

PERSBERICHT

Eerste resultaten onder nieuwe structuur in de lijn van de verwachtingen

Externe huuropbrengsten groeien met 7,1 %

Merelbeke, België – 27 februari 2009 – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Merelbeke die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag zijn resultaten over 2008 bekend. De totale opbrengsten bedragen 10,4 mio EUR, waarvan 7,0 mio EUR huuropbrengsten (47% afkomstig van bedrijven uit de Punch International-groep en 53% afkomstig van derden), het saldo betreft doorberekende kosten (2,5 mio EUR) en opbrengsten uit projectontwikkeling.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

In duizenden euro's	31-12-2008	31-12-2007
Totale opbrengsten	10.397	1.280
waarvan huuropbrengsten	7.012	734
EBITDA⁽¹⁾	5.465	601
EBIT (bedrijfsresultaat)	6.534	2.959
Financieel resultaat	-4.974	-1.480
Resultaat voor belastingen	1.561	1.479
Belastingen	-813	-502
Nettoresultaat	748	976
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0057	0,0471

(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.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2008

Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Punch International

Per 30 juni 2008 heeft Accentis alle aandelen overgenomen van Punch Property International nv ('Punch Property'), de vastgoedvennootschap van de Punch International-groep. Daarnaast werden ook bindende overeenkomsten gesloten voor de verkoop en overname van vrijwel alle overige onroerende goederen van de Punch International-groep en enkele verbonden partijen. De aankoop werd initieel gefinancierd met een lening ten bedrage van 87 mio EUR verstrekt door Punch International. Op 10 oktober werd door Accentis een kapitaalverhoging ten belope van 88 mio EUR uitgevoerd, middels conversie van zijn schuld aan Punch International. Hierdoor werd Punch International de nieuwe referentieaandeelhouder van Accentis en had het de verplichting een openbaar bod uit te brengen op de resterende Accentis-aandelen. Het verplicht openbaar bod werd geopend op 9 december en afgesloten op 22 december 2008. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de biedprospectus die beschikbaar is op de website www.accentis.com. Tot slot heeft Punch International na de afsluiting van dit openbaar bod en voor het einde van het boekjaar 2008 een kapitaalvermindering doorgevoerd waarbij circa 75% van de aandelen Accentis die het in portefeuille had werd uitgekeerd aan zijn aandeelhouders, vervolgens werd de resterende participatie van Punch International voor het einde van het boekjaar verkocht aan Punch Graphix nv.

Conform IFRS is de kapitaalverhoging van 10 oktober 2008 een 'omgekeerde overname' met als consequentie dat Accentis dient te worden beschouwd als overgenomen partij en Punch Property als overnemende partij. IFRS bepaalt dat de financiële informatie in dat geval dient te worden opgesteld vanuit het standpunt van Punch Property en dat de vergelijkende cijfers overeenkomstig moeten worden aangepast. Het geheel van die informatie wordt dan gerapporteerd onder de noemer van de vennootschap Accentis. Dat betekent dat de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in dit persbericht niet gelijk zijn aan de cijfers zoals vorig jaar gepubliceerd door Accentis per 31 december 2007. Tot slot dient nog vermeld dat Accentis heeft besloten in de waarderingsregels de norm IAS 40 met betrekking tot vastgoedbeleggingen toe te passen. Dat impliceert dat het vastgoedportfolio in de balans wordt opgenomen aan reële waarde en dat wijzigingen in de reële waarde van het portfolio tussen 2 periodes via het resultaat worden gerapporteerd.

Bespreking van de resultaten

Omzet en andere bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	2008	2007
<i>in duizenden euro's</i>		
Geconsolideerde totale opbrengsten	10.397	1.280
Huuropbrengsten	7.012	734
Doorgerekende kosten	2.527	520
Inkomsten uit projectontwikkeling	384	0
Overige opbrengsten	474	26

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de Punch International-groep (3,3 mio EUR) en anderzijds van derden (3,7 mio EUR).

Voor 2009 verwacht Accentis dat de huuropbrengsten van derden circa 5,75 mio EUR zullen bedragen (versus 5,36 mio EUR voor een volledig jaar 2008, situatie op 5 december 2008), 13,8 mio EUR zal

afkomstig zijn van bedrijven uit de Punch International-groep. Dat wil zeggen dat, op basis van de nu gekende huuropbrengsten voor 2009, de afhankelijkheid van de Punch International-groep gedaald is van 73% eind 2008 naar 70,7%. Een en ander werd gerealiseerd door optimalisatie van ruimtegebruik en reductie van de leegstand.

EBITDA

	2008	2007
<i>in duizenden euro's</i>		
EBITDA	5.465	601
Niet-recurrente elementen	808	0
REBITDA ⁽²⁾	6.273	601

De EBITDA over 2008 bedraagt 5,7 mio EUR.

De niet-recurrente elementen betreffen eenmalige kosten verbonden aan het verwerven van het vastgoed van de Punch International-groep. Ze bedragen 0,8 mio EUR en hebben hoofdzakelijk betrekking op notariskosten, registratierechten en

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

kosten van adviseurs.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

	2008	2007
<i>in duizenden euro's</i>		
EBIT	6.534	2.959
Niet-recurrente elementen	808	0
REBIT ⁽³⁾	5.726	2.959

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2008 bedraagt 1,1 mio EUR.

De EBIT bedraagt 6,5 mio EUR.

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

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -4,9 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door intrestlasten op de openstaande schuld.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2008 bedraagt 1,6 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het resultaat van het boekjaar 2008 bedragen 0,8 mio EUR.

Netto geconsolideerd resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2008 komt op 0,7 mio EUR.

Geconsolideerde balans- en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

	31-12-2008	31-12-2007
<i>In duizenden euro's</i>		
Vaste activa	294.876	32.293
Vlottende activa	7.677	663
Liquide middelen	1.332	161
Activa aangehouden voor verkoop	2.897	0
Totaal activa	306.782	33.117
Eigen vermogen	86.521	4.662
Financiële schulden	120.090	20.500
Overige passiva	100.171	7.955
Totaal passiva	306.782	33.117

	31-12-2008	31-12-2007
<i>In duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	439	-911
Kasstroom – wijzigingen in werkkapitaal	2.809	1.409
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	3.248	498
Kasstroom – investeringsactiviteiten	0	-437
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-2.077	-29
Nettokasstroom	1.171	32

De rubriek vaste activa is significant gestegen door de acquisitie van het vastgoed van de Punch International-groep. Voor het bepalen van de reële waarde ('fair value') van het vastgoed werd het gewaardeerd uitgaande van de 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' en niet op basis van de rendementswaarde die uitgaat van de verwachte huurinkomsten ('expected rent value'). Die keuze werd bepaald door het feit dat het merendeel van het vastgoed wordt verhuurd aan één partij, namelijk bedrijven uit de Punch International-groep. De waarde verkregen op basis van 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' werd getoetst aan de rendementswaarde; het verschil tussen beide bedroeg ongeveer 3%. In geval van toepassing van de expected-rent-value-waarderingsmethode voor 2008, zou de variatie in reële waarde van het vastgoed groter zijn dan bij toepassing van de methode 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit'. Het is echter niet uitgesloten dat bij toepassing van de expected-rent-value-waarderingsmethode in de toekomst aanpassingen dienen te worden opgenomen tengevolge van veranderende risicopremies voor vastgoed. In elk geval hebben die variaties in reële waarde geen impact op de kasstroom.

De goodwill is ontstaan als gevolg van de omgekeerde overname door Punch Property van Accentis.

Aan de passiefzijde is het eigen vermogen gestegen van 4,66 mio EUR tot 86,3 mio EUR als gevolg van de waardering van het gekochte vastgoed aan reële waarde vanaf de datum van verwerving. Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de statutaire waarde, die gebaseerd is op historische kostprijs, geeft aanleiding tot het boeken van een passieve belastinglatentie ten bedrage van 30,7 mio EUR.

De brutoschuldpositie bedraagt 120 mio EUR waarvan 110,1 mio EUR langlopende schulden betreft, voornamelijk leasingschulden. De vennootschap heeft dan ook voorlopig geen probleem van herfinanciering, ondanks de financiële crisis en de daaraan gekoppelde kredietchaarste. Wel is het zo dat voor nieuwe projecten de financieringsmogelijkheden op dit moment beperkt zijn als gevolg van de toegenomen risicoaversie bij banken. De eerste prioriteit is dan ook het percentage leegstand verder terug te dringen en de rentabiliteit van de portefeuille te optimaliseren.

De overige schulden betreffen een langlopende lening die gedurende 5 jaar rentedragend is tegen een percentage van 6% per jaar en daarna trimestrieel aflosbaar is (5 jaar 'bullet').

Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2009 een omzet van 19,6 mio EUR uit huuropbrengsten en huurgarantie. Het nettoresultaat voor impact van eventuele 'fair value adjustments' (zoals bepaald in IAS 40) zou uitkomen op 3,9 mio EUR.

Dividendvoorstel

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2008 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht gebracht hebben die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden

Financiële kalender

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Jaarlijkse Algemene Vergadering | 24 april 2009 |
| ▪ Trading update eerste kwartaal 2009 | 15 mei 2009 |
| ▪ Publicatie van de halfjaarresultaten 2009 | 28 augustus 2009 |
| ▪ Trading update derde kwartaal 2009 | 13 november 2009 |
| ▪ Publicatie van de jaarresultaten 2009 | 26 februari 2010 |
| ▪ Jaarverslag 2009 beschikbaar | 9 april 2010 |
| ▪ Jaarlijkse Algemene Vergadering | 23 april 2010 |

Bijlagen – ook beschikbaar op www.accentis.com

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerde balans
3. Geconsolideerde kasstroomtabel
4. Reconciliatie eigen vermogen

Over Accentis

Accentis is een vastgoedholding 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. Accentis houdt een participatie in D&V Engineering nv, een multidisciplinair ingenieursbureau dat projectmanagementdiensten en technische ondersteuning verleent bij vastgoedprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden. 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

Tim Röttger, CEO – Accentis nv – Guldenstopenpark 2b – 9820 Merelbeke - België - Tel.: +32 (473) 84 44 42.

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)

<i>In duizenden euro's</i>	31-12-2008	31-12-2007
Huuropbrengsten	7.012	734
Doorberekende kosten	2.527	520
Inkomsten uit projectontwikkeling	384	0
Overige opbrengsten	474	26
Totaal opbrengsten	10.397	1.280
Doorberekende kosten	-2.569	-520
Kosten verbonden aan vastgoed	-733	-109
Overige operationele kosten	-1.630	-50
Totaal kosten	-4.932	-679
EBITDA	5.465	601
Afschrijvingen	-9	-2
Voorzieningen	-13	0
Waardeverminderingen	-22	0
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	1.114	2.360
Bedrijfsresultaat (EBIT)	6.534	2.959
Financieel resultaat	-4.974	-1.480
Resultaat voor belastingen	1.561	1.479
Belastingen	-813	-502
Nettoresultaat	748	976
- Aandeel van de groep	667	976
- Aandeel van derden	81	0

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 bij op te tellen en er eventuele terugnames in deze rubrieken af te trekken.

2. Geconsolideerde balans (IFRS)

<i>In duizenden euro's</i>	31-12-2008	31-12-2007
Vaste activa	294.876	32.293
Immateriële vaste activa	3	0
Goodwill	5.086	0
Vastgoedbeleggingen	289.232	32.287
Materiële vaste activa	73	4
Lange termijn vorderingen	482	0
Investerings in verbonden ondernemingen	0	2
Vlottende activa	9.009	823
Handelsvorderingen	5.725	501
Overige vorderingen	1.951	162
Liquide middelen	1.332	161
Activa bestemd voor verkoop	2.897	0
Activa	306.782	33.117
Eigen vermogen van de groep	86.340	4.661
Kapitaal	9.996	62
Reserves	75.491	4.599
Omrekeningsverschillen	852	0
Belangen van derden	182	0
Eigen vermogen	86.521	4.662
Lange termijn verplichtingen	202.905	22.903
Financiële schulden op lange termijn	110.169	20.093
Latente belastingsverplichtingen	32.620	2.652
Overige schulden op lange termijn	56.532	158
Voorzieningen	3.584	0
Korte termijn verplichtingen	17.356	5.553
Handelsschulden	5.398	58
Overige schulden	1.950	5.088
Belastingsschulden	88	0
Financiële schulden op korte termijn	9.921	407
Passiva	306.782	33.117

3. Geconsolideerde kasstroomtabel (IFRS)

<i>In duizenden euro's</i>	31-12-2008	31-12-2007
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>		
Resultaat voor belastingen	1.561	1.479
Interesten in resultatenrekening	5.372	1.466
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	44	2
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	-1.114	-2.360
Betaalde interesten	-5.372	-1.466
Betaalde belastingen	-51	-31
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal	439	-911
Wijzigingen in werkkapitaal	2.809	1.409
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.248	498
<u>Investeringskasstroom</u>		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	0	-437
Investeringskasstroom	0	-437
<u>Financieringskasstroom</u>		
Terugbetalingen van leningen	-2.077	-466
Opname van leningen	0	437
Financieringskasstroom	-2.077	-29
Nettokasstroom	1.171	32
Liquide middelen aan het begin van de periode	161	129
Liquide middelen aan het einde van de periode	1.332	161
Nettokasstroom	1.171	32

4. Reconciliatie van het eigen vermogen (IFRS)

<i>In duizenden euro's</i>	Kapitaal	Reserves	Omre- nings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 1 januari 2007	62	3.624	0	3.686	0	3.686
Resultaat van het boekjaar	-	976	-	976	-	976
Op 31 december 2007	62	4.600	0	4.662	0	4.662
Kapitaalverhoging (1)	4.750	-	-	4.750	-	4.750
Kapitaalverhoging (2)	1.455	-	-	1.455	-	1.455
Omgekeerde overname (3)	3.729	-	-	3.729	101	3.830
Variatie naar aanleiding toepassing IAS 40 (4)	-	70.224	-	70.224	-	70.224
Resultaat van het boekjaar	-	667	-	667	81	748
Omrekeningsverschillen	-	-	852	852	-	852
Op 31 december 2008	9.996	75.491	852	86.339	182	86.521

Kapitaalverhoging (1) 4.750
 - de dato 29-06-2008 4.750

Kapitaalverhoging (2) 1.455
 - in Accentis door Punch International 88.486
 - door Accentis betaald voor Punch Property -87.031

Omgekeerde overname (3) 3.729
 - 20.715.399 aandelen Accentis aan 0,18 EUR 3.729

Variatie naar aanleiding van de toepassing van IAS 40 (4)

70.224 betreft het effect naar aanleiding van de eerste toepassing van IAS40 op de activa verworven door Punch Property International