

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Accentis jaarresultaten 2009

Merelbeke, België – 26 februari 2010 17:45u CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Merelbeke die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag zijn resultaten over 2009 bekend.

- Totale huurinkomsten: 19,4 mio EUR, waarvan 3,7 mio EUR huurgarantie
- EBITDA: 15,5 mio EUR (2008: 5,5 mio EUR)
- Waardedaling van de vastgoedportefeuille over 2009: -4,3% tot 278,5 mio EUR, d.w.z. een impact van -12,4 mio EUR
- Nettoresultaat 2009: -3,4 mio EUR (2008: 0,7 mio EUR)
- Courant nettoresultaat 2009: 6,4 mio EUR (2008: 0,5 mio EUR)
- Bezettingsgraad: 77,3% (2008: 90,7%)
- Financiële-schuldgraad: 59% (2008: 57%)

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2009	31-12-2008
Totale opbrengsten	28.276	10.397
waarvan huuropbrengsten	19.374	7.012
EBITDA ⁽¹⁾	15.463	5.465
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-3.295	6.534
Financieel resultaat	-9.831	-4.974
Resultaat voor belastingen	-13.127	1.561
Belastingen	9.696	-813
Nettoresultaat	-3.431	748
Courant resultaat	6.508	546
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	-0,0063	0,0057
Vastgoedbeleggingen	278.457	289.232
Netto financiële schulden ⁽²⁾	170.362	175.202
Financiële-schuldgraad ⁽³⁾	59%	57%
Loan-to-value-ratio ⁽⁴⁾	61%	61%
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾	77,3%	90,7%

(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.

(2) Netto financiële schulden: Financiële schulden op lange- en korte termijn + overige leningen op lange- en korte termijn – liquide middelen

(3) Financiële-schuldgraad: Netto financiële schulden / totale activa

(4) Loan-to-value-ratio: Netto financiële schulden / Vastgoedbeleggingen

(5) Berekend op basis van de oppervlakten (verhuurde oppervlakte / totale verhuurbare oppervlakte)

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2009

Aan- en verkoop van vastgoed

- Aankoop site 'Le Castellet' (Frankrijk)

In 2009 werd - in gedeeltelijke uitvoering van de overeenkomst tussen Creacorp / De heer en mevrouw Dumarey-Dumolyn en Accentis zoals beschreven in het prospectus van december 2008 - een terrein gekocht van circa 8 hectare in Le Castellet (Frankrijk) voor een bedrag van 2,64 mio EUR. De oorspronkelijke overeenkomst voorzag in een koop van circa 20 hectare voor een prijs van 6 mio EUR. Accentis zal het resterende deel van circa 12 hectare niet meer verwerven.

- Verkoop site 'Wervik' (België)

De site 'Wervik' (België) werd medio juli 2009 verkocht voor een bedrag van 0,8 mio EUR. Op de transactie werd een minwaarde voor belastingen geleden van 0,21 mio EUR.

Aankoop uitbating 'Punch Hotel' (Slowakije)

Eind december heeft Punch Property International, een 100% dochter van Accentis, alle aandelen van Punch Assemblies Namestovo sro gekocht van Punch International voor een prijs van 0,65 mio EUR. Punch Assemblies Namestovo sro baat het 'Punch Hotel' in Namestovo (Slowakije) uit. Het gebouw zelf was reeds eigendom van Accentis. In 2009 heeft Punch Assemblies Namestovo sro bedrijfsopbrengsten gerealiseerd ten belope van 128 kEUR en een nettoresultaat van -86 kEUR. Het eigen vermogen eind 2009 bedraagt 618 kEUR en de totale activa 624 kEUR.

Invereffeningstelling D&V

De projectontwikkelingsmaatschappij D&V Engineering nv, waarin Accentis 50% aanhield, werd op 7 mei 2009 in vrijwillige vereffening gesteld. De impact op het nettoresultaat bedraagt 364 kEUR.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Afkoop huurgarantie door Punch International

Op 30 juni 2008 nam Accentis alle aandelen over van Punch Property International nv, de vastgoedvennootschap van de Punch International-groep. De transactieovereenkomst voorzag onder meer in een niet-geïndexeerde en niet-hernieuwbare huurgarantie, initieel ten belope van 19,58 mio EUR op jaarbasis voor een periode van 6 jaar vanaf 30 juni 2008. Deze huurgarantie werd door Punch International verleend aan Accentis en dekte het positieve verschil tussen het bedrag van de garantie en de door Accentis effectief geïnde huurinkomsten.

De verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie, die thans 19,4 mio EUR huurinkomsten op jaarbasis bedraagt voor de resterende looptijd van 4,5 jaar, worden nu door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 mio EUR.

De betaling van de afkoopsom gebeurt als volgt: 8,02 mio EUR wordt gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis. Het saldo wordt betaald gespreid over vier kwartalen in 2010. Accentis zal de ontvangen afkoopsom opnemen in zijn resultaten vanaf 2010.

Door deze afkoop heeft Accentis vandaag reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar op de thans niet verhuurde panden verworven. Worden deze panden later verhuurd of verkocht, dan kan het een extra rendement realiseren.

Bespreking van de resultaten

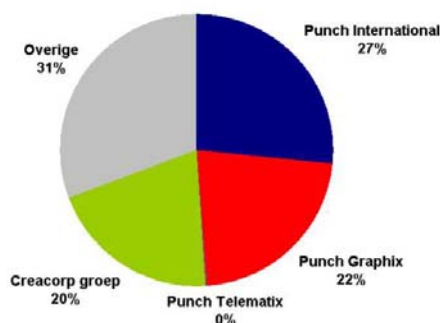
Omzet en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	2009	2008
<i>in duizenden euro's</i>		
Geconsolideerde totale opbrengsten	28.276	10.397
Huuropbrengsten	19.374	7.012
- huurinkomsten	15.665	7.012
- huurgarantie	3.709	-
Doorberekenende kosten	8.735	2.527
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	384
Overige opbrengsten	167	474

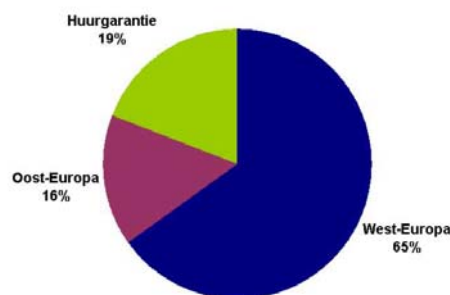
De huurinkomsten over 2009 belopen 15,7 mio EUR. De ontvangsten uit de huurgarantie van Punch International bedragen 3,7 mio EUR, zodat de totale huuropbrengst het door Punch International gegarandeerde bedrag van 19,4 mio EUR bedraagt.

De spreiding van de huuropbrengsten over de belangrijkste huurders en geografische regio's blijkt uit onderstaande figuren.

Verdeling huuropbrengsten 2009 (incl. huurgarantie) volgens huurders



Verdeling huuropbrengsten 2009 (incl. huurgarantie) volgens regio



Eind 2009 bedraagt de leegstand - berekend op basis van oppervlakte - 22,7%. Medio februari 2010 werd de door Punch International verstrekte huurgarantie afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 mio EUR (de huurgarantie hield in dat Accentis over de resterende looptijd van 4,5 jaar, gegarandeerde, niet-geïndexeerde huuropbrengsten ten belope van 19,4 mio EUR op jaarbasis zou verwerven).

EBITDA

	2009	2008
<i>in duizenden euro's</i>		
EBITDA	15.463	5.465
Niet-recurrente elementen	814	808
REBITDA⁽¹⁾	16.277	6.273

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

De EBITDA over 2009 bedraagt 15,5 mio EUR; de REBITDA 16,3 mio EUR.

De niet aan de huurders doorberekenende kosten met betrekking tot vastgoed bedragen 1.653 kEUR en zijn voornamelijk te wijten aan de leegstand.

Op de verkoop van de site 'Wervik' werd een minderwaarde gerealiseerd van 210 kEUR.

De niet-recurrente elementen betreffen eenmalige kosten verbonden aan het verwerven van vastgoed (450 kEUR) en de eenmalige kost (364 kEUR) met betrekking tot de vereffening van D&V. Exclusief deze eenmalige kosten bedragen de overige operationele kosten circa 9% van de huuropbrengsten.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>in duizenden euro's</i>	2009	2008
EBIT	-3.295	6.534
Niet-recurrente elementen	5.899	808
REBIT⁽¹⁾	2.604	5.726

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

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2009 bedraagt -12,4 mio EUR (2008: +1,1 mio EUR).

Door de erkenning van actieve belastinglatenties in Accentis nv werd conform IFRS 3 op de hieraan gerelateerde goodwill een bijzondere waardevermindering geboekt ten belope van 5.086

kEUR. Op de handelsvorderingen werden waardeverminderingen geboekt ten belope van 247 kEUR.

De voorzieningslasten van het boekjaar met betrekking tot pensioenen en overige risico's belopen 1.015 kEUR.

De EBIT bedraagt -3,3 mio EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -9,8 mio EUR (2008: -4,9 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door intrestlasten op de openstaande schulden.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2009 bedraagt -13,1 mio EUR (2008: 1,6 mio EUR).

Belastingen

Over het boekjaar 2009 wordt een belastinginkomst gerapporteerd van 9,7 mio EUR (2008: -0,8 mio EUR). De winstbelastingen over het boekjaar belopen -63 kEUR; de latente belastingen 9.758 kEUR (inclusief een erkenning van actieve belastinglatenties in Accentis nv ten belope van 5.086 kEUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2009 bedraagt -3,4 mio EUR (2008: 0,7 mio EUR); het courant nettoresultaat 6,4 mio EUR.

Courant resultaat – resultaat van vastgoed – eenmalig resultaat

<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2009	Courant	Vastgoed	Eenmalig
Huuropbrengsten	19.374	19.374	-	-
Doorberekende kosten	8.735	8.735	-	-
Overige opbrengsten	167	167	-	-
Totaal opbrengsten	28.276	28.276	-	-
Doorberekende kosten	-8.474	-8.474	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.653	-1.653	-	-
Overige operationele kosten	-2.476	-1.663	-	-813
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-210	-	-210	-
Totaal kosten	-12.813	-11.790	-210	-813
EBITDA	15.463	16.486	-210	-813
Afschrijvingen	-5	-5	-	-
Voorzieningen	-1.015	-1.015	-	-
Waardeverminderingen	-5.334	-248	-	-5.086
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-12.405	-	-12.405	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-3.295	15.219	-12.615	-5.899
Financieel resultaat	-9.831	-9.831	-	-
Resultaat voor belastingen	-13.127	5.837	-12.615	-5.899
Belastingen	9.696	968	3.489	5.239
Nettoresultaat	-3.431	6.355	-9.126	-660

Geconsolideerde balans- en kasstroomanalyse – verkort (IFRS)

Verkorte balans

<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2009	31-12-2008
Vaste activa	285.300	294.876
- Goodwill	-	5.086
- Actieve belastinglatenties	5.086	-
- Vastgoedbeleggingen	278.457	289.232
- Overige	1.757	558
Vlottende activa	5.776	7.677
Liquide middelen	94	1.332
Activa aangehouden voor verkoop	-	2.897
Totaal activa	291.170	306.782
Eigen vermogen	83.090	86.521
Financiële schulden	124.785	120.090
Overige passiva	83.295	100.171
- Overige leningen	45.671	56.444
- Passieve belastinglatenties	27.937	32.620
- Overige	9.687	11.107
Totaal passiva	291.170	306.782

Verkorte kasstroomtabel

	31-12-2009	31-12-2008
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	5.570	439
Kasstroom – wijzigingen in werkkapitaal	1.090	2.809
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	6.660	3.248
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-1.840	0
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-6.058	-2.077
Nettokasstroom	-1.238	1.171

Goodwill – Actieve belastinglatenties

De goodwill is in 2008 ontstaan als gevolg van de omgekeerde overname door Punch Property van Accentis. De boekwaarde van de goodwill werd destijds ondersteund door een belangrijke fiscaal overdraagbare verliespositie van Accentis nv. In 2009 werd, gelet op de significante positieve resultaten voortvloeiend uit de huurgarantieplichting van Punch International, besloten om deze actieve belastinglatenties gedeeltelijk te erkennen. IFRS 3 voorziet dat in dit geval een bijzondere waardevermindering dient te worden geboekt op de goodwill, en dit ter hoogte van de erkenning van de actieve belastinglatentie. In casu werd 5.085 kEUR aan actieve belastinglatenties erkend en werd de goodwill ten belope van hetzelfde bedrag (d.w.z. integraal) aan een bijzondere waardevermindering onderworpen.

Vastgoedbeleggingen

Tijdens het boekjaar werd een terrein 'Le Castellet' (Frankrijk) verworven voor 2.640 kEUR. De site 'Wervik' (België) werd verkocht voor een bedrag van 800 kEUR, met een minderwaarde ten belope van 210 kEUR als resultaat. De nettokasstroom van de investeringsactiviteiten bedraagt zo -1.840 kEUR.

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').

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen over het boekjaar 2009 bedraagt -4,3%, dit is een reëlewaardeaanpassing ten belope van -12,4 mio EUR. De totale waarde van de vastgoedbeleggingen eind 2009 bedraagt daardoor 278,5 mio EUR.

Financiële schulden

In 2009 werden nieuwe financiële schulden bij kredietinstellingen aangegaan ten belope van 15 mio EUR en werd 10,2 mio EUR afgelost. Daardoor stegen de totale financiële schulden van 120,1 mio EUR eind 2008 tot 124,8 mio EUR eind 2009.

Overige leningen

Tijdens het boekjaar 2009 werd op de overige leningen verstrekt door Punch International 10,1 mio EUR terugbetaald. Tevens werd een schuld verstrekt door de Creacorp-groep en verbonden partijen ten belope van 6.895 kEUR overgenomen door Summa nv. In 2009 werd van die lening 750 kEUR terugbetaald.

Eind 2009 heeft Accentis nog onderstaande leningen lopen (45.671 kEUR):

- Punch Graphix nv: 30.360 kEUR
- Punch International nv: 9.165 kEUR, waarvan 8.020 kEUR zal worden gebruikt voor de afrekening van de afkoop van de huurgarantie waartoe medio februari 2010 werd besloten
- Summa nv: 6.146 kEUR

De totale financiële schuldpositie (financiële schulden + overige leningen) werd over 2009 dus met 6.058 kEUR afgebouwd.

Onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de aard van de onderneming is dit niet van toepassing.

Milieu- en personeelsaangelegenheden

Er zijn op heden geen materiële elementen die hier dienen vermeld te worden.

Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in het jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp. Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

Door de afkoop van de huurgarantie door Punch International (Punch International garandeerde tot juni 2014 jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 19,4 mio EUR (oorspronkelijk 19,58 mio EUR)) medio februari 2010 zijn de inkomsten van de groep vanaf heden niet langer gegarandeerd. Vanaf 2010 is het voor de groep dus belangrijk om de leegstand en het huurdersrisico te beperken. Door de afkoop verwierf Accentis echter reeds een rendement van 4,5 jaar op de panden die eind 2009 leegstonden.

Gebruik van financiële instrumenten

De groep maakt op vandaag geen gebruik van 'hedgings' of andere financiële instrumenten. Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de betreffende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

Accentis verstrekt in zijn jaarverslag onder de hoofdstukken 'Informatie voor de aandeelhouder' en 'Deugdelijk bestuur' de nodige toelichtingen met betrekking tot deze onderwerpen. Er hebben zich in de loop van het boekjaar 2009 geen materiële wijzigingen voorgedaan die hier dienen te worden vermeld.

Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Er hebben zich gedurende het boekjaar 2009 geen transacties voorgedaan waarop Art. 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing was. Tijdens het boekjaar 2009 hebben zich twee transacties voorgedaan waarop Art. 523 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing was: de heer Deblauwe gaf aan de Raad van Bestuur aan een belangenconflict te hebben bij onderstaande transacties en heeft bijgevolg niet deelgenomen aan de beraadslaging en stemming:

- juni 2009: terugbetaling lening Punch International - herfinanciering bankschuld
- december 2009: overname Punch Assemblies sro (uitbating 'Punch Hotel') van Punch International

De transacties met verbonden of gerelateerde ondernemingen worden verstrekt in de betreffende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur

De heer Tim Röttger heeft eind 2009 besloten om, om persoonlijke redenen, zijn ontslag in te dienen als CEO en gedelegeerd bestuurder van de vennootschap. Tot in mei 2010 zal Tim Röttger nog beschikbaar blijven en de lopende dossiers afhandelen. In zijn functie als bestuurder wordt hij tot aan de eerstvolgende statutaire algemene vergadering vervangen door de heer Peter Tytgadt. Peter Tytgadt was tot voor kort CFO bij Punch Graphix nv. De dagelijkse leiding van de vennootschap ligt in handen van de heren Wouter Bouckaert en William Verheyen, respectievelijk Property Manager en Building Manager.

De heer Christophe Desimpel heeft per 1 januari 2010 zijn ontslag als bestuurder van Accentis ingediend. Tot aan de eerstvolgende statutaire algemene vergadering zal hij worden vervangen door de heer Jacques de Bliet die ook de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur op zich zal nemen.

Tijdens de eerstvolgende statutaire algemene vergadering zal de benoeming van Peter Tytgadt en Jacques de Bliet, samen met een voorstel voor een nieuwe managementstructuur, aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de vennootschap ziet er op datum van dit persbericht als volgt uit:

Samenstelling van de Raad van Bestuur	Functie	Lopende termijn
De heer Jacques De Bliet	Voorzitter	2010
JLD bvba, met als vast vertegenwoordiger de heer Jean-Luc Desmet	Bestuurder	2014
OVS Com.v., met als vast vertegenwoordiger de heer Hubert Ooghe	Bestuurder	2014
Punch Graphix nv, met als vast vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe	Bestuurder	2010
PTC bvba, met als vast vertegenwoordiger de heer Peter Tytgadt	Bestuurder	2010

Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezit eind 2009 geen eigen aandelen.

Marktontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2010, rekening houdend met het wegvallen van de inkomsten uit de huurgarantie, minstens 15 mio EUR aan huurinkomsten.

Dividendvoorstel

De Raad van Bestuur stelt voor om over het boekjaar 2009 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

"De commissaris van Accentis NV, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Koen de Brabander, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, balans, kasstroomtabel en mutaties in het eigen vermogen van de groep over 2009, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd."

Financiële kalender

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Jaarverslag 2009 beschikbaar | 15 april 2010 |
| ▪ Algemene Vergadering van Aandeelhouders | 23 april 2010 |
| ▪ Trading update eerste kwartaal 2010 | 14 mei 2010 |
| ▪ Publicatie van de halfjaarresultaten 2010 | 27 augustus 2010 |
| ▪ Trading update derde kwartaal 2010 | 15 november 2010 |
| ▪ Publicatie van de jaarresultaten 2010 | 28 februari 2011 |

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. 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

Wouter Bouckaert – Accentis nv – Guldensporenpark 2b – 9820 Merelbeke - België - Tel.: +32 477 41 25 18.

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>	31-12-2009	31-12-2008
Huuropbrengsten	19.374	7.012
Doorberekende kosten	8.735	2.527
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	384
Overige opbrengsten	167	474
Totaal opbrengsten	28.276	10.397
Doorberekende kosten	-8.474	-2.569
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.653	-733
Overige operationele kosten	-2.476	-1.630
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-210	-
Totaal kosten	-12.813	-4.932
EBITDA	15.463	5.465
Afschrijvingen	-5	-9
Voorzieningen	-1.015	-13
Waardeverminderingen	-5.334	-22
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-12.405	1.114
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-3.295	6.534
Financieel resultaat	-9.831	-4.974
Resultaat voor belastingen	-13.127	1.561
Belastingen	9.696	-813
Nettoresultaat	-3.431	748
- Aandeel van de groep	-3.249	667
- Aandeel van derden	-182	81
Aantal aandelen	512.305.236	512.305.236
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (eurocent)	-0,0063	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 bij op te tellen en er eventuele terugnames in deze rubrieken af te trekken.

2. Geconsolideerde balans (IFRS)

<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2009	31-12-2008
Vaste activa	285.300	294.876
Immateriële vaste activa	10	3
Goodwill	-	5.086
Vastgoedbeleggingen	278.457	289.232
Materiële vaste activa	5	73
Langetermijnvorderingen	1.742	482
Actieve belastinglatenties	5.086	-
Vlottende activa	5.870	9.009
Handelsvorderingen	3.663	5.725
Overige vorderingen	2.113	1.951
Liquide middelen	94	1.332
Activa bestemd voor verkoop	-	2.897
Activa	291.170	306.782
Eigen vermogen van de groep	83.090	86.340
Kapitaal	9.996	9.996
Reserves	72.242	75.491
Omrekeningsverschillen	852	852
Belangen van derden	-	182
Eigen vermogen	83.090	86.521
Langetermijnverplichtingen	191.398	202.905
Financiële schulden op lange termijn	116.688	110.169
Latente belastingverplichtingen	27.937	32.620
Overige schulden op lange termijn	43.460	56.532
Voorzieningen	3.313	3.584
Kortetermijnverplichtingen	16.682	17.356
Handelsschulden	4.715	5.398
Overige schulden	3.819	1.950
Belastingenschulden	50	88
Financiële schulden op korte termijn	8.098	9.921
Passiva	291.170	306.782

3. Geconsolideerde kasstroomtabel (IFRS)

<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2009	31-12-2008
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>		
Resultaat voor belastingen	-8.040	1.561
Intresten in resultatenrekening	9.815	5.372
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	1.267	44
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	12.405	-1.114
Betaalde intresten	-9.815	-5.372
Betaalde belastingen	-63	-51
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal	5.570	439
Wijzigingen in werkkapitaal	1.090	2.809
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.660	3.248
<u>Investeringskasstroom</u>		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.640	0
Kasstroom uit desinvesteringen	800	0
Investeringskasstroom	-1.840	0
<u>Financieringskasstroom</u>		
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	-10.236	-2.077
Terugbetalingen van leningen – overige	-10.822	0
Opname van leningen – kredietinstellingen	15.000	0
Financieringskasstroom	-6.058	-2.077
Nettokasstroom	-1.238	1.171
Liquide middelen aan het begin van de periode	1.332	161
Liquide middelen aan het einde van de periode	94	1.332
Nettokasstroom	-1.238	1.171

4. Reconciliatie van het eigen vermogen (IFRS)

	Kapitaal	Reserves	Omrekeningsverschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<i>in duizenden euro's</i>						
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
Resultaat van het boekjaar	-	-3.249	-	-3.249	-182	-3.431
Op 31 december 2009	9.996	72.242	852	83.090	-	83.090

(1) Kapitaalverhoging de dato 29 juni 2008 in Punch Property International nv

- (2) Kapitaalverhoging 1.455 KEUR*
- (A) Door Accentis betaald voor Punch Property International nv: 87.031 KEUR
 - (B) Kapitaalverhoging middels schuldconversie door Punch International nv in Accentis: 88.486 KEUR
 - In aanmerking te nemen als nettokapitaalverhoging (B) – (A): 1.455 KEUR

(3) Kostprijs van de omgekeerde overname

- (A) Aantal aandelen Accentis: 20.715.399
- (B) Reële waarde per aandeel: 0,18 EUR
- Kostprijs combinatie (A) x (B): 3.729 KEUR

De in aanmerking genomen reële waarde per aandeel Accentis stemt overeen met de door Punch International betaalde prijs in het kader van het verplicht openbaar bod de dato 9 december 2008.

- (4) Kapitaalcontributie tot het eigen vermogen 70.224 KEUR
- (A) Betaalde prijs voor overgenomen activa: -39.849 KEUR
 - Kostprijs bedrijfscombinatie Accentis: -3.729 KEUR
 - Prijs overige verworven entiteiten: -36.120 KEUR
 - (B) Contributie tot het eigen vermogen: 104.989 KEUR
 - Eigen vermogen verworven entiteiten: 24.063 KEUR
 - Aanpassingen naar reële waarde: 80.926 KEUR
 - Vastgoedbeleggingen: 112.557 KEUR
 - Passieve belastinglatentie: -31.631 KEUR
 - (C) Goodwill ontstaan uit omgekeerde overname: 5.086 KEUR

*KEUR staat voor duizend euro