

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Accentis trading update Q3 2011

Ieper, België – 14 november 2011 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 derde kwartaal van 2011.

Belangrijke gebeurtenissen

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. Op vandaag betekent dit dat de huur van voor de periode januari 2011 voorlopig volledig bevroren zit voor betaling. Alle andere huren voor de periode februari tot en met november 2011 werden reeds volledig ontvangen. De verantwoordelijken voor de afwikkeling van deze lopende insolventieprocedure blijven aansturen op een doorstart, via één of meerdere overnemers, van BBS International GmbH. Verwacht wordt dat deze doorstart, inclusief de volledige of gedeeltelijke inhuring van de sites Herbolzheim en Schiltach rond de jaarwisseling plaatsvindt.

Verkochte sites

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) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomst afgerond per eind oktober. Voor de onbebouwde percelen grond (275k euro) is de uitvoering van de gesloten verkoopovereenkomst aan de gang en de afronding hiervan is gepland voor eind december. Op de volledige transactie zal een minderwaarde gerealiseerd worden van 110k euro.

Per 22 juli werd de verkoop van de site te Roeselare (België) volledig afgerond tegen een prijs van 3,55 mio euro. Hetgeen een meerwaarde opleverde van 50k euro. De verworven fondsen werden integraal gebruikt voor onmiddellijke afbouw van de financiële schulden.

De verkoop van drie onbebouwde en ongunstig gelegen bermpercelen van de site Pan in Namestovo (Slovakije) is zo goed als afgerond. De eerste twee percelen werden reeds geacteerd. De akte inzake derde perceel wordt verwacht voor jaareinde. De totale opbrengst bedraagt 375k euro, hetgeen een minderwaarde zal opleveren van 190k euro.

Status sites gepland voor verkoop

Site Mariakerke - België

Voor de site Mariakerke verzocht de initiële 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 hiervoor de voorziene schadevergoeding van 10%. Momenteel voert Accentis werken uit m.b.t. de eerste fase van de renovatie, om alzo de verkoopprijs van 425k euro te garanderen en de verkoopmogelijkheden te vergroten.

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 die uitoefenbaar is tussen de 13de en de 36ste maand en dit gekoppeld aan een verrekening van reeds betaalde huur. Ondertussen ontvingen we van deze gebruiker het verzoek om de huurovereenkomst aan te passen of te vervangen, gebaseerd op zijn beschikbare financiële draagkracht. Momenteel wordt onderzocht en besproken om een gedeelte van de site te verhuren of te verkopen aan andere gebruikers.

Site Dinant - België

Volgens een nieuwe getekende avenant aan de huurovereenkomst werd de bestaande termijn (6/9) omgezet in een 9 jarige huurovereenkomst en dit mits een minimale huuraanpassing. Deze actie diende om de verkoopmogelijkheden van de site gevoelig te verhogen.

Site Overpelt - België

De verkoop van de site in totaliteit is een complex gegeven omwille van de omvang en samenstelling van de site alsook de historische vervuiling (afgedekt via een saneringsgarantie vanwege Umicore). Nu is deze garantie enkel overdraagbaar samen met de site als dit door de verkoop van de aandelen van Overpelt Plascobel nv gebeurt. Momenteel wordt de mogelijkheid onderzocht om de site op te splitsen in meer verhandelbare kavels, weliswaar steeds voorzien van de desbetreffende saneringsgarantie.

Site Le Castelet - Frankrijk

Op 6 april 2011 werd een verkoopovereenkomst getekend voor 360k euro met de bedoeling te acteren voor jaareinde. Hetgeen dan ook volop in uitvoering is tussen partijen en waarop een meerwaarde zal kunnen gerealiseerd worden van 60k euro.

Site Dreux - Frankrijk

Volgens een nieuwe getekende avenant aan de huurovereenkomst huurt de bestaande gebruiker momenteel de volledige site aan speciale voorwaarden. Hierdoor is de verlieslatendheid deels teruggedrongen, maar de opdracht blijft om de site ofwel te verkopen (gronddeel en overname bestaande leasing) of bij gebrek aan kopers deze voor een hogere prijs te verhuren.

Site Evergem - België

Omwille van leegstand in combinatie met afbetalingsverplichtingen, is de site te Evergem zwaar verlieslatend met een netto 'cash tekort' van 650k euro 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) voor het jaareinde notarieel verkocht worden aan de groep Team (de huidige huurder van Hal 1) en verleende Accentis een koopoptie m.b.t. het andere deel (Hallen 3 en 4) aan de groep Ahlers, welke de hallen 3 en 4 huurt vanaf 1 januari 2012.

De overeenkomsten en bijkomende huren vanaf 1 januari 2012 leiden ertoe dat de netto jaarlijkse financiële betalingsverplichtingen beperkt zal worden tot maximaal 150k euro, hetgeen voor 2012 opgevangen zal worden via de verworven fondsen van de verkoop aan de groep Team.

Op basis van de getekende contracten diende de vastgoedbelegging per 30 juni 2011 gewaardeerd te worden aan 10,5 mio EUR met een waardevermindering van 5,6 mio EUR tot gevolg.

Site Ieper Oostkaai - België

In het kader van de verdere sanering van de financiële positie van Accentis, zal voor jaareinde de site Oostkaai in Ieper worden overgenomen door Punch Graphix (verbonden

partij – bezit samen met Punch International 47,84% van de stemrechten van Accentis) voor 9,2 mio euro, deels via overname van een bestaande financiering en deels via verrekening met de uitstaande lening tussen Accentis en Punch Graphix. (met een negatieve variatie van 2,2 mio euro 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 stelde eind augustus, 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 heeft de Bijzondere Algemene Vergadering van 25 oktober 2011, kennis genomen van de in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur vermelde herstelmaatregelen en advies en beslist om de vennootschap niet te ontbinden en de activiteiten voort te zetten.

Wijzigingen in het kapitaal

In de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 oktober 2011 werd het kapitaal van Accentis nv verminderd met vijftig miljoen driehonderd zesenvijftigduizend honderd en vijf euro achttien cent (€ 85.356.105,18) om het te herleiden van honderd vijftig miljoen driehonderd zesenvijftigduizend honderd en vijf euro achttien cent (€ 155.356.105,18) tot zeventig miljoen euro (€ 70.000.000), door aanzuivering van geleden verliezen voor een zelfde bedrag, zoals deze blijken uit de tussentijdse staat van activa en passiva afgesloten op 30 juni 2011. Hierdoor blijft voldoende maatschappelijk kapitaal over in de vennootschap en bedraagt het netto-actief terug meer dan de helft van het maatschappelijk kapitaal waardoor artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen niet meer van toepassing is. Er werden naar aanleiding van deze kapitaalvermindering geen aandelen vernietigd.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

In de Bijzondere Algemene Vergadering van 25 oktober 2011 werden volgende wijzigingen bekrachtigd:

Het ontslag van VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Wouter Vandenberg, als bestuurder en CEO van Accentis nv per 1 oktober 2011;

De benoeming van BIMMOR BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Holthof, als bestuurder en CEO van Accentis nv vanaf 1 oktober 2011;

De benoeming van Frederik Strubbe, en/of een door hem gecontroleerde managementvennootschap, als CFO van Accentis nv vanaf 1 oktober 2011.

Strategie

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

- Het optimaliseren van de nieuwe organisatiestructuur met focus op de verdere verhoging van de bezettingsgraden alsook kostenbesparingen;
- Focus op de grote industriële sites;
- Verkoop van niet-strategische sites. Zie supra: 'Status sites gepland voor verkoop'.
- De aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen.

Op heden is Accentis nog steeds op te korte termijn gefinancierd en zijn de betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn bijgevolg te hoog. Het is in de huidige situatie nog niet mogelijk gebleken om de financiering van de groep fundamenteel te optimaliseren op het niveau van looptijd en rentelasten. De financieringsstrategie blijft erin bestaan om door de uitvoering van haar operationele strategie en de verbetering van haar liquiditeitspositie door de verkoop van welbepaalde sites een positie uit te bouwen om de kredieten en financiële leases (gedeeltelijk) in de komende jaren af te bouwen en (gedeeltelijk) te herfinancieren. De Vennootschap is voortdurend in communicatie met de betrokken financiële instellingen over de gerealiseerde vooruitgang op het vlak van verhuring en/of verkoop van welbepaalde sites en de mogelijkheden inzake financieringsoptimalisatie.

Huurinkomsten periode 01/01 – 30/09/2011

	30/09/2011	30/09/2010
<i>in duizenden euro's</i>		
Huuropbrengsten	10.331	23.275
- Huurinkomsten	10.331	9.982
- België	6.144	6.351
- Duitsland	1.604	1.221
- Frankrijk	72	182
- Nederland	45	44
- Slowakije	2.466	2.184
- Huurgarantie van Punch International	-	13.293

Overzicht leegstand eind september 2011

Eind september 2011 bedroeg de bezettingsgraad 91% (berekend op basis van de totale oppervlakte) ten opzichte van 82,3% eind 2010.

	Totale oppervlakte	Leegstand
	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Oppervlakte in	323.009	29.157
- België	161.688	15.724
- Duitsland	55.508	-
- Frankrijk	8.396	896
- Nederland	957	257
- Slowakije	96.460	12.280

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2011, op basis van de gecontracteerde huren per 13 november 2011, huurinkomsten ten bedrage van 13,55 mio euro.

Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2011	29 februari 2012
Jaarverslag 2011 beschikbaar	27 maart 2012
Jaarlijkse algemene vergadering 2012	27 april 2012

Trading update eerste kwartaal 2012	11 mei 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Trading update derde kwartaal 2012	12 november 2012

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 – Ter Waarde 21 – 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.