

ACCENTIS NV  
Ter Waarde 21  
8900 Ieper  
Ondernemingsnummer: 0454.201.411

(de "Vennootschap")

---

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

---

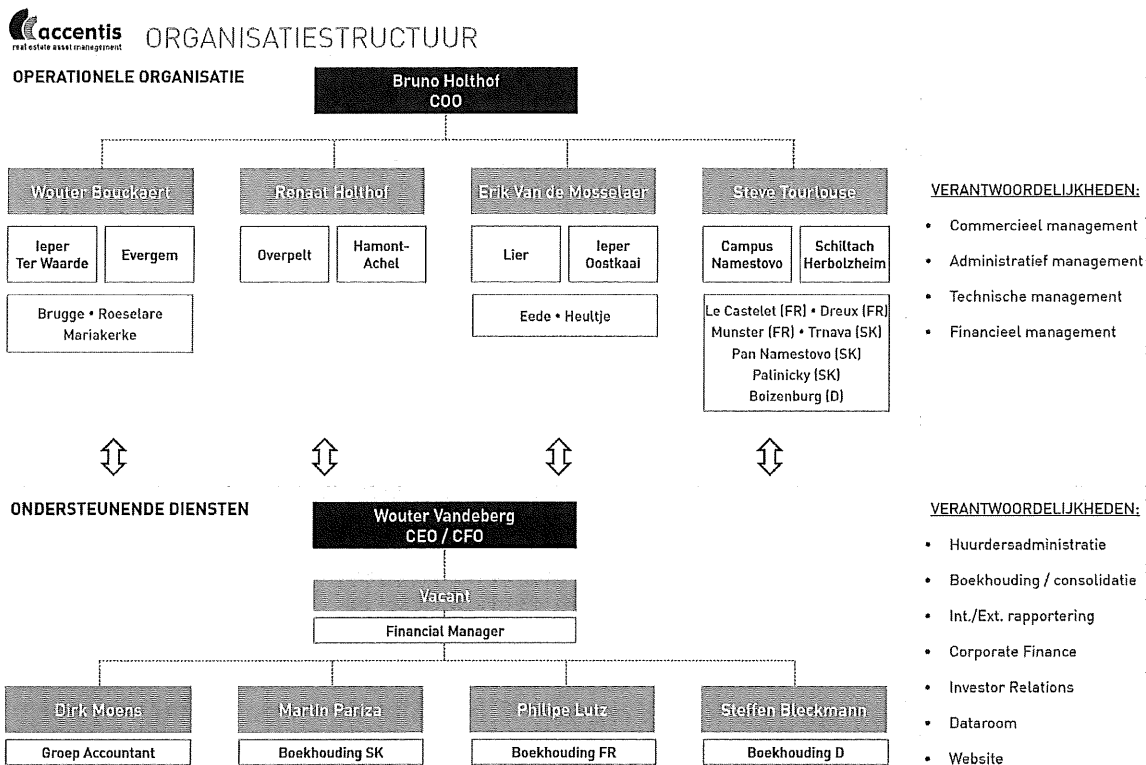
Geachte aandeelhouder,

De Raad van Bestuur stelt overeenkomstig de financiële staten van Accentis NV per 30 juni 2010 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 dient een algemene vergadering bijeen te komen binnen een termijn van ten hoogste twee maanden na de vaststelling. Deze algemene vergadering moet beraadslagen en besluiten over de ontbinding van de Vennootschap en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. De Raad van Bestuur stelt een bijzonder verslag op waarin zij een advies formuleert. Indien de Raad van Bestuur opteert voor de continuïteit van de Vennootschap moet zij in het verslag een uiteenzetting geven van de herstelmaatregelen die hij overweegt te nemen. Het bijzonder verslag dient vijftien dagen voor de algemene vergadering op de zetel van de Vennootschap ter beschikking worden gesteld aan de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur stelt voor om de activiteiten van de Vennootschap verder te zetten. De Raad stelt voor om de volgende maatregelen te nemen ter herstel van de financiële situatie van de Vennootschap.



## 1. De nieuwe organisatiestructuur met focus op verhoging bezettingsgraden en kostenbesparingen



Bij het aantreden van het nieuwe management team in april 2010 werd de operationele organisatie binnen Accentis geherstructureerd en versterkt. Er werd op dat moment gekozen voor een naadloze aansluiting tussen het operationele management (front office) en de ondersteunende diensten (back office).

De CEO/CFO, Wouter Vandenberg, is naast de algemene verantwoordelijkheid over het dagelijkse beheer, verantwoordelijk voor de ondersteunende diensten en de financiering van de groep. De ondersteunende diensten dienen te zorgen voor optimale, efficiënte en transparante werking van Accentis als organisatie, met de nadruk op een goed opgevolgde huurdersadministratie, transparante boekhouding en rapportering binnen het bedrijf en naar de markten.

De COO is verantwoordelijk voor het beheer en de optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Aan ieder van het operationeel team werd de verantwoordelijkheid gegeven van een aantal sites, zowel op commercieel, operationeel, technisch, facilitair en administratief vlak. Het management per gebouw gebeurt in nauw overleg met de COO. Deze duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden dient te leiden tot een betere dienstverlening aan de huurders door kortere en snellere communicatielijnen, proactief in te spelen op opportuniteiten, kosten te besparen, bezettingsgraden te verhogen en problemen te voorkomen.

## 2. Focus op de grote industriële sites

Accentis gaat zich voornamelijk 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. Accentis, als verhuurder, positioneert zich daarom als een strategische en betrouwbare partner van haar huurders binnen een lange termijn relatie.

Door te huren van Accentis kunnen industriële huurders binnen een strategische en lange termijn relatie:

- Huren in plaats van kopen of bouwen;
- De mogelijkheid hebben tot eventuele huurkoop;
- De site en kosten delen met andere gebruikers;
- Snelle 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 dienen te leiden tot een lange termijn bezetting maar ook tot een betere kennis van de lange termijn plannen van de huurders. Door deze kennis kan Accentis hier tijdig en proactief op inspelen met de bedoeling om op termijn de huurinkomsten en huurpotentieel te verhogen en te optimaliseren.

### **3. Verkoop van niet-strategische sites**

In het licht van de strategiewijziging heeft de raad van bestuur eveneens besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare, de braakliggende gronden te Sint Truiden, en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet, te herrubriceren als 'Activa aangehouden voor verkoop' teneinde op korte termijn noodzakelijke liquiditeiten te realiseren. De intentie is om deze activa te verkopen tezamen met de kredieten en financiële leases die hierop betrekking hebben.

De keuze om deze en niet de andere sites versneld te verkopen aan liquidatiewaarde kan als volgt samengevat worden:

- Brugge, Roeselare en Dinant: deze sites zijn klein en de mogelijkheid voor Accentis om waarde te creëren is beperkt;
- Heultje: Deze site is klein. Een principeakkoord met Punch Graphix is getekend om dit aan fair value te verkopen;
- Overpelt: Op termijn behoeft deze site een gefaseerde herontwikkeling. Accentis heeft niet de middelen noch de structuur om zulk project aan te vatten;
- Mariakerke en de braakliggende gronden te Sint Truiden: Gegeven de beperkte financiële middelen heeft Accentis niet de ambitie om deze gronden zelf te ontwikkelen;
- De Franse sites: De Franse sites zijn relatief klein en zijn moeilijker te besturen vanuit België.

### **4. Een aangepaste financieringsstrategie met focus op optimalisering van de financieringen**

Op heden is Accentis op te korte termijn gefinancierd en zijn de betalingsverplichtingen op korte en middenlange termijn bijgevolg te hoog. Het is in de huidige situatie niet mogelijk



gebleken om de financiering van de groep te optimaliseren op het niveau van looptijd en rentelasten. Vandaar de noodzakelijke kapitaalsverhoging op korte termijn.

De financieringsstrategie bestaat erin om door de uitvoering van haar operationele strategie en de verbetering van haar liquiditeitspositie door de verkoop van de niet-strategische activa en de kapitaalsverhoging een positie uit te bouwen om de kredieten en financiële leases (gedeeltelijk) in de komende jaren af te bouwen en (gedeeltelijk) te herfinancieren. Na de kapitaalsverhoging zullen gesprekken met de financiële instellingen opgestart worden.

## 5. Kapitaalverhoging

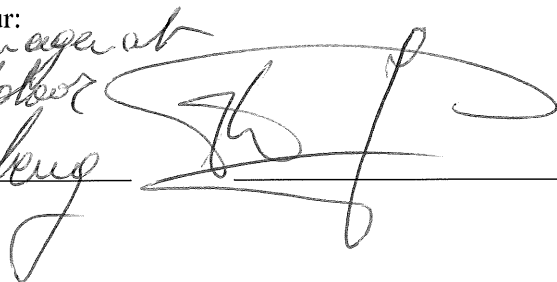
Het maatschappelijk kapitaal zal verhoogd worden via inbrengen in geld met een maximaal bedrag van 20.492.209,44 EUR. Deze verhoging zal gebeuren door de uitgifte van nieuwe aandelen zonder nominale waarde met VVPR-strips (“**Nieuwe Aandelen**”), van dezelfde soort als de bestaande aandelen en die dezelfde rechten en voordelen zullen genieten. De Nieuwe Aandelen zullen bij voorkeur worden aangeboden aan de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap. De uitgifteprijs is vastgesteld op twee eurocent (0,02 EUR). Er zullen maximaal één miljard vierentwintig miljoen zeshonderd en tien duizend vierhonderd tweeënzeventig (1.024.610.472) Nieuwe Aandelen worden uitgegeven conform de uitgifteverhouding van twee Nieuwe Aandelen per één bestaand aandeel. Voorkeurrechten die niet werden uitgeoefend bij het verstrijken van de inschrijvingsperiode, zullen worden vertegenwoordigd door een overeenstemmend aantal scrips (“**Scrips**”). De Scrips zullen worden toegewezen via een private plaatsing. De koper van Scrips zal gehouden zijn deze Scrips uit te oefenen en in te schrijven op het hiermee overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen tegen dezelfde uitgifteprijs en overeenkomstig dezelfde inschrijvingsverhouding, zoals van toepassing gedurende de inschrijvingsperiode. De Scrips zullen niet overdraagbaar zijn en zullen niet worden toegelaten tot verhandeling op enige markt. Enige netto opbrengst van de verkoop van Scrips komt toe aan de Vennootschap.

Indien de kapitaalverhoging niet volledig wordt geplaatst zal het kapitaal worden verhoogd met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen, ook al ligt dat bedrag lager dan het vooropgesteld maximum bedrag.

Ondertekend op 15 oktober 2010

Namens de Raad van Bestuur:

VDB Finance Manager at  
voorheen voorzitter  
Wouter Verbeek



---