oog op een eventuele verkoop.

Wegens het verlies van bepaalde klanten zag de huurder van de site Dreux (Frankrijk) zich genoodzaakt om de huur op te zeggen met ingang van 1 februari 2012. Momenteel wordt een nieuwe huurder gezocht en wordt eveneens onderzocht of de site kan worden opgesplitst en verhuurd aan verschillende huurders.

De huurder van de site Boizenburg (Duitsland) heeft zijn contract dat afliep op 31 december 2011 niet verlengd. Een nieuwe huurder nam zijn intrek op 1 januari 2012. In eerste instantie werd een kortlopende huurovereenkomst gesloten (6 maanden). Dat moet de huurder de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren. Momenteel heeft Accentis zeer sterke signalen dat geen langlopende huurovereenkomst tot stand zal komen met de huidige huurder. Dit zou een volledige leegstand van de site betekenen vanaf 1 juli 2012.

Huurovereenkomsten

Op basis van de getekende huurcontracten bedragen de jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten op datum van deze publicatie 13,8 mio EUR.

Strategie

De krachtlijnen van de nog steeds aan de gang zijnde strategische herstructurering blijven:

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

Huurinkomsten periode 01/01 - 31/03/2012

	31/03/2012	31/03/2011
<i>in duizenden euro's</i>		
Huuropbrengsten	3.380	3.397
- België	1.942	2.081
- Duitsland	489	535
- Frankrijk	4	36
- Nederland	15	15
- Slowakije	930	731

Overzicht leegstand eind maart 2012

Eind maart 2012 bedroeg de bezettingsgraad 89,8% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 89,8% eind 2011.

	Totale oppervlakte 31/03/2012	Leegstand 31/03/2012	Totale oppervlakte 31/03/2011	Leegstand 31/03/2011
	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Oppervlakte in	308.313	31.534	332.747	37.628
- België	147.634	14.446	171.426	20.794
- Duitsland	54.866	-	55.508	-
- Frankrijk	8.396	8.396	8.396	1.259
- Nederland	957	-	957	257
- Slowakije	96.460	8.692	96.460	15.318

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2012 iets meer dan 13 mio EUR huurinkomsten. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 18 mei 2012 en met de veronderstelling dat de site Oostkaai (België) op 30 juni aanstaande verhandeld wordt.

Financiële kalender

Buitengewone Algemene Vergadering	11 juni 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Trading update derde kwartaal 2012	12 november 2012
Publicatie van de jaarresultaten 2012	28 februari 2013
Jaarverslag 2012 beschikbaar	26 april 2013
Jaarlijkse algemene vergadering 2013	28 mei 2013

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

Over Accentis

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in 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

Bruno Holthof, CEO en Frederik Strubbe, CFO – Accentis nv – Oostkaai 50 – 8900 Ieper - België - Tel.: +32 (0) 057 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.