

## Geconsolideerde financiële staten per 31 december 2012

Ieper, België – 27 februari 2013 8:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het boekjaar 2012.

### Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In k EUR	31-12-2012 Geauditeerd	30-06-2012 Niet geauditeerd	31-12-2011 Geauditeerd
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>13.788</b>	<b>6.839</b>	<b>13.813</b>
Doorberekende kosten	6.939	3.549	7.064
EBITDA (1)	10.499	5.253	8.234
<b>Variatie in reële waarde vastgoedportfolio</b>	<b>-2</b>	<b>202</b>	<b>-48.724</b>
EBIT (bedrijfsresultaat)	10.629	5.471	-40.201
Financieel resultaat	-7.729	-4.310	-8.728
Resultaat voor belastingen	2.900	1.160	-48.930
<b>Recurrent Resultaat voor Belastingen (2)</b>	<b>3.349</b>	<b>1.299</b>	<b>2.783</b>
Belastingen	-2.268	-826	10.477
<b>Netto-resultaat</b>	<b>632</b>	<b>335</b>	<b>-38.453</b>
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	632	335	-38.453
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	632	335	-38.453
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd	0,0005 EUR	0,0003 EUR	-0,030 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.

## Voorwoord

Accentis heeft op verschillende operationele vlakken in 2012 positieve resultaten gerealiseerd:

- Zowel het resultaat voor belastingen (2,9 mio EUR) als het netto-resultaat (0,6 mio EUR) zijn positief. Dit in tegenstelling tot voorgaande periodes.
- De huuropbrengsten blijven constant. De dalingen ten gevolge van desinvesteringen en einde huurcontracten worden opgevangen door nieuwe huurcontracten en indexeringen.
- De interestlasten dalen jaar op jaar met 0,9 mio EUR.
- Bovenstaande leidt tot een recurrent operationeel resultaat van 3,3 mio EUR t.o.v. 2,8 mio EUR vorig jaar.
- In verdere oplossing van de historische cash tekorten (tengevolge van de onevenwichtige situatie tussen huurinkomsten en afgesloten financiering op bepaalde panden) heeft Accentis in 2012 verder een belangrijke schuldherschikking afgesloten met KBC enerzijds en met de financieringspartner Immorent in Slowakije anderzijds.
- De quasi constante huuropbrengsten en marktconforme rendementen (gemiddeld 8,5% op basis van de economische huurwaarde of 'Economic Rental Value') resulteert in een op jaarbasis constant gebleven reële waarde van de vastgoedportfolio.
- De bezettingsgraad van de portfolio bedraagt 86% wegens de leegstand van de site Trnava (Slowakije) per 31 december 2012 en de voorbereiding naar een toekomstige ontwikkeling m.b.t. oude bedrijfshallen op de site Overpelt (België).

## Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2012 en na balansdatum 31 december 2012

### 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.

### Verkochte sites of deelsites

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. De verkoop van de onbebouwde percelen grond werd eind juni 2012 voor een prijs van 275k EUR afgerond. Op deze transactie werd in 2012 geen resultaatimpact geboekt.

Inzake de site Mariakerke (België) vroeg de koper via gerechtelijke weg de ontbinding van de eind 2010 afgesloten koopovereenkomst ten bedrage van 425k EUR. Accentis verzette zich tegen deze ontbinding. In april van 2012 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 opgestarte verbeterings- en ontwikkelingswerken van dit beschermd pand liepen verder in 2012, met als resultaat dat voor jaareinde een wind- en waterdicht casco pand werd gerealiseerd.

Met betrekking tot de site Pan (Slowakije) werden in 2012 een vijftal ongunstig gelegen bermpercelen verkocht tegen een prijs van 442k EUR. Deze transacties hebben geen impact op het resultaat van 2012. Aanvullend met betrekking tot de site Pan werd omwille van het niet strategisch karakter en de liquiditeitsbehoefte beslist in te gaan op een bod van 300k EUR voor het Hotel. De uitvoering van deze transactie heeft een negatieve impact op het resultaat van 2012 tbv 277k EUR.

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 36k EUR.

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). Dit om de huurder de tijd geven om zijn concrete behoeften te inventariseren. In juni 2012 bleek dat geen langlopende huurovereenkomst tot stand kon komen met deze huurder wegens insolventie. Aansluitend werd met een duitse snoepfabrikant een 10-jarig huurcontract, inclusief aankoopoptie en exclusief onbebouwde ontwikkelingsgronden (16.750 m<sup>2</sup>), afgesloten met ingang op 1 september 2012.

#### **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 het tweede kwartaal van 2013, 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 achterstallige interesten en toekomstige interesten en kapitaalsaflossingen op de uitstaande lening tussen Accentis nv en Xeikon nv. De transactiewaarde werd bepaald op basis van een schatting door een onafhankelijk expert aangeduid door de financiële instelling.

In de tweede helft van februari 2013 werd de aankoopoptie tbv 2,2 mio EUR op het pand Boizenburg (Duitsland) door de huurder gelicht. Dit maakt voor de presentatie per 31 december 2012 dat het pand als activa bestemd voor verkoop op de balans staat tbv 2,2 mio EUR en de niet verkochte ontwikkelingsgrond als vastgoedbelegging tbv 0,4 mio EUR. Deze evolutie van het pand resulteert in een negatieve evolutie in de reële waarde in 2012 van 0,95 mio EUR. De bekomen financiële middelen worden integraal gebruikt om bancaire verplichtingen van 2013 en 2014 vervroegd na te komen en aldus de liquiditeitsbehoefte te verzekeren en de rentelasten te verlagen.

#### **Toelichting bij evoluties op andere sites van de groep**

Voor de site Brugge (België) werd in 2012 de vrijgekomen bedrijfshal (in totaal 2.250 m<sup>2</sup>), naast de overige twee voor de lange termijn verhuurde bedrijfshallen, in 3 units gecompartmenteerd. Deze 3 units werden quasi-onmiddellijk verhuurd voor de lange termijn.

Voor de site te Overpelt (België) werd met de financieringsmaatschappij een dubbele schuldherschikking uitgewerkt die is begonnen te lopen enerzijds begin 2012 en anderzijds begin 2013. 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 transactiemogelijkheden met koppeling aan het lopende milieudossier onderzocht.

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.

### Transacties met verbonden partijen

Ten eerste zie de hierboven toegelichte geplande transactie in 2013 m.b.t. het pand Oostkaai in Ieper (België).

Daarnaast evolueerden de overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen als volgt in 2012:

(In k EUR)	Punch International	Xeikon	Summa	Totaal
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>-913</b>	<b>-26.660</b>	<b>-3.010</b>	<b>-30.583</b>
Terugbetaalde schuld	-	-	1.000	1.000
Toegestane lening < 1 jaar	-	-	-140	-140
Netto-betaalde borgstellingsvergoeding	-805	-	-	-805
Interesten lopend boekjaar	-53	-1.626	-	-1.679
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>-1.771</b>	<b>-28.286</b>	<b>-2.150</b>	<b>-32.207</b>

Alle bovenstaande schulden en vorderingen zijn in 2012 interestdragend à rato van 6% per jaar. De schuld aan Punch International vervalt op 31 december 2014. De achterstallige interesten verschuldigd aan Xeikon zullen betaald worden via de geplande verkoop van het pand Oostkaai te Ieper (België). De hoofdschuld tbv 26,7 mio EUR dient contractueel terugbetaald te worden vanaf 1 juli 2013 in zestig gelijke kwartalen. Eveneens vanaf 1 juli 2013 wordt mbt de schuld aan Xeikon de interestvoet contractueel herzien tot Euribor 3 maand + 2%. De schuld aan Summa wordt contractueel terugbetaald à rato van 1 mio EUR per jaar.

### Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

Op de gewone Algemene Vergadering van 27 april 2012 werd bevestigd dat bestuurder JLD BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc Desmet sinds 31 oktober 2011 voldoet aan alle geldende onafhankelijkheidscriteria. In de Raad van Bestuur gehouden per 20 februari 2013 namen, n.a.v. de recente bestuurswissels doorgevoerd bij de bestuurder Xeikon, de volgende bestuurders met onmiddellijke ingang ontslag: de heer Gerard Cok en Xeikon NV, vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe. In dezelfde Raad van Bestuur werden met onmiddellijke ingang en tot en met de algemene vergadering van 2014 als nieuwe bestuurder gecoöpteerd: Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe en Xeikon NV vast vertegenwoordigd door de heer Gerard Cok. De Raad van Bestuur zal deze coöptaties ter goedkeuring voorleggen aan de eerstvolgende algemene vergadering.

### Bespreking van de resultaten

#### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

In k EUR	2012	1H 2012	2011
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>20.775</b>	<b>10.433</b>	<b>21.802</b>
Huuropbrengsten	13.788	6.839	13.813
Doorberekende kosten	6.939	3.549	7.064
Overige opbrengsten	12	9	329
Meerwaarde op verkoop vaste activa	36	36	595

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de groep Punch International (4 mio EUR) en anderzijds van derden (9,8 mio EUR).

	2012	2011
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>13.788</b>	<b>13.813</b>
- België	7.925	8.171
- Duitsland	2.058	2.139
- Frankrijk	64	105
- Nederland	62	60
- Slowakije	3.680	3.338

### Overzicht bezetting eind december 2012

Eind 2012 bedroeg de bezettingsgraad 85,3% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 89,5% eind september 2012. De daling wordt verklaard door de volledige leegstand van de site Trnava in Slowakije per 31 december 2012. Eind 2011 bedroeg de bezettingsgraad 90,4%.

	Totale oppervlakte 31/12/2012	Leegstand 31/12/2012	Totale oppervlakte 31/12/2011	Leegstand 30/06/2011
	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
<b>Oppervlakte in</b>	<b>308.121</b>	<b>45.235</b>	<b>311.283</b>	<b>29.936</b>
- België	147.442	16.568	149.962	14.778
- Duitsland	54.866	-	55.508	-
- Frankrijk	8.396	8.396	8.396	896
- Nederland	957	-	957	257
- Slowakije	96.460	20.271	96.460	14.005

Reeds rekening houdend met de na 31 december 2012 afgesloten contracten bedraagt de bezettingsgraad van de portfolio 85,9%.

### Evolutie Huuropbrengsten – variantieanalyse (In k EUR)

<b>Huuropbrengsten per 31/12/2011</b>	<b>13.813</b>
Daling door desinvesteringen	-763
Daling door huurkortingen	-96
Daling door einde huurcontracten	-428
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	984
Stijging door indexeringen	278
<b>Huuropbrengsten per 31/12/2012</b>	<b>13.788</b>

### EBITDA

In k EUR	2012	1H 2012	2011
<b>EBITDA</b>	<b>10.499</b>	<b>5.253</b>	<b>8.234</b>
Niet-recurrente elementen	564	341	2.989
<b>REBITDA (2)</b>	<b>11.063</b>	<b>5.594</b>	<b>11.223</b>

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

De niet-recurrente elementen van 2012 betreffen de adviesfee mbt de doorverhuuring van de panden Schiltach en Herbolzheim in Duitsland na de insolvenz van BBS International GmbH (0,25 mio EUR), de incassokost van de earn-out op de vroegere overnemer van de voormalige spuitgietactiviteit van

Overpelt Plascobel NV (0,08 mio EUR) en de netto-minwaarde gerealiseerd op de verkopen van (deel-)sites (0,24 mio EUR).

### Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	<b>2012</b>	<b>1H 2012</b>	<b>2011</b>
<b>EBITDA</b>	<b>10.499</b>	<b>5.253</b>	<b>8.234</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-2	202	-48.724
Andere	133	16	290
<b>EBIT</b>	<b>10.629</b>	<b>5.471</b>	<b>-40.201</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	2	-202	48.724
Niet-recurrente elementen EBITDA	564	341	2.989
<b>REBIT</b>	<b>11.195</b>	<b>5.610</b>	<b>11.512</b>

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2012 bedraagt 2k EUR.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt een negatief van -7,7 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

### Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2012 bedraagt 2,9 mio EUR.

### Belastingen

De belastingen over jaarresultaat van 2012 bedragen 2,3 mio EUR en betreffen integraal een stijging van de uitgestelde belastingen tengevolge van de stijging in het waarderingsverschil tussen de boekwaarde en de fair value waarde van de activa.

### Geconsolideerd netto-resultaat

Het netto-resultaat van de groep bedraagt eind 2012 0,6 mio EUR.

## Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse – verkort

Balans (in k EUR)	31-12-2012	31-12-2011	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	167.676	170.918	-3,2
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	11.438	9.792	+1,6
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	179.114	180.710	-1,6
Uitgestelde belastingen en lange termijn vorderingen	1.849	1.516	+0,3
Vlottende activa	3.542	6.039	+0,4
Liquide middelen	1.447	1.457	-2,5
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>185.953</b>	<b>189.722</b>	<b>-3,8</b>
Eigen vermogen	42.851	42.218	+0,6
Financiële schulden	92.500	99.869	-7,4
Overige schulden	50.602	47.635	+3,6
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>185.953</b>	<b>189.722</b>	<b>-3,8</b>
Kasstroomanalyse (in k EUR)	31-12-2012	31-12-2011	
<i>Kasstroom – resultaten</i>	10.746	11.551	
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	3.098	451	
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	13.844	12.002	
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.353	15.153	
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-15.207	-33.404	
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-10</b>	<b>-6.249</b>	

In vorige financiële staten (tot en met 31 december 2011) werden de betaalde/ontvangen interesten steeds opgenomen in de kasstroom van de bedrijfsactiviteiten. Vanaf nu worden de betaalde/ontvangen interesten en andere financiële kosten/opbrengsten opgenomen in de kasstroom van de financieringsactiviteiten. Om de vergelijkbaarheid mogelijk te maken werd deze verplaatsing ook hierboven doorgevoerd in de kasstroomanalyse van 31 december 2011 (8.728k EUR).

### Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2013 totale huurinkomsten van 12,8 mio EUR. De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren per 27 februari 2013 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 2012.

### 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 2012, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”



## **Financiële kalender**

Jaarverslag 2012 online	13 april 2013
Trading update eerste kwartaal 2013	12 mei 2013
Jaarlijkse algemene vergadering 2013	28 mei 2013
Publicatie van de halfjaarresultaten 2013	23 augustus 2013
Trading update derde kwartaal 2013	9 november 2013
Publicatie van de jaarresultaten 2013	28 februari 2014

## **Bijlagen – ook beschikbaar op [www.accentis.com](http://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](http://www.accentis.com) en [www.euronext.com](http://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	31-12-2012	30-06-2012	31-12-2011
Huuropbrengsten	13.788	6.839	13.813
Doorberekende kosten	6.939	3.549	7.064
Overige opbrengsten	12	9	329
Meerwaarde op verkoop vaste activa	36	36	595
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>20.775</b>	<b>10.433</b>	<b>21.802</b>
Doorberekende kosten <sup>1</sup>	-6.729	-3.455	-6.765
Kosten verbonden aan vastgoed <sup>2</sup>	-1.504	-669	-1.421
Overige operationele kosten	-1.767	-1.056	-1.469
<b>Resultaat op verkoop vaste activa</b>	<b>-277</b>	<b>-</b>	<b>-3.913</b>
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-10.276</b>	<b>-5.180</b>	<b>-13.568</b>
<b>EBITDA</b>	<b>10.499</b>	<b>5.253</b>	<b>8.234</b>
Afschrijvingen	-	-2	-5
Voorzieningen	280	93	342
Waardeverminderingen	-147	-75	-47
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2	202	-48.724
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>10.629</b>	<b>5.471</b>	<b>-40.201</b>
Financieringskosten	-7.729	-4.310	-8.728
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>2.900</b>	<b>1.160</b>	<b>-48.930</b>
Belastingen	-2.268	-826	10.477
<b>Netto-resultaat</b>	<b>632</b>	<b>335</b>	<b>-38.453</b>
Aandeel derden	-	-	-
<b>Netto-resultaat – aandeel van de groep</b>	<b>632</b>	<b>335</b>	<b>-38.453</b>
<b>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</b>	<b>632</b>	<b>335</b>	<b>-38.453</b>

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

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

**Bijlage**

Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	0
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	632	335	-38.453
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	0,0005 EUR	0,0003 EUR	-0,030 EUR
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-80

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**

<b>In k EUR</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>169.527</b>	<b>172.434</b>
Immateriële vaste activa	-	3
Vastgoedbeleggingen	167.676	170.918
Materiële vaste activa	1	3
Handelsvorderingen en overige vorderingen	589	45
Actieve belastinglatenties	1.260	1.465
<b>Vlottende activa</b>	<b>4.989</b>	<b>7.496</b>
Handelsvorderingen	2.115	2.900
Overige vorderingen	1.427	3.139
Liquide middelen	1.447	1.457
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>11.438</b>	<b>9.792</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>185.953</b>	<b>189.722</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>42.851</b>	<b>42.218</b>
Kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	18.505	17.873
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>127.880</b>	<b>132.832</b>
Financiële schulden op lange termijn	84.074	89.786
Passieve belastinglatenties	12.111	10.040
Overige schulden op lange termijn	29.696	30.727
Voorzieningen	2.000	2.280
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>12.531</b>	<b>11.621</b>
Financiële schulden	5.735	7.033
Handelsschulden	1.841	2.154
Belastingenschulden	28	85
Overige schulden	4.928	2.350
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>2.691</b>	<b>3.050</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>185.953</b>	<b>189.722</b>

**3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS**

In k EUR	31-12-2012	31-12-2011
<i>Resultaat voor belastingen</i>	2.900	-48.930
Non cash items	-	-
<b>Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items</b>	<b>2.900</b>	<b>-48.930</b>
<u>Correcties voor:</u>		
Interesten in resultatenrekening	7.729	8.728
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-133	-289
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	2	48.724
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	241	3.318
Betaalde belastingen	7	-
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>10.746</b>	<b>11.551</b>
Wijzigingen in werkkapitaal	3.098	451
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>13.844</b>	<b>12.002</b>
Kasstroom uit desinvesteringen	1.353	15.153
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>1.353</b>	<b>15.153</b>
Kosten kapitaalsverhoging 2010	-	-80
Terugbetaling leningen	-7.368	-22.973
Terugbetaling overige leningen	-2.031	-1.401
Toegestane leningen	1.000	-1.135
Opname van leningen/borgstellingen	921	913
Betaalde/Ontvangen interesten	-7.729	-8.728
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-15.207</b>	<b>-33.404</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-10</b>	<b>-6.249</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	1.457	7.707
Op het einde van de periode	1.447	1.457
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-10</b>	<b>-6.249</b>

#### 4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS

In k EUR	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>24.425</b>	<b>55.884</b>	<b>852</b>	<b>81.161</b>	-	<b>81.161</b>
Resultaat H1 2011	-	-13.160	-	-13.160	-	<b>-13.160</b>
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	-30			-30		<b>-30</b>
<b>Op 30 juni 2011</b>	<b>24.395</b>	<b>42.724</b>	<b>852</b>	<b>67.971</b>	-	<b>67.971</b>
Transfer		852	-852	0		0
Resultaat H2 2011		-25.293		-25.293	-	<b>-25.293</b>
Deconsolidatie Zenca nv + Consolidatie PTEM sro		-410		-410		<b>-410</b>
Netto kapitaalsverhoging op Accentis NV 12/2010	-50			-50		<b>-50</b>
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>24.345</b>	<b>17.873</b>	-	<b>42.218</b>	-	<b>42.218</b>
Resultaat H1 2012	-	335	-	335		<b>335</b>
<b>Op 30 juni 2012</b>	<b>24.345</b>	<b>18.208</b>	-	<b>42.553</b>	-	<b>42.553</b>
Resultaat H2 2012	-	297	-	297	-	297
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>24.345</b>	<b>18.505</b>	-	<b>42.850</b>	-	<b>42.850</b>

## **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 26 februari 2013.

### **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 2,7 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 2012 in k EUR

Site	Fair Value 2011	Fair Value 2012	Bruto variantie 2012	Prijs	+ waarde	- waarde	Fair Value variantie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
Mariakerke	400	1.255	0	0	0	0	855	0	1.255
Le Castellet	300	0	-300	336	36	0	0	0	0
Boizenburg	3.554	2.605	-949	0	0	0	-949	2.221	384
Herbolzheim	15.540	13.690	0	0	0	0	-1.850	0	13.690
Schiltach	6.500	8.350	0	0	0	0	1.850	0	8.350
Overpelt	12.096	11.306	-790	0	0	0	-790	0	11.306
Munster	275	0	-275	275	0	0	0	0	0
Brugge	3.255	2.850	-405	0	0	0	-405	0	2.850
Eede	961	965	4	0	0	0	4	0	965
Evergem Hal 3&4	4.000	4.000	0	0	0	0	0	0	4.000
Ieper ter waarde	4.876	4.814	-62	0	0	0	-62	0	4.814
Hamont	10.063	10.137	74	0	0	0	74	0	10.137
Dreux	2.400	1.904	-496	0	0	0	-496	0	1.904
Lier	34.507	35.758	1.251	0	0	0	1.251	0	35.758
Ieper Oostkaai	9.217	9.217	0	0	0	0	0	9.217	0
Campus	46.404	47.227	823	0	0	0	823	0	47.227
Hotel	665	0	-665	300	0	-277	-88	0	0
Pan	7.623	7.125	-498	442	0	0	-55	0	7.125
Palenicki	3.507	3.507	0	0	0	0	0	0	3.507
Trnava	3.976	2.995	-981	0	0	0	-981	0	2.995
Dinant	528	523	-5	0	0	0	-5	0	523
Sint truiden	10.064	10.886	822	0	0	0	822	0	10.886
<b>Totaal</b>	<b>180.710</b>	<b>179.114</b>	<b>-1.595</b>	<b>1.353</b>	<b>36</b>	<b>-277</b>	<b>-2</b>	<b>11.438</b>	<b>167.676</b>

## 5.6 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in 2012 niet gewijzigd.

## 5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 31 december 2012.

## 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 2012 92,5 mio EUR tegenover 99,9 mio EUR eind 2011.

De overige schulden betreffen langlopende leningen met Punch International, Xeikon en Summa die de evolutie kenden in 2012 zoals weergegeven bij de post 'Transacties met Verbonden Partijen' op pagina 4 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 geconsolideerde verslagen zijn goedgekeurd voor publicatie.



### **5.13 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten**

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoengebonden 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