

PERSBERICHT (27 augustus 2010)

Gereguleerde informatie

Ieper, België – 27 augustus 2010 18:00u – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag zijn resultaten over de eerste helft van 2010 bekend. De totale opbrengsten bedragen 22.6 mio EUR, waarvan 19,9 mio EUR huuropbrengsten (aandeel Punch International-groep: 77,4%, aandeel derden: 22,6%), het saldo (2,7 mio EUR) betreft doorberekende kosten.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>in duizenden euro's</i>	30-06-2010	31-12-2009	30 -06-2009
Opbrengsten	22.593	28.276	14.534
Huuropbrengsten	19.874	19.374	9.703
EBITDA (1)	17.044	15.463	7.174
EBIT (bedrijfsresultaat)	-15.731	-3.295	1.533
Financieel resultaat	-4.699	-9.831	-4.999
Resultaat voor belastingen	-20.430	-13.127	-3.466
Belastingen	5.221	9.696	525
Nettowinst	-15.209	-3.431	-2.941
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd	-0,0297 EUR	-0.0063 EUR	0.0054 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 jaarhelft 2010

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 miljoen euro 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.

Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International integraal afgekocht voor een eenmalig bedrag van 13,3 miljoen euro. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik nog 19,4 miljoen euro op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar.

De betaling van de afkoopsom gebeurde als volgt: 8,02 miljoen euro werd gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis. Het saldo werd betaald en ontvangen. Accentis zal de ontvangen afkoopsom integraal opnemen in zijn resultaten van 2010.

Op ogenblik van afkoop heeft Accentis reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar van de op dat ogenblik niet verhuurde panden verworven.

Verkochte sites

Op 7 april 2010 verkocht Accentis de site in Duinkerke (Frankrijk) en op 6 mei 2010 werd een grond in Evergem (België) verkocht. De totale opbrengst van deze verkopen bedraagt 1,3 miljoen euro. Op de transacties werd een minderwaarde gerealiseerd van circa 0,5 miljoen euro.

Huurovereenkomsten

Sinds het begin van het boekjaar 2010 werden diverse huurcontracten heronderhandeld. (België: Sint-Truiden en Hamont-Achel, Duitsland: Schiltach en Herbolzheim) en werden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (België: nieuwe huurders voor de site van Lier en Overpelt). De huurder van de site 'Munster' (Frankrijk) ging failliet. De totale impact op de recurrente huurinkomsten bedraagt op jaarbasis circa -1,3 miljoen euro. Voorts werden retro-actieve huurverlagingen ten belope van -0,4 miljoen euro en retro-actieve verlagingen op door te berekenen kosten ten belope van -0,5 miljoen euro toegestaan.

De panden 1 en 2 te Herbolzheim

De leaseovereenkomst inzake de panden 1 en 2 in Herbolzheim (Duitsland- BBS Verwaltung GmbH), werd herzien in een bijkomend avenant van de originele overeenkomst. Deze leaseovereenkomst stond per 31 december 2009 nog geregistreerd als een operationele lease. Het avenant was vereist door de Duitse leasemaatschappij om de nieuw te contracteren partijen te bevestigen (overdracht van Punch groep naar Accentis groep) en de gewijzigde voorwaarden vast te leggen vanuit deze nieuwe situatie. Door deze avenant dient de leasing te worden geboekt als een financiële lease in plaats van een operationele lease. De impact van het 'on balance sheet' brengen van de panden heeft tot een verhoging van het vast actief en de financiële schulden geleid van circa 8 mio EUR, een verlaging van de doorberekende kosten met 0,4 mio EUR, en een verhoging van de interestkosten met circa 0,4 mio EUR.

Strategie

Na een grondige studie in het licht van de huidige economische situatie en de hoge schuldengraad heeft de Raad van Bestuur besloten om de geografische strategie van de groep te heroriënteren:

- In België wordt gefocust op de grotere sites
- Slowakije blijft een geografische doelmarkt
- Accentis trekt zich terug uit de Franse markt
- Strategische beslissingen met betrekking tot Duitsland worden uitgesteld tot Accentis een beter zicht heeft op de evolutie van de kwaliteit van de huurders.

In het licht van deze strategiewijziging heeft de Raad van Bestuur eveneens besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare en de braakliggende gronden te Sint-Truiden, en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet, te herrubriceren als 'activa aangehouden voor verkoop'. Deze sites zijn in de halfjaarresultaten onder de betreffende rubriek opgenomen voor een waarde van 33,9 miljoen euro wat aanleiding geeft tot een eenmalig te boeken waardevermindering van 32,0 miljoen euro.

Op de panden in kwestie rust een totale kredietlast van circa 22,5 miljoen euro. De geplande desinvesteringen zullen veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen. Gelet op de hoge schuldenlast van de groep werd besloten om de inkomsten uit deze desinvesteringen aan te wenden voor schuldafbouw.

Maatregelen inzake de solvabiliteit

Niettegenstaande de goede operationele resultaten van Accentis en de voorziene inkomsten uit de verkopen van niet-strategische sites, zijn de financiële verplichtingen van Accentis over de komende vijf jaren te hoog (voornamelijk omwille van de snelle terugbetaling van de kredieten) in verhouding tot de verwachte operationele kasstromen over de komende vijf jaren. De veronderstelling van

voortzetting van de activiteiten op middenlange termijn is daarom slechts verantwoord in de mate dat Accentis tijdig over voldoende financiële middelen op middellange termijn blijft beschikken om haar financiële verplichtingen na te komen. De toegang tot bijkomende financiële middelen op middellange termijn is dus cruciaal. Om die reden heeft de raad van bestuur aan KBC Securities gevraagd om op korte termijn de verschillende opties tot herfinanciering te onderzoeken. Tot de mogelijkheden behoren ondermeer een kapitaalsverhoging en herfinanciering(en). In de context van solvabiliteit wordt ook verwezen naar de lopende garanties verstrekt door Punch international voor kredietverlening aan diverse dochtermaatschappijen van Accentis.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur en het Management

Peter Tytgadt heeft zijn bestuursmandaat neergelegd en werd door coöptatie vervangen door Gerard Cok. Deze coöptatie zal tijdens de eerstkomende algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

Peter Tytgadt zal per einde augustus zijn functie neerleggen als CFO om te starten als CFO bij de Turbo's Hoet Groep. Hij wordt vervangen door Wouter Vandeberg die zowel de rol van CEO als van CFO zal opnemen. Bruno Holthof heeft sinds mei de functie opgenomen van COO en is verantwoordelijk voor het commercieel en operationeel beleid van Accentis. Bruno heeft meer dan 10 jaren ervaring in de vastgoedsector als verantwoordelijke voor het commercieel management van de groep RB/RC vastgoed (2000-2010), Voordien was hij agentschapsdirecteur van het KOZ/KMO kantoor bij het voormalige Gemeentekrediet (1989-2000) en werkzaam in de diamantsector (1983-1989).

Bespreking van de resultaten

Omzet en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

	1H 2010	2009	1H 2009
<i>in duizenden euro's</i>			
Geconsolideerde totale opbrengsten	22.593	28.276	14.534
Huuropbrengsten	19.874	19.374	9.703
Doorberekende kosten	2.694	8.735	4.760
Overige opbrengsten	25	167	71

De huuropbrengsten zijn enerzijds afkomstig van bedrijven uit de Punch International-groep (2,1 mio EUR huurinkomsten en 13,3 mio EUR als gevolg van de afkoop huurgarantie), de Creacorp Groep (1 mio EUR) en anderzijds van derden (3,5 mio EUR).

De netto stijging van de huuropbrengsten ten opzichte van H12009 is ondermeer

beïnvloed door de afkoop van de huurgarantie (13,3 mio EUR), het wegvallen van de inkomsten uit de huurgarantie (-1,7 mio EUR), en de toegestane huurverlagingen (-1,7 mio EUR). 0,4 mio EUR van deze huurverlaging was retro-actief.

De daling van de doorberekende kosten wordt ondermeer verklaard door retro-actieve toegestane verlagingen (-0,5 mio EUR, 0,4 mio EUR als gevolg van het 'on-balance' brengen van de lease en besparingen op diensten geleverd als deel van de terbeschikkingstellingen.

EBITDA

	1H 2010	2009	1H 2009
<i>in duizenden euro's</i>			
EBITDA	17.044	15.463	7.174
Niet-recurrente elementen	-11.777	814	-
REBITDA (2)	5.267	16.277	7.174

De niet-recurrente elementen van 2009 betreffen eenmalige kosten verbonden aan het verwerven van het vastgoed en de eenmalige kost met betrekking tot de vereffening van D&V.

De niet-recurrente elementen van het eerste half jaar van 2010 betreffen de inkomsten uit de afkoop van de huurgarantie door Punch International

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

(13,3 mio EUR), de retro-actieve verlagingen van de huren (-0,4 mio EUR) en van de door te berekenen kosten (-0,5 mio EUR), en verliezen op de verkopen van vaste activa (-0,6 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>in duizenden euro's</i>	1H 2010	2009	1H 2009
EBIT	-15.731	-3.295	1.533
Niet-recurrente elementen	20.218	5.899	-
REBIT (3)	4.487	2.604	1.533

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

elementen op het niveau EBITDA bedraagt de netto impact van de niet-recurrente elementen op de EBIT 20,1 mio EUR.

De EBIT bedraagt -15,7 mio EUR. De variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio over de eerste zes maanden van 2010 bedraagt 32,9 mio EUR waarvan 32 mio EUR de eenmalige impact is als gevolg van de herrubricering van bepaalde vastgoedbeleggingen naar de activa bestemd voor de verkoop. Tezamen met de niet-recurrente

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -4,7 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 -20,4 mio EUR.

Belastingen

De belastingen over het resultaat van het eerste halfjaar van 2009 bedragen 5,2 mio EUR en zijn netto positief wegens de terugname van de uitgestelde belastingen en verlaging van de actieve belastinglatenties als gevolg van de her-rubricering van bepaalde vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor de verkoop.

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep over de eerste zes maanden van 2009 bedraagt -15,2 mio EUR.

Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse - verkort

Balans	30-06-2010	31-12-2009	Δ
<i>in duizenden euro's</i>			
Vaste activa	220.656	285.300	-22
Vlottende activa	6.876	5.776	+78
Vaste activa bestemd voor verkoop	33.900	-	
Liquide middelen	181	94	-44
TOTAAL ACTIVA	261.613	291.170	-2
Eigen vermogen	67.882	83.090	+15
Financiële schulden	128.816	124.786	-41
Overige passiva	64.916	83.294	+31
TOTAAL PASSIVA	261.613	291.170	-2

Kasstroomanalyse	30-06-2010	31-12-2009
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom – resultaten	12.964	5.570
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	-10.124	1.090
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	2.840	6.660
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.216	-1.840
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-3.970	-6.058
Nettokasstroom	87	-1.238

De waarde van de vaste activa zijn gedaald met 64,6 mio EUR voornamelijk ten gevolge van een reële waardeaanpassing van 0,9 mio EUR, de verkoop van de sites met een reële waarde van 1,8 mio EUR per 31 december 2009 en de overboeking van bepaalde sites naar de Activa bestemd voor verkoop (33,9 mio EUR) met een reële waarde van 65,9 mio EUR per 31 december 2009. Het 'on-balance' brengen van de lease betreffende de panden 1 en 2 te Herbolzheim heeft een positieve impact van 8 mio EUR. Verder daalde de actieve belastinglatenties met 4 mio EUR.

De vlottende activa zijn gestegen met circa 1,1 mio EUR als gevolg van voornamelijk betaalde voorschotten voor de aankoopties betreffende financiële leases en voorafbetalingen van leasingschulden.

De brutoschuldpositie, inclusief de impact van het 'on-balance' brengen van de leasingschulden betreffende panden de 1 en 2 te Herbolzheim (8 mio EUR), bedraagt 129 mio EUR waarvan 100 mio EUR langlopende schulden betreft, voornamelijk leasingschulden. 22,5 mio van de brutoschuldpositie werd geherrubriceerd naar financiële schulden betreffende de activa bestemd voor verkoop. Over de eerste jaarhelft van 2009 is de totale schuldpositie afgebouwd met circa 4 mio EUR.

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

De kasstromen uit werkkapitaal betreffen voornamelijk de terugbetaling van de rekening courant schuld aan Punch International (8,02 mio EUR).

Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2010 een omzet van 26.5 mio EUR uit huuropbrengsten en ten gevolge van de afkoop van de huurgarantie. Het nettoresultaat zou uitkomen op -16.5 mio EUR.

Financiële kalender

- Trading update 3e kwartaal 2009 15 november 2010
- Publicatie van de jaarresultaten 2010 28 februari 2011
- Jaarverslag 2010 beschikbaar 29 april 2011

- Algemene Vergadering van Aandeelhouders 13 mei 2011
- Trading update 1e kwartaal 2010 17 mei 2011
- Publicatie van de halfjaarresultaten 2010 26 augustus 2011

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 industrieel en 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 Vandenberg, CEO – Accentis nv – Ter Waarde 21 – 8900 Ieper - België - Tel.: +32 (57) 424 322

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)

	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
<i>in duizenden euro's</i>			
Huuropbrengsten	19.874	19.374	9.703
Doorberekende kosten	2.694	8.735	4.760
Overige opbrengsten	25	167	71
Totaal opbrengsten	22.593	28.276	14.534
Doorberekende kosten	-3.245	-8.474	-4.737
Kosten verbonden aan vastgoed	-815	-1.653	-1.364
Overige operationele kosten	-871	-2.476	-1.259
Resultaat op verkoop vaste activa	-618	-210	-
Totaal kosten	-5.548	-12.813	-7.360
EBITDA	17.044	15.463	7.174
Afschrijvingen	-2	-5	-3
Voorzieningen	146	-1.015	247
Waardeverminderingen	-	-5.334	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-32.920	-12.405	-5.885
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-15.731	-3.295	1.533
Financieel resultaat	-4.699	-9.831	-4.999
Resultaat voor belastingen	-20.430	-13.127	-3.466
Belastingen	5.221	9.696	525
Nettowinst	-15.209	-3.431	-2.941
Aandeel derden	-	-182	182
Nettowinst – aandeel van de groep	-15.209	-3.249	-2.760
Aantal aandelen – einde periode	512.305.236	512.305.236	512.305.236
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	512.305.236	512.305.236	512.305.236
Resultaat per aandeel - gewoon & verwaterd (euro per aandeel)	-0,0297	-0,0063	0,0054

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)

	30-06-2010	31-12-2009
<i>in duizenden euro's</i>		
Vaste activa	220.656	285.300
Immateriële vaste activa	8	10
Vastgoedbeleggingen	217.802	278.457
Materiële vaste activa	4	5
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.741	1.742
Actieve belastinglatenties	1.101	5.086
Vlottende activa	7.057	5.870
Handelsvorderingen	3.636	3.664
Overige vorderingen	3.241	2.113
Liquide middelen	181	94
Activa bestemd voor verkoop	33.900	-
Totaal activa	261.613	291.170
Eigen vermogen van de groep	67.881	83.090
Kapitaal	9.996	9.996
Geconsolideerde reserves	57.033	72.242
Omrekeningsverschillen	852	852
Schulden op lange termijn	157.924	191.398
Financiële schulden op lange termijn	99.673	116.688
Passieve belastinglatenties	18.730	27.937
Overige schulden op lange termijn	36.335	43.460
Voorzieningen	3.186	3.313
Schulden op korte termijn	13.274	16.682
Handelsschulden	4.147	4.715
Overige schulden	2.354	3.819
Belastingenschulden	164	50
Financiële schulden	6.609	8.098
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	22.533	-
Totaal passiva	261.613	291.170

3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS (niet-geauditeerd)

	30-06-2010	31-12-2009
<i>in duizenden euro's</i>		
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Winst voor belastingen	-20.430	-8.040
<u>Correcties voor:</u>		
Interesten in resultatenrekening	4.690	9.815
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-144	1.267
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	32.920	12.405
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	618	-
Betaalde interesten	-4.690	-9.815
Betaalde belastingen	-	-63
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	12.964	5.570
Wijzigingen in werkkapitaal	-10.123	1.090
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.841	6.660
Investeringsstroom		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.216	-1.840
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	1.216	-1.840
Financieringsstroom		
Terugbetaling leningen	-3.970	-21.058
Opname van leningen	-	15.000
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.970	-6.058
Nettokasstroom	87	-1.238
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	94	1.332
Op het einde van de periode	181	94
Nettokasstroom	87	-1.238

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 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
Resultaat van het boekjaar	-	-15.209	-	-15.209	-	-15.209
Op 30 juni 2010	9.996	57.033	852	67.881	-	67.881

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 2010.

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 2009, behalve waar nieuwe IFRS- en verbeterde IAS-normen in werking getreden zijn vanaf 1 januari 2010, zoals hieronder beschreven.

De invoering van de volgende nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties vanaf 1 januari 2010 had geen invloed op de grondslagen van de financiële verslaggeving, de financiële positie en de prestaties van de Groep:

- IFRS 1: Eerste toepassing
- IFRS 2: Op aandelen gebaseerde betalingen – Regelingen van de Groep voor in contanten afgewikkelde op aandelen gebaseerde betalingen
- IFRS 3 (herzien) en IAS 27 (gewijzigd) zijn van toepassing op bedrijfscombinaties waarvoor de overnamedatum valt op of na het begin van de eerste jaarperiode die begint op of na 1 juli 2009. IFRS 3 (herzien) introduceert aanzienlijke wijzigingen in de administratieve verwerking van bedrijfscombinaties die na deze datum plaatsvinden. De wijzigingen hebben een invloed op de waardering van een minderheidsbelang, de administratieve verwerking van transactiekosten, de eerste opname en daaropvolgende waardering van een voorwaardelijke vergoeding en bedrijfscombinaties die in fasen worden verwezenlijkt. De eerste resultaten in de periode waarin een overname plaatsvindt en toekomstige gerapporteerde resultaten.
- IAS 27 (gewijzigd) vereist dat een wijziging in het eigendomsbelang van een dochteronderneming (zonder verlies van zeggenschap) wordt verantwoord als een transactie met eigenaars in hun hoedanigheid van eigenaars.
- IAS 39: Financiële instrumenten: opname en waardering – In aanmerking komende afgedekte posities
- IFRIC 12: Dienstverlening uit hoofde van concessieovereenkomsten
- IFRIC 15: Contracten voor de bouw van vastgoed
- IFRIC 16: Afdekking van een netto-investering in een buitenlandse eenheid
- IFRIC 17: Uitkeringen in natura aan aandeelhouders

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 Activa bestemd voor de verkoop en schulden betreffende activa bestemd voor verkoop

De Raad van Bestuur heeft besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare en de braakliggende gronden te Sint Truiden, en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet, te herrubriceren als 'activa aangehouden voor verkoop'. Deze sites zijn in de halfjaarresultaten onder de betreffende rubriek opgenomen voor een waarde van 33,9 miljoen euro wat aanleiding geeft tot een eenmalig te boeken waardevermindering van 32,0 miljoen euro. De reële verkoopwaarden op korte termijn van deze activa (33,9 mio EUR) werden geschat door een onafhankelijke derde onroerend goed expert.

Op de panden in kwestie rust een totale kredietlast van circa 22,5 miljoen euro. De geplande desinvesteringen zullen veelal slechts kunnen worden gerealiseerd na akkoord van de betrokken kredietinstellingen. Gelet op de hoge schuldenlast van de groep werd besloten om de inkomsten uit deze desinvesteringen aan te wenden voor schuldafbouw.

5.5 Vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gedaald met 60,7 mio EUR voornamelijk ten gevolge van een reële waardeaanpassing van 0,9 mio EUR, de verkoop van de sites met een reële waarde van 1,8 mio EUR per 31 december 2009 en de overboeking van bepaalde sites naar de Activa bestemd voor verkoop (33,9 mio EUR) met een reële waarde van 65,9 mio EUR per 31 december 2009. Het 'on-balance' brengen van de lease betreffende de panden 1 en 2 te Herbolzheim heeft een positieve impact van 8 mio EUR.

5.6 Uitzonderlijke elementen

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over de eerste zes maanden van 2010 bedraagt 32,9 mio EUR waarvan 32 mio EUR de eenmalige impact is als gevolg van de herrubricering van bepaalde vastgoedbeleggingen naar de activa bestemd voor de verkoop.

De overige niet-recurrente elementen van het eerste half jaar van 2010 betreffen de inkomsten uit de afkoop van de huurgarantie door Punch International (13,3 mio EUR), de retro-actieve verlagingen van de huren (-0,4 mio EUR) en van de door te berekenen kosten (-0,5 mio EUR), en de verliezen uit de verkoop van de vaste activa (-0,6 mio EUR).

In totaal bedragen de niet-recurrente elementen netto 20,2 mio EUR (kost).

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 en overige schulden

De brutoschuldpositie, inclusief de impact van het 'on-balance' brengen van de leasingschulden betreffende panden de 1 en 2 te Herbolzheim (8 mio EUR), bedraagt 129 mio EUR waarvan 100 mio EUR langlopende schulden betreft, voornamelijk leasingschulden. 22,5 mio van de brutoschuldpositie werd geherrubriceerd naar financiële schulden betreffende de activa bestemd voor verkoop. Over de eerste jaarhelft van 2009 is de totale schuldpositie afgebouwd met circa 4 mio EUR.

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

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.

Wouter Vandeberg, CEO