

Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen

Geachte aandeelhouders,

De Raad van Bestuur heeft per 25 augustus 2011 vastgesteld dat ten gevolge van geleden verlies 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 twee maanden na deze vaststelling. Deze algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten over de ontbinding van de Vennootschap en over eventueel andere in de agenda aangekondigde maatregelen.

De Raad van Bestuur stelt voorafgaandelijk een bijzonder verslag op waarin zij haar advies formuleert. Indien de Raad van Bestuur kiest voor de continuïteit van de Vennootschap dient zij in haar verslag een uiteenzetting te geven van de herstelmaatregelen die zij overweegt om de continuïteit van de Vennootschap te handhaven.

Verklaring voor de daling van het eigen vermogen

De daling van het eigen vermogen in 2011 is volledig toe te schrijven aan de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio die rechtstreeks of onrechtstreeks via financiële participaties in dochter- en kleindochtervennootschappen wordt aangehouden.

Hieronder worden de impacten per 30 juni 2011 per site weergegeven in ‘000 EUR:

Site	Variatie Reële Waarde	Variatie Uitgestelde Belastingen	Netto-impact op het Eigen Vermogen
Boizenburg (DE)	-1.670	498	-1.172
Herbolzheim (DE)	-1.845	550	-1.295
Schiltach (DE)	-3.855	1.150	-2.705
Evergem (BE)	-5.600	1.903	-3.697
Ieper Oostkaai (BE)	-2.175	739	-1.436
Namestovo PAN (SK)	-2.490	473	-2.017
Overige (BE)	-725	246	-479
Overige (NL)	-10	2	-8
Overige (SK)	-520	99	-421
TOTAAL	-18.890	5.660	-13.230

De bovenvermelde variaties in reële waarde zijn het gevolg van:

- a) een lagere inschatting van de 'economic rental value' per site (Boizenburg en Namestovo PAN)
- b) de individuele en onafhankelijke schattingsopdrachten uitgevoerd door een partij anders dan de huidige gecontracteerde vastgoedschatter (Herbolzheim, Schiltach en Ieper Oostkaai)
- c) afgesloten overeenkomsten ter vermindering/stopzetting van de actuele cash drain (Evergem)
- d) de impact van de aanpassing van de vetusteit met -1%

Momenteel is de nieuw gecontracteerde vastgoedschatter, met name de heer Peter de Groot MRICS sprl in naam van CB Richard Ellis Valuation Services, volop bezig met de taxatie van de vastgoedportfolio richting 31 december 2011. In afwachting van de gebruikelijke goedkeuring van de gevolgde methode door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de afwerking van de volledige portfolio, kan nu reeds voor 3 van de 19 te taxeren sites tussentijds volgende impact per site worden weergegeven in '000 EUR:

Site	Variatie Reële Waarde	Variatie Uitgestelde Belastingen	Netto-impact op het Eigen Vermogen
Sint-Truiden (BE)	-1.364	464	-900
Brugge (BE)	-245	83	-162
Lier (BE)	-1.124	429	-695
TOTAAL	-2.733	976	-1.757

De Raad van Bestuur plant om via een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders het kapitaal van de Vennootschap te verminderen met vijftien 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 (zie Bijlage 1). Er worden naar aanleiding van deze kapitaalvermindering geen aandelen vernietigd.

Herstelmaatregelen

De Raad van Bestuur is overtuigd dat de continuïteit van de Vennootschap kan worden gehandhaafd en stelt bijgevolg voor om de activiteiten van de Vennootschap verder te zetten omwille van de volgende redenen en herstelmaatregelen:

- Op het ogenblik van dit verslag beschikt de Vennootschap over voldoende werkkapitaal voor een periode van 12 maanden na de datum van dit verslag.

- In navolging van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 15 oktober 2010 en de eind 2010 doorgevoerde kapitaalverhoging in de Vennootschap, blijft de Vennootschap zeer intens werken op de volgende domeinen:
 - De juiste performante organisatiestructuur die leidt tot een betere dienstverlening aan de huurders door kortere en snellere communicatielijnen, proactief inspelen op opportuniteiten, bijkomende besparing op de kosten, een verdere verhoging van de bezettingsgraden, een correcte inning van de uitstaande bedragen en het voorkomen van problemen. Dit maakt mee dat reeds op vandaag het operationeel resultaat positief is (+1 mio euro per 30 juni 2011). Hierin zal nog verder uitgediept worden.
 - De Vennootschap gaat zich voornamelijk verder focussen en specialiseren op de grote industriële sites. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed neemt de gebruiker van industrieel vastgoed een strategische beslissing op het niveau van personeel en investeringen in installaties en zijn de behoeften specifiek. Als verhuurder, positioneert de Vennootschap zich daarom als een strategische en betrouwbare partner van haar huurders binnen een lange termijn relatie. Hierdoor kunnen industriële huurders:
 - Huren in plaats van kopen of bouwen;
 - De mogelijkheid hebben tot eventuele huurkoop;
 - De site en kosten delen met andere gebruikers;
 - Snellere toegang krijgen tot industriële vastgoed oplossingen ('Plug & Play');
 - De flexibiliteit hebben om uit te breiden; en
 - Van een professionele omkadering genieten betreffende het facilitair en technisch beheer

Bovenstaande strategische relaties leiden tot een lange termijn bezetting maar ook tot een betere kennis van de lange termijn plannen van de huurders. Door deze kennis kan tijdig en proactief ingespeeld worden met de bedoeling om de huurinkomsten en her huurpotentieel verder te verhogen en te optimaliseren.

- Verkoop van sites

Naast de reeds effectief gerealiseerde verkopen van een aantal sites in 2011 (Heultje, Munster gebouw B en Roeselare) blijft de Vennootschap actief bezig met de hierna vermelde verkopen, teneinde liquiditeiten te realiseren voor verdere schuldafbouw:

- Le Castelet (FR): ondertekende verkoopovereenkomst tbv 360k euro, met de bedoeling notarieel te acteren voor 31 december 2011
- Munster gebouw A en onbebouwde grond (FR): ondertekende verkoopovereenkomsten respectievelijk tbv 750k euro en 275k euro, met de bedoeling notarieel te acteren voor 31 december 2011
- Dinant (BE): huurcontract 9 jaar vast met stabiele partij

- Brugge (BE): huurcontract 3/6/9 met ingang per 1 oktober 2010 (inclusief huurkoopoptie uitoefenbaar tussen 13^e en 36^e maand)
 - Mariakerke (BE): instandhoudings- en verbeteringswerken werden opgestart tbv 180k euro, gefaseerd over 2011 en 2012
 - Overpelt (BE): verschillende (langlopende) huurcontracten
 - Dreux (FR): minimale korte termijn verhuring (6 maanden tot 1 jaar)
- o Een aangepaste financieringsstrategie

Op heden is de Vennootschap 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.

Opgesteld op 9 september 2011 te Ieper.

De Raad van Bestuur

Jacques De Bliet
voorzitter van de Raad van Bestuur, Bestuurder

Punch Graphix nv, met als vast vertegenwoordiger bvba Creafim
vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, Bestuurder

JLD bvba
vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet, Bestuurder

OVS com.v.
vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, Bestuurder

VDB Finance Management bvba
Vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg, Bestuurder

Gerard Cok, Bestuurder

Bijlage: balans

Enkelvoudige balans Accentis nv

in '000 euro's	30-06-2011 voor kapitaal- vermindering	30-06-2011 na kapitaal- vermindering*
Vaste activa	46.712	46.712
Vlottende activa	53.859	53.859
Totaal activa	100.571	100.571
Eigen vermogen	68.021	68.021
<i>Geplaatst kapitaal</i>	<i>155.356</i>	<i>70.000</i>
<i>Overgedragen winst</i>	<i>-87.335</i>	<i>-1.979</i>
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	92	92
Schulden	32.458	32.458
Totaal passiva	100.571	100.571
Netto-actief tov maatschappelijk kapitaal	44%	97%

*Pro forma balans per 30-06-2011 met inachtneming van het resultaat van de geplande kapitaalvermindering