

**PERSBERICHT Accentis NV**  
**Halfjaarresultaten 2008**

# Accentis focust op vastgoedbeleggingen

Merelbeke, 29 augustus 2008

## 1. Geconsolideerde cijfers 30 juni 2008

### 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in '000 Euro)

	30.06.2008	30.06.2007
	6 maanden	6 maanden
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b>Opbrengsten</b>	<b>1.888</b>	<b>493</b>
Verkoop van goederen	992	
Verrichting van diensten	895	493
Huuropbrengsten	1	
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>19</b>	<b>54</b>
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-2.142</b>	<b>-466</b>
Aankopen grondstoffen en gebruikte hulpstoffen	-887	
Personeelsbeloningen	-344	-83
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-12	
Terugname / (toevoeging) van bijzondere waardevermindervingsverliezen	-129	-68
Voorzieningen	1	3
Overige bedrijfskosten	-771	-318
Winst (verlies) op overdracht activa beschikbaar voor verkoop		
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-235</b>	<b>81</b>
Financiële opbrengsten	123	94
Financiële lasten	-593	-523
Aandeel in de winst (verlies) van deelnemingen gewaardeerd volgens de equitymethode		129
<b>Winst (verlies) vóór belasting</b>	<b>-705</b>	<b>-219</b>
Winstbelastingen	-30	
<b>Winst (verlies) van het boekjaar uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-735</b>	<b>-219</b>

**Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30**  
**Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

---

**BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN**

<b>Opbrengsten</b>	<b>2.952</b>	<b>3.194</b>
Verkoop van goederen	895	1.119
Verrichting van diensten	1.907	1.851
Huuropbrengsten	150	224
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>67</b>	<b>504</b>
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-5.348</b>	<b>-3.351</b>
Aankopen grondstoffen en gebruikte hulpstoffen	-1.093	-1.264
Personeelsbeloningen	-615	-614
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-527	-340
Terugname / (toevoeging) van bijzondere waardevermindervingsverliezen	-1.711	-42
Voorzieningen	-2	29
Overige bedrijfskosten	-1.400	-1.683
Winst (verlies) op overdracht activa beschikbaar voor verkoop	0	563
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-2.329</b>	<b>347</b>
Financiële opbrengsten	529	337
Financiële lasten	-493	-512
Aandeel in de winst (verlies) van deelnemingen gewaardeerd volgens de equitymethode	2.359	838
<b>Winst (verlies) vóór belasting</b>	<b>67</b>	<b>1.010</b>
Winstbelastingen	0	-120
<b>Winst (verlies) van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten project &amp; hotel</b>	<b>67</b>	<b>890</b>
<b>Winst (verlies) op de overdracht van vaste activa die niet werden aangehouden voor verkoop project &amp; hotel</b>	<b>933</b>	<b>621</b>
<b>Winst (verlies) op de overdracht van vaste activa die niet werden aangehouden voor verkoop constructie</b>	<b>2.194</b>	<b>-833</b>
<b>Winst (verlies) van het boekjaar uit voortgezette en beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.459</b>	<b>459</b>
Toerekenbaar aan minderheidsbelangen	-133	-13
Toerekenbaar aan houders van eigen-vermogensinstrumenten van de moedermaatschappij	2.592	472

---

**Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30**  
**Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

1.2 Geconsolideerde balans (in '000 Euro)

<b>ACTIVA</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
		Pro forma	
<b>Vaste activa</b>	<b><u>547</u></b>	<b><u>164.951</u></b>	<b><u>19.693</u></b>
Goodwill	244	16.613	3.519
Immateriële activa	0	0	4
Materiële vaste activa	71	148.106	8.681
<i>Terreinen en gebouwen</i>	<i>0</i>	<i>147.982</i>	<i>7.907</i>
<i>Installaties, machines en uitrusting</i>	<i>13</i>	<i>108</i>	<i>72</i>
<i>Inrichting en toebehoren</i>	<i>8</i>	<i>15</i>	<i>592</i>
<i>Overige materiële vaste activa</i>	<i>51</i>	<i>0</i>	<i>110</i>
Vastgoedbeleggingen			1.304
Deelnemingen gewaardeerd volgens equitymethode en joint ventures			1.642
Overige financiële vaste activa	232	232	1.424
Leningen en overige vorderingen			1.580
Uitgestelde belastingvorderingen			1.539
<b>Vlottende activa</b>	<b><u>3.472</u></b>	<b><u>42.143</u></b>	<b><u>20.032</u></b>
Vaste activa (of groepen activa) aangehouden voor verkoop			-
Voorraden	0	17	10.998
Bestellingen in uitvoering			41
Belastingsvorderingen	0	7	-
Handelsvorderingen en overige vorderingen	2.263	38.811	7.103
<i>Handelsvorderingen</i>	<i>503</i>	<i>570</i>	<i>4.224</i>
<i>Overige vorderingen</i>	<i>1.760</i>	<i>38.241</i>	<i>2.879</i>
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.194	3.107	1.270
Overige vlottende activa	15	200	620
<b>Totaal der activa</b>	<b><u>4.020</u></b>	<b><u>207.094</u></b>	<b><u>39.725</u></b>

**Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30**  
**Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
		Pro Forma	
<b>Eigen vermogen</b>	<b><u>714</u></b>	<b><u>714</u></b>	<b><u>-1.552</u></b>
Eigen vermogen toerekenbaar aan houders van eigenvermogens-instrumenten van de moedermaatschappij	529	529	-2.688
<i>Kapitaal</i>	51.761	51.761	51.761
<i>Reserves</i>	-51.232	-51.232	-53.824
<i>Ingekochte eigen aandelen</i>			-625
Minderheidsbelang	185	185	1.136
<b>Verplichtingen</b>	<b><u>3.306</u></b>	<b><u>206.380</u></b>	<b><u>41.277</u></b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b><u>1.869</u></b>	<b><u>79.525</u></b>	<b><u>20.813</u></b>
Rentedragende verplichtingen	60	61.332	17.392
<i>Leningen van banken</i>	60	2.099	1.810
<i>Financiële lease-overeenkomsten</i>	0	59.225	5.022
<i>Bankvoorschotten in rekening-courant</i>			-
<i>Overige leningen</i>	0	8	10.560
Voorzieningen	1.809	1.823	3.219
Uitgestelde belastingverplichtingen	0	16.369	202
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b><u>1.437</u></b>	<b><u>126.855</u></b>	<b><u>20.464</u></b>
Rentedragende verplichtingen	577	14.790	7.434
<i>Leningen van banken</i>	548	13.283	5.316
<i>Converteerbare obligatie leningen</i>	29	29	379
<i>Financiële lease-overeenkomsten</i>	0	1.478	430
<i>Bankvoorschotten in rekening-courant</i>			10
<i>Overige leningen</i>			1.299
Belastingsverplichtingen	116	1.898	0
Handelsschulden en overige schulden	727	110.130	11.281
<i>Handelsschulden</i>	645	760	6.716
<i>Ontvangen vooruitbetalingen</i>	0	0	3.160
<i>Overige schulden</i>	82	109.370	1.405
Overige kortlopende verplichtingen	17	37	1.749
<b>Totaal der eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b><u>4.020</u></b>	<b><u>207.094</u></b>	<b><u>39.725</u></b>

## **2. Toelichting bij de geconsolideerde cijfers 30/06/2008**

### **2.1 IFRS**

Vanaf 2005 publiceert Accentis NV haar cijfers in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Conform de IFRS normen werd in de resultatenrekening per 30 juni 2008 nog het resultaat opgenomen van het segment projectontwikkeling en hotel (dewelke per 30 juni 2008 verkocht werden). Tevens heeft Accentis NV per 30 juni 2008 bindende overeenkomsten gesloten voor de aankoop en overname van alle onroerende goederen van de Punch groep. Deze aankoop vindt plaats in verschillende fasen, waarvan de eerste fase plaatsvond per 30 juni 2008. Deze

## **Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30 Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

---

aankoop werd gefinancierd met een korte termijnlending van Punch International, waarbij aan Accentis NV een conversierecht werd toegekend. De transactie is definitief, maar doordat de volledige juridische afwikkeling hiervan in twee fasen verloopt en de financieringswijze met conversierecht (zie ook onder), mag conform de IFRS normen deze transactie nog niet in de tussentijdse financiële staat per 30 juni 2008 worden verwerkt. Met betrekking tot deze transactie wordt een toelichting opgenomen in de interim financiële staten. Tevens wordt onder de vorm van een pro forma balans de impact weergegeven van deze transactie op dit ogenblik. De pro forma balans heeft enkel betrekking op de eerste fase van de transactie en is niet geauditeerd. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de IFRS notes 30.06.08 die samen met dit persbericht verspreid worden en als één geheel moeten worden aanzien.

### 2.2 Toelichting bij de gebeurtenissen in het eerste semester 2008

De kernactiviteit van Accentis NV was tot 30 juni 2008 projectontwikkeling en beheer van vastgoed met specialisatie in kantoorprojecten en residentiële projecten in Vlaanderen. Na de vereffening van Simec NV en Simec Projects NV (segment constructie) in maart jl. was dit de kernactiviteit. Tot 30 juni 2008 was er eveneens een hotelactiviteit.

Per 30 juni 2008 heeft Accentis NV bindende overeenkomsten gesloten voor de aankoop en overname van alle onroerende goederen van de Punch-groep. De verwerving vindt plaats in verschillende fasen, waarvan per 30 juni 2008 enkel de eerste fase van de overeenkomsten werden afgesloten. Voorafgaandelijk aan voornoemde transactie heeft Accentis, op verzoek van de Punch groep, al haar projectontwikkelingsactiviteiten overgedragen aan de hoofdaandeelhouder De Speyebeek NV.

De aangekochte portefeuille onroerend goed van de Punch groep bestaat vnl. uit semi-industrieel en logistiek onroerend goed gelegen in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland en Slowakije. Er loopt ook nog een aankoopverbintenis voor een industrieel onroerend goed in USA. De totale overnameprijs voor de volledige transactie bedraagt 245 Mio Euro, waarbij de overnameprijs voor de eerste fase 165 Mio Euro bedraagt. De overeenkomst bepaalt dat Punch International NV mbt de totale onroerend goed portefeuille (alle fasen) een huurgarantie van 6 jaar verstrekt aan Accentis NV ter waarde van 19,5 Mio Euro per jaar. Verder voorziet de overeenkomst in een uitgestelde betaling (lening) vanwege Punch International NV ten voordele van Accentis NV die ten laatste op 31 oktober 2008 terugbetaald moet worden. Tevens heet Accentis NV het recht heeft om een deel of het geheel van de openstaande schuld ten aanzien van Punch International NV desgevallend te laten omzetten in kapitaal (conversierecht).

Deze transacties betekenen een strategische herpositionering waarbij de focus verlegd wordt van projectontwikkeling naar vastgoedbeleggingen in semi-industrieel en logistiek vastgoed. Het ontwikkelingspotentieel van de locaties in portefeuille, met name de gronden, is bijzonder interessant. Deze transactie stelt dan ook de continuïteit en het groeipotentieel van Accentis op langere termijn veilig.

### 2.3 Toelichting bij de resultatenrekening

## **Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30 Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

---

De omzet voortgezette activiteiten bestaat enkel uit omzet van de ondernemingen die na 30 juni 2008 nog in de consolidatiekring blijven nl. Accentis NV zelf en de 50% participatie in D&V Engineering NV. De omzet van 1,9 Mio euro bestaat dan ook voor de helft uit de omzet van D&V Engineering en voor de helft uit de omzet bij Accentis. De omzet slaat enerzijds op de verkoop van een terrein van Accentis NV buiten de groep en anderzijds op ontvangen vergoedingen voor dienstprestaties van Accentis NV en D&V Engineering. De financiële lasten waren bij Accentis zelf nog zeer hoog, maar verdwijnen door een compensatie van schulden met de vordering die ontstaan is naar aanleiding van de verkoop van de tak projectontwikkeling.

Het uiteindelijk resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten komt -voornamelijk omwille van het financieel resultaat- uit op een verlies van 735 K Euro. Het positief resultaat uit de beëindigde bedrijfsactiviteiten (segment projectontwikkeling en segment hotel) gedurende het eerste semester van 2008 bedraagt 67 K Euro, te verhogen met de geconsolideerde winst op de verkooptransactie van de tak projectontwikkeling en het segment hotel van 933 K Euro en een positief resultaat uit de deconsolidatie van het segment constructie (Simec) van 2.194 K Euro. Het finaal geconsolideerd resultaat bedraagt 2.459 K Euro.

### 2.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans

De balans volgens IFRS-normen bevat enkel de activa en passiva bestanddelen van Accentis en D&V Engineering. Dit betreft m.a.w. de balans net na de verkoop van alle projectontwikkelingsactiviteiten en exclusief de aankoop van alle vastgoed van Punch (welke conform IFRS niet per 30 juni 2008 kunnen worden geboekt).

Met betrekking tot de per 30 juni 2008 afgesloten overeenkomsten tot aankoop van het onroerend goed van de Punch groep, wordt onder de vorm van een pro forma balans de impact weergegeven van deze transactie. De pro forma balans heeft enkel betrekking op de eerste fase van de transactie. Een eerste fase van de transactie betreffende 165 Mio Euro vastgoed is al juridisch afgerond, de rest volgt tegen eind september 2008. Op de tweede fase werd al een voorschot geboekt van 25 Mio Euro. Van dit eerste deel onroerend is 85 Mio Euro gefinancierd via leasing en banken en dient 100 Mio Euro nog betaald te worden aan Punch International NV tegen uiterlijk eind oktober 2008. Na de afronding van de tweede fase van de aankoop, zal dit oplopen tot 140 Mio Euro, te betalen aan de Punch groep tegen eind oktober of via de optie om te zetten in kapitaal. In elk geval zal het grootste deel van de nog te betalen koopsom via een kapitaalsverhoging geregeld worden, ook indien een externe partner gevonden wordt en geen gebruik gemaakt wordt van de optie met Punch tot conversie.

### 2.5 Toelichting bij verrichtingen met verbonden partijen

Op verzoek van de Punch groep heeft Accentis NV voorafgaandelijk aan de aankoop van het onroerend goed van Punch, de projectontwikkelingsactiviteiten overgedragen aan De Speybeek. Dit besluit werd genomen in overeenstemming met de belangenconflictenprocedure voorzien in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen. De verkoopprijs bedroeg 16,4 Mio Euro en Accentis heeft hierop een geconsolideerde meerwaarde gerealiseerd van 1,1 Mio Euro. Daarbovenop stelt De Speybeek zich garant voor onder meer diverse verbintenissen van Accentis NV.

**Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30**  
**Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

---

**3. Vooruitzichten**

De juridische afwikkeling van de tweede fase van de aankoop van het onroerend goed van Punch is volop bezig en zal normaal tegen eind september volledig afgewerkt kunnen worden.

Er zijn al gesprekken met diverse partijen opgestart voor de herfinanciering van het deel koopsom dat per eind oktober 2008 moet betaald worden, tot op heden zonder resultaat. Met enkele partijen zijn verdere gesprekken lopende, meestal buitenlandse partijen. Tegen begin oktober zou het moeten duidelijk zijn of met één van deze partijen een overeenkomst tot herfinanciering kan afgesloten worden.

De activiteiten van Accentis zullen zich toeleveren op het beheer en verdere uitbouw van de (verhuurde) portefeuille vastgoed. Vanaf volgend jaar zullen de eerste stappen naar verdere ontwikkeling van deze vastgoedportefeuille al concreet opgestart worden.

**4. Auditor's rapport**

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 4.1 t.e.m. 4.14 (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van ACCENTIS NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2008.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

De tussentijdse financiële informatie waarvan het balanstotaal 4.020.(000) EUR en de winst uit voortgezette en beëindigde bedrijfsactiviteiten (inclusief deel toerekenbaar aan minderheidsbelangen) 2.459.(000) EUR bedragen, is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

In de tussentijdse financiële informatie werd een pro forma balans opgenomen waarvan het balanstotaal 207.094 (000) EUR bedraagt die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van huidig beperkt nazicht.

**Persbericht onder embargo tot vrijdag 29 augustus om 17u30  
Gereguleerde informatie uitgegeven d.d. 29/08/08 – 16u 40**

---

Onze verklaring over de hierbij gevoegde tussentijdse financiële informatie, heeft geen betrekking op de financiële informatie opgenomen in deze pro forma balans en op de commentaar over de pro forma balans in toelichting 4.12.

Op basis van ons beperkt nazicht, rekening houdend met voorgaande paragraaf, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2008 waarvan het balanstotaal 4.020.(000) EUR en de winst uit voortgezette en beëindigde bedrijfsactiviteiten (inclusief deel toerekenbaar aan minderheidsbelangen) 2.459.(000) EUR bedragen, niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de EU.

Kortrijk, 29 augustus 2008

De commissaris,  
DELOITTE Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Mario Dekeyser

(einde persbericht)

**Voor meer informatie kan u contact opnemen met:**

Jean-Luc Desmet  
CEO  
Tel. 09/210.58.58  
Fax. 09/210.58.59