

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Operationeel resultaat ligt in de lijn van de verwachtingen

Merelbeke, België – 28 augustus 2009 18:00u – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Merelbeke die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag zijn resultaten over de eerste helft van 2009 bekend. De totale opbrengsten bedragen 14,5 mio EUR, waarvan 10 mio EUR huuropbrengsten (aandeel Punch International-groep: 68%, aandeel derden: 32%), het saldo (4,5 mio EUR) betreft doorberekende kosten.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>in duizenden euro's</i>	30-06-2009	31-12-2008	30 -06-2008 Illustratieve projectie
Opbrengsten	14.534	10.397	12.407
Huuropbrengsten	9.703	7.012	9.794
EBITDA (1)	7.174	5.465	8.716
EBIT (bedrijfsresultaat)	1.533	6.534	14.339
Financieel resultaat	-4.999	-4.974	-5.634
Resultaat voor belastingen	-3.466	1.561	8.705
Belastingen	525	-813	-2.742
Nettowinst	-2.941	748	5.963
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd	-0,0054 EUR	0,0057 EUR	

(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 de eerste jaarthelft 2009

De structuur van de groep en de samenstelling van het vastgoedportfolio zijn in de loop van de eerste zes maanden van 2009 niet veranderd.

In 2008 onderging de groep significante wijzigingen die hieronder beschreven worden.

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 2008 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 2008 en afgesloten op 22 december 2008. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar het biedprospectus dat 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. 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

Gezien de groep op 30 juni 2008 nog niet in de huidige vorm bestond, geeft Accentis de illustratief geprojecteerde cijfers voor de geconsolideerde resultatenrekening uit het prospectus mee als indicatie.

Omzet en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	1H 2009	2008	1H 2008
<i>in duizenden euro's</i>			
Geconsolideerde totale opbrengsten	14.534	10.397	12.407
Huuropbrengsten	9.703	7.012	9.794
Doorberekende kosten	4.760	2.527	2.613
Projectomzet	-	384	-
Overige opbrengsten	71	474	-

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de Punch International-groep (6,6 mio EUR) en anderzijds van derden (3,1 mio EUR).

De afhankelijkheid van de Punch International-groep is over de eerste jaarhelft verder gedaald. De afhankelijkheidsgraad bedraagt nu 68% ten opzichte van 73% op het einde van vorig boekjaar.

EBITDA

	1H 2009	2008	1H 2008
<i>in duizenden euro's</i>			
EBITDA	7.174	5.465	8.716
Niet-recurrente elementen	-	808	-
REBITDA (2)	7.174	6.273	8.716

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

De EBITDA over de eerste zes maanden van 2009 bedraagt 7,2 mio EUR.

De niet-recurrente elementen van 2008 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 kosten van adviseurs.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

	1H 2009	2008	1H 2008
<i>in duizenden euro's</i>			
EBIT	1.533	6.534	14.339
Niet-recurrente elementen	-	808	-
REBIT (3)	1.533	5.726	14.339

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

De EBIT bedraagt 1,5 mio EUR. De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2009 bedraagt -5,5 mio EUR. De berekening van de variatie in de reële waarde heeft geen impact op de cashflowpositie van de onderneming.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -5 mio EUR en wordt vrijwel integraal verklaard door interestlasten op de openstaande schuld.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over de eerste helft van 2009 bedraagt -3,5 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het resultaat van het eerste halfjaar van 2009 bedragen 0,5 mio EUR en zijn positief wegens de uitgestelde belastingen.

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep over de eerste zes maanden van 2009 bedraagt -3 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse - verkort

Balans	30-06-2009	31-12-2008	Δ
<i>in duizenden euro's</i>			%
Vaste activa	293.065	294.876	-22
Vlottende activa	5.033	10.574	+78
Liquide middelen	1.217	1.332	-44
TOTAAL ACTIVA	299.315	306.782	-2
Eigen vermogen	83.579	86.521	+15
Financiële schulden	128.740	120.090	-41
Overige passiva	86.996	100.171	+31
TOTAAL PASSIVA	299.315	306.782	-2

Kasstroomanalyse	30-06-2009	31-12-2008
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	2.168	439
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	1.245	2.809
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	3.413	3.248
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-	-
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-3.528	-2.077
Nettokasstroom	-115	1.171

In het kader van de overeenkomst tussen Accentis en Punch International nv heeft Accentis in de loop van de eerste jaarhelft de gronden in Le Castellet verworven voor 2,6 mio EUR. De fairvalueberekening heeft een negatief effect van 5,5 mio EUR op de vaste activa. Deze fairvalueberekening heeft geen impact op de kasstroom.

De vlottende activa zijn gedaald met circa 5,5 mio EUR van 10,6 naar 5,0 mio EUR als gevolg van de afwikkeling van de verkoop van OVP en de significante daling van de klantenvorderingen.

De brutoschuldpositie bedraagt 129 mio EUR waarvan 123 mio EUR langlopende schulden betreft, voornamelijk leasingschulden. Ondanks de financiële crisis en de daaraan gekoppelde kredietschaarste heeft de vennootschap een extra krediet van 13,7 mio EUR verkregen waarmee, onder andere, de aandeelhouderslening werd terugbetaald. Over de eerste jaarhelft van 2009 is de totale schuldpositie afgebouwd met circa 3,5 mio EUR.

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.

Financiële kalender

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Trading update 3e kwartaal 2009 | 13 november 2009 |
| ▪ Publicatie van de jaarresultaten 2009 | 26 februari 2010 |
| ▪ Jaarverslag 2009 beschikbaar | 9 april 2010 |
| ▪ Algemene Vergadering van Aandeelhouders | 23 april 2010 |
| ▪ Trading update 1e kwartaal 2010 | 14 mei 2010 |
| ▪ Publicatie van de halfjaarresultaten 2010 | 27 augustus 2010 |

Bijlagen – ook beschikbaar op www.accentis.com

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerde balans
3. Geconsolideerde kasstroomtabel
4. Reconciliatie eigen vermogen
5. Geselecteerde toelichtingen bij het halfjaarverslag
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit halfjaarverslag

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

Tim Röttger, CEO – Accentis nv – Guldensporenpark 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 (niet-geauditeerd)

	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2008 Illustratieve projectie
<i>in duizenden euro's</i>			
Huuropbrengsten	9.703	7.012	9.794
Doorberekende kosten	4.760	2.527	2.613
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	384	-
Overige opbrengsten	71	474	-
Totaal opbrengsten	14.534	10.397	12.407
Doorberekende kosten	-4.737	-2.569	-2.613
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.364	-733	-392
Overige operationele kosten	-1.259	-1.630	-686
Totaal kosten	-7.360	-4.932	-3.691
EBITDA	7.174	5.465	8.716
Afschrijvingen	-3	-9	-8
Voorzieningen	247	-13	-46
Waardeverminderingen	-	-22	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-5.885	1.114	5.677
Bedrijfsresultaat (EBIT)	1.533	6.535	14.339
Financieel resultaat	-4.999	-4.974	-5.634
Resultaat voor belastingen	-3.466	1.561	8.705
Belastingen	525	-813	-2742
Nettowinst	-2.941	748	5.963
Aandeel derden	182	-81	-
Nettowinst – aandeel van de groep	-2.760	667	5.963
Aantal aandelen – einde periode	512.305.236	512.305.236	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	512.305.236	512.305.236	
Resultaat per aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	-0,0054	0,0057	

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.

2. Geconsolideerde balans - IFRS (niet-geauditeerd)

	30-06-2009	31-12-2008
<i>in duizenden euro's</i>		
Vaste activa	293.065	294.876
Immateriële vaste activa	-	3
Goodwill	5.086	5.086
Vastgoedbeleggingen	285.987	289.232
Materiële vaste activa	10	73
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.982	482
Viottende activa	6.249	9.008
Handelsvorderingen	3.002	5.725
Overige vorderingen	2.030	1.951
Liquide middelen	1.217	1.332
Activa bestemd voor verkoop	-	2.897
Totaal activa	299.315	306.782
Eigen vermogen van de groep	83.579	86.339
Kapitaal	9.996	9.996
Geconsolideerde reserves	72.731	75.491
Omrekeningsverschillen	852	852
Belangen van derden	-	182
Eigen vermogen	83.579	86.521
Schulden op lange termijn	201.335	202.905
Financiële schulden op lange termijn	122.540	110.169
Passieve belastinglatenties	32.074	32.620
Overige schulden op lange termijn	44.363	56.532
Voorzieningen	2.358	3.584
Schulden op korte termijn	14.401	17.357
Handelsschulden	4.568	5.398
Overige schulden	3.619	1.950
Belastingenschulden	13	88
Financiële schulden	6.200	9.921
Totaal passiva	299.315	306.782

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS (niet-geauditeerd)

	30-06-2009	31-12-2008
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst voor belastingen	-3.466	1.561
<u>Correcties voor:</u>		
Interesten in resultatenrekening	4.985	5.372
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-244	44
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	5.885	-1.114
Betaalde interesten	-4.985	-5.372
Betaalde belastingen	-7	-51
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	2.168	440
Wijzigingen in werkkapitaal	1.245	2.809
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.413	3.249
Investeringsstroom		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-
Financieringsstroom		
Terugbetaling leningen	-17.228	-2.077
Opname van leningen	13.700	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.528	-2.077
Nettokasstroom	-115	1.172
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	1.332	161
Op het einde van de periode	1.217	1.332
Nettokasstroom	-115	1.171

4. Reconciliatie van het eigen vermogen – IFRS (niet-geauditeerd)

<i>in duizenden euro's</i>	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2007	62	4.600	0	4.662	0	4.662
Kapitaalverhoging	4.750	-	-	4.750	-	4.750
Kapitaalverhoging	1.455	-	-	1.455	-	1.455
Omgekeerde overname	3.729	-	-	3.729	101	3.830
Variatie naar aanleiding toepassing IAS40	-	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
Resultaat van het boekjaar	-	-2.760	-	-2.760	-182	-2.942
Op 30 juni 2009	9.996	72.732	852	83.580	0	83.580

5. Geselecteerde toelichtingen bij het halfjaarverslag

5.1 Grondslagen van de tussentijdse financiële verslaggeving

Het tussentijds beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard door de Europese Unie. Deze tussentijdse financiële verslaggeving voldoet tevens aan de vereisten opgelegd door de CBFA en Euronext.

De tussentijdse financiële staten werden door de leden van de Raad van Bestuur goedgekeurd op 25 augustus 2009.

5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de tussentijdse financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2008, behalve waar nieuwe IFRS- en verbeterde IAS-normen in werking getreden zijn vanaf 1 januari 2009, zoals hieronder beschreven.

IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2009).

Deze standaard vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (herzien in 2003 en aangepast in 2005). De toepassing van deze herziene standaard heeft geleid tot een aantal wijzigingen in voorstelling en toelichting, maar heeft geen effect op de resultaten of de financiële positie van de groep.

IFRS 8 Operationele segmenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2009).

Deze standaard vervangt IAS 14 Gesegmenteerde informatie. De toepassing van deze standaard heeft geen effect op de resultaten of de financiële positie van de groep.

Verbeteringen aan IFRS (2008) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2009).

Deze verbeteringen omvatten een groot aantal verbeteringen aan verschillende standaarden. Deze wijzigingen hebben geen materiële impact op de grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethoden van de groep.

Aanpassing aan IAS 23 Financieringskosten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2009).

Deze standaard stelt dat financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving, bouw of productie van een actief dat pas na een aanzienlijke tijdsperiode klaar is voor het beoogde gebruik of voor verkoop een onderdeel vormen van de kostprijs van dat actief. De toepassing van deze standaard heeft geen effect op de resultaten of de financiële positie van de groep. De groep heeft geen standaarden en interpretaties die uitgegeven maar nog niet van toepassing zijn voortijdig toegepast.

5.3 Segmentinformatie

Overeenkomstig IFRS 8 Operationele segmenten, wordt de managementbenadering voor financiële rapportering van gesegmenteerde informatie toegepast. Volgens deze standaard dient de te rapporteren gesegmenteerde informatie aan te sluiten op de interne rapporten, gebruikt door de belangrijkste operationele besluitvormende functionarissen, op basis waarvan de interne prestaties van Accentis' operationele segmenten worden beoordeeld en middelen worden toegekend aan de verschillende segmenten.

5.4 Wijzigingen in de groep

D&V wordt sinds 1 januari 2009 niet meer opgenomen in de consolidatie.

5.5 Investeringsuitgaven

De investeringsuitgaven over het eerste halfjaar van 2009 bedroegen 2,6 mio EUR voor de verwerving van de gronden in Le Castellet (Frankrijk). Deze aankoop kadert in de uitvoering van de overeenkomst tussen Accentis nv en Punch International nv afgesloten op 30 juni 2008.

5.6 Uitzonderlijke elementen

In de winst-en-verliesrekening van de eerste helft van het boekjaar 2009 zijn geen eenmalige elementen opgenomen.

5.7 Kapitaal

Het kapitaal en uitgiftepremies zijn in het eerste halfjaar van 2009 niet gewijzigd.

5.8 Eigen aandelen

De vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit op 30 juni 2009.

5.9 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk onder de invloed van de provisies aangelegd voor diverse geschillen.

5.10 Financiële schulden

In de loop van de eerste zes maanden heeft Accentis een extra financiering verkregen van 13,7 mio EUR. In het totaal werden over dezelfde periode voor 17,2 mio EUR schulden terugbetaald, waaronder de aandeelhouderslening. De schuldpositie daalde met 3,5 mio EUR.

5.11 Dividenden

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald.

5.12 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop de tussentijdse verkorte geconsolideerde verslagen zijn goedgekeurd voor publicatie.

5.13 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

Accentis heeft geen activiteiten met een significant seizoensgebonden karakter.

6. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit halfjaarverslag

De ondergetekende verklaart dat, voor zover hem bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Tim Röttger, CEO