

## Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2010 volgens de IFRS

De geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2010 werden naar aanleiding van het de kapitaalsverhoging aangekondigd op 1 december 2010 aangevuld en aangepast<sup>1</sup> per 25 november 2010 en het aangevuld en aangepast verslag werd op de website van Accentis gepubliceerd op 2 december 2010. De resultaten en het eigen vermogen werden niet gewijzigd naar aanleiding van deze aanvulling.

### Geconsolideerde kerncijfers en belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarthelft 2010

#### Geconsolideerde kerncijfers

In k EUR	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
Opbrengsten	<b>22.593</b>	<b>28.276</b>	<b>14.534</b>
Huuropbrengsten	6.580	15.666	7.936
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708	1.767
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.294	-	-
Doorberekende kosten	2.694	8.735	4.760
Overige opbrengsten	25	167	71
<b>EBITDA (1)</b>	<b>17.044</b>	<b>15.463</b>	<b>7.174</b>
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
<b>Netto-verlies</b>	<b>-15.209</b>	<b>-3.431</b>	<b>-2.941</b>
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-15.209	-3.431	-2.941

<sup>1</sup> De financiële staten per 30 juni 2010 werden aangepast in het kader van het Aanbod. Volgende additionele informatie werd opgenomen in vergelijking met de publicatie van 27 augustus 2010:

Referentie	Item
Geconsolideerde jaarrekening, Bespreking van de resultaten	Verdere verduidelijking betreffende de afkoop huurgarantie
Belangrijke gebeurtenissen	Verdere verduidelijkingen betreffende toegestane huurverlagingen
Panden te Herbolzheim	Bijkomende verduidelijking met betrekking tot de leaseovereenkomst
Strategie	Verdere toelichting bij motivering gewijzigde strategie en bij keuze van sites die aangehouden worden om te verkopen.
Bespreking van de resultaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Variantieanalyse huuropbrengsten</li> <li>▪ Berekening van de belastingen en toelichting tijdelijke verschillen actieve en passieve belastinglatenties</li> </ul>
Geconsolideerde balans en kasstromen	Bijkomende toelichting kasstromen
Vooruitblik	Verdere verduidelijking ivm de vooruitblik
Geconsolideerde kasstroomtabel	Correctie betreffende de terugbetaling van de rekening courant van Punch International met 8,02 miljoen euro die netto getoond dient te worden in de kasstroomtabel
Reconciliatie van het eigen vermogen	Verduidelijking ivm opsplitsing resultaat 1H2009 en 2H2009
Segmentinformatie	Verdere verduidelijking betreffende de segmentrapportering
Activa bestemd voor verkoop	Verdere verduidelijking betreffende activa bestemd voor verkoop

Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	181
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-15.209	-3.431	-2.760
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. Het bedrag van 13,3 miljoen euro hield rekening met de huurinkomsten gecontracteerd op dat ogenblik (dit is zonder de huurkortingen die hierna werden toegekend) en de verwachte evolutie van deze huurinkomsten.

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 in de site van Lier en Overpelt). De huurder van de site 'Munster' (Frankrijk) ging failliet. De totale impact op de recurrenente 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 met Duitse leasemaatschappij inzake de panden 1 en 2 in Herbolzheim (Duitsland- BBS Verwaltung GmbH) en die worden doorverhuurd aan BBS International, werd herzien in een bijkomend avenant van de originele overeenkomst. Deze leaseovereenkomst staat per 31 december 2009 nog geregistreerd als een operationele lease. Het avenant was noodzakelijk met de Duitse leasemaatschappij om de nieuw te contracteren partijen te bevestigen (overdracht van Punch groep naar Accentis groep) en gewijzigde voorwaarden vast te leggen vanuit deze nieuwe situatie. Deze avenant leidt ertoe dat deze leasing dient 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***

De wereldwijde economische crisis, die startte in het vierde kwartaal van 2008, heeft een belangrijke impact gehad op de huurprijzen en de bezettingsgraden van de gebouwen van de Vennootschap, met een verlaging van het recurrente operationele resultaat tot gevolg. Daarenboven is de groep op te korte termijn gefinancierd in vergelijking met de operationele looptijd van vastgoed waardoor een (gedeeltelijke) herfinanciering noodzakelijk is. Echter, in het huidige economische klimaat en de situatie van Accentis is het onmogelijk gebleken om de bestaande kredieten en financiële leases op dit ogenblik (gedeeltelijk) te herfinancieren. Daarom 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.

De keuze om deze en niet de andere sites versneld te verkopen aan liquidatiewaarde kan als volgt samengevat worden:

- Brugge, Roeselare en Dinant: deze sites zijn klein en de mogelijkheid voor Accentis om waarde te creëren is beperkter;
- Heultje: Deze site is klein. Een principiële akkoord met Punch Graphix is getekend om deze site aan fair value te verkopen;
- Overpelt: Op termijn heeft deze site een gefaseerde herontwikkeling. Accentis heeft niet de middelen noch de structuur om een dergelijk project aan te vatten;
- Mariakerke en de braakliggende gronden te Sint-Truiden: ten gevolge van de financiële situatie van de Vennootschap, is zij niet in staat om deze gronden zelf te ontwikkelen;
- De Franse sites zijn relatief klein en zijn moeilijker te besturen vanuit België.

### ***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 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***

#### **Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)**

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2010</b>	<b>2009</b>	<b>1H 2009</b>
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>22.593</b>	<b>28.276</b>	<b>14.534</b>
Huuropbrengsten	6.580	15.666	7.936
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708	1.767
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.294	-	-
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), de Creacorp Groep (1 mio EUR) en anderzijds van derden (3,5 mio EUR).

De netto stijging van de geconsolideerde totale opbrengsten ten opzichte van H12009 zijn 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 daling van de huuropbrengsten zoals hieronder in detail toegelicht.

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.

#### ***Evolutie 30/06/09 – 30/06/2010***

##### **Huuropbrengsten – variantieanalyse 30/06/2009 tot 30/06/2010**

<b>Accentis (In k EUR)</b>	<b>€ '000</b>
<b>Huuropbrengsten per 30/06/09</b>	<b>7.936</b>
Huurverlagingen aan BBS International – Creacorp groep	-299
Huurverlagingen aan Punch Metals – Creacorp groep	-157
Huurverlagingen aan Punch Powertrain	-188
Wegvallen PTEM als huurder op de Campus	-345
Retro-actieve huurverlagingen aan BBS International – Creacorp groep	-399

**Huuropbrengsten per 30/06/10****6.580**

De daling van de huren in het eerste semester van 2009 is voornamelijk het resultaat van verscheidene toegestane huurverminderingen en de lagere bezetting op de Campus in Slowakije.

De huurverlaging aan Powertrain werd toegestaan in ruil voor een vast 9-jaren contract.

De huurverlagingen, inclusief de tijdelijke en retro-actieve verlagingen, werden toegestaan aan BBS International en Punch Metals (beide deel van de Creacorp groep) in het kader van de moeilijke financiële positie van de Creacorp groep op dat ogenblik. In ruil voor deze verlagingen werd er een 9-jaren contract afgesloten met Punch Metals. Bij 'Change of control' van BBS International of de verkoop van de meerderheid van haar activa zal een 1-malige penalty verschuldigd zijn van 1,5m EUR en zal de huur voor de resterende termijn verhoogd worden met 61.000 EUR per maand. Daarenboven kreeg BBS International uitstel van betaling gelijk aan drie maanden huur (in totaal voor 441.000 EUR) en dit tot 31 december 2011.

**EBITDA**

<i>In k EUR</i>	<b>1H 2010</b>	<b>2009</b>	<b>1H 2009</b>
<b>EBITDA</b>	<b>17.044</b>	<b>15.463</b>	<b>7.174</b>
Niet-recurrente elementen	-11.777	814	-
REBITDA (2)	5.267	16.277	7.174

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

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 (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 k EUR</i>	<b>1H 2010</b>	<b>2009</b>	<b>1H 2009</b>
<b>EBIT</b>	<b>-15.731</b>	<b>-3.295</b>	<b>1.533</b>
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

De EBIT bedraagt -15,7 mio EUR. 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. Tegenover de niet-recurrente elementen op het niveau EBITDA bedraagt de netto impact van de niet-recurrente elementen op de EBIT 20,1 mio EUR.

**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 verlies 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 herrubricering van bepaalde vastgoedbeleggingen naar de activa bestemd voor de verkoop.

### ***Berekening van de belastingen***

<i>In k EUR</i>	<b>30/06/2009</b>
<b>Belastingen</b>	<b>5.221</b>
Winstbelastingen	-
Latente belastingen	5.221
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-20.430</b>
<i>Belgisch belastingstarief</i>	<i>33,99%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	6.944
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	-954
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-707
Overige effecten	-62
<b>Winstbelasting volgens resultatenrekening</b>	<b>5.221</b>
<i>Effectieve belastingsvoet</i>	<i>25,55%</i>

Als gevolg van de beslissing om bepaalde vastgoedbeleggingen versneld te verkopen, is de kans kleiner geworden dat bepaalde overdraagbare verliezen kunnen gerecupereerd worden met een impact op de niet erkende fiscale verliezen als gevolg. Daarenboven is het tarief in Slowakije 19% in plaats van 33,99%. Dit resulteert erin dat de effectieve bestingsvoet 25,5% is in plaats van 33,99%.

### ***Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties***

<i>In k EUR</i>	<b>30/06/2010</b>	<b>2009</b>
<b>Netto tijdelijke verschillen</b>	<b>97.161</b>	<b>122.898</b>
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-27.450	-37.090
Overige passieve belastinglatenties	0	-49
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	9.821	14.288
<b>Netto latente belastingverplichtingen</b>	<b>-17.629</b>	<b>-22.851</b>
- <b>Actieve belastinglatenties</b>	<b>1.101</b>	<b>5.086</b>
- <b>Passieve belastinglatenties</b>	<b>-18.730</b>	<b>-27.937</b>
<b>Wijziging netto passieve belastinglatenties</b>	<b>5.222</b>	<b>9.758</b>
Geboekt via resultatenrekening	5.222	9.758
Wijziging van de consolidatiekring en/of via eigen vermogen geboekt		-
<b>Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen</b>	<b>46.276</b>	<b>54.357</b>
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	12.118	15.323
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>10.129</i>	<i>14.288</i>
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>1.989</i>	<i>1.035</i>

**Geconsolideerd netto-verlies**

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

**Geconsolideerde balans en kasstroomanalyse - verkort**

Balans (In k EUR)	30-06-2010	31-12-2009	Δ
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
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>261.613</b>	<b>291.170</b>	<b>-2</b>
Eigen vermogen	67.882	83.090	+15
Financiële schulden	128.816	124.786	-41
Overige passiva	64.916	83.294	+31
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>261.613</b>	<b>291.170</b>	<b>-2</b>
Kasstroomanalyse	30-06-2010	30-06-2009	31-12-2009
<i>in duizenden euro's</i>			
Kasstroom – resultaten	4.944	2.168	5.570
Kasstroom – verschil in werkkapitaal	-2.103	1.245	1.090
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	2.840	3.413	6.660
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.216	-	-1.840
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-3.970	-3.528	-6.058
<b>Nettokasstroom</b>	<b>87</b>	<b>115</b>	<b>-1.238</b>

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 aankoopopties 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 jaarhalf 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 kasstroom uit bedrijfsactiviteiten wordt bepaald door de cash-impact van de afkoop huurgarantie of 5,2 miljoen EUR, de daling van de opbrengsten ten gevolge van de toegestane huurkortingen en de lagere bezettingsgraden die zich ingezet hebben sinds het laatste kwartaal van 2008 en de daling van het werkkapitaal met 2,1 miljoen EUR.

Ten gevolge van de gestarte desinvesteringen in het eerste semester 2010 werd voor 1,2 miljoen aan liquiditeiten gerealiseerd. Het betreft de verkoop van de kleinere vastgoedbeleggingen te Duinkerke en de gronden te Evergem.

In het eerste semester van 2010 werden voor 4 miljoen EUR leningen terugbetaald. Sinds 2007 werd in totaal voor 12,1 miljoen EUR aan financiële schulden terugbetaald.

### ***Vooruitblik***

Accentis verwacht voor 2010 totale opbrengsten van 26,5 miljoen euro uit huuropbrengsten en ten gevolge van de afkoop van de huurgarantie. Het nettoresultaat zou uitkomen op -16,5 miljoen euro.

Deze forecast is gebaseerd op de halfjaarlijkse resultaten, en de huidige gecontracteerde huurinkomsten en de aangegane financiële schulden en leases. Meer bepaald werden de opbrengsten en kosten over het tweede semester als volgt ingeschat:

- De huurinkomsten werden ingeschat op basis van de gecontracteerde huren en de huuropbrengsten per 27 augustus 2010;
- De operationele kosten worden verondersteld in lijn te zijn met de operationele kosten over de eerste 6 maanden van 2010.
- De variantie in de fair value werd geschat op een daling van 2 miljoen euro op basis van een verwachte gemiddelde vetustiteit van 50 jaar op de vastgoedportefeuille daar waar deze 0,9 miljoen euro over de eerste zes maanden bedraagt (exclusief de eenmalige waardevermindering van 32 miljoen euro). Het verwachte nettoresultaat gaat ook uit van de veronderstelling dat de Vennootschap voldoende middelen zal ontvangen ten gevolge van het Aanbod zodat er geen bijkomende activa zullen moeten worden overgeboekt naar de 'activa aangehouden voor verkoop' wat potentieel tot bijkomende waardeverminderingen zou kunnen leiden. Echter, op datum van 31 december 2010 zal opnieuw een waardering uitgevoerd worden door de Vastgoedexpert en slechts op dat ogenblik zal de variantie bekend zijn rekening houdend met de evolutie van de staat van de gebouwen, de ABEX-index, de op dat ogenblik gecontracteerde huurinkomsten en de verwachte evolutie van de leegstand.
- De financiële kosten werden geschat op basis van de bestaande financieringscontracten. 78,77% van de totale financiële schulden zijn aangegaan op basis van een vaste rentevoet. Indien de rentevoet zou stijgen met gemiddeld 0,5% over het tweede semester zou de financiële kost ongeveer 87.500 euro hoger zijn dan ingeschat in de forecast.
- De taxlijn werd ingeschat op 25% van het verlies. Het bedrag van de belastingen waarmee rekening gehouden wordt voor de berekening van het netto resultaat is een positief bedrag ten gevolge van de gecompenseerde actieve en passieve belastinglatenties. Het gebruikte percentage is consistent met het percentage over de eerste 6 maanden van 2010. Dit lagere percentage wordt verklaard door de impact van de Slowaakse activiteiten waar de vennootschapsbelasting 19% bedraagt van de belastbare winst.

### ***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

***Bijlagen – ook beschikbaar op [www.accentis.com](http://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](http://www.accentis.com) en [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

**Voor meer informatie**

Wouter, CEO – Accentis nv – Guldensporenpark 2b – 9820 Merelbeke - België - Tel.: +32 (57) 221 282.

**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)**

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2010</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>30-06-2009</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>			
Huuropbrengsten	6.580	15.666	7.936
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	-	3.708	1.767
Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.294	-	-
Doorberekende kosten	2.694	8.735	4.760
Overige opbrengsten	25	167	71
Totaal opbrengsten	22.593	28.276	14.534
Doorberekende kosten <sup>2</sup>	-3.245	-8.474	-4.737
Kosten verbonden aan vastgoed <sup>3</sup>	-815	-1.653	-1.364
Overige operationele kosten	-871	-2.476	-1.259
Recurrente operationele kosten	-871	-1.662	-809
Niet recurrente oper. kosten	-	-814	-450
Resultaat op verkoop vaste activa	-618	-210	-
Totaal operationele kaskosten	-5.548	-12.813	-7.360
<b>EBITDA</b>	<b>17.044</b>	<b>15.463</b>	<b>7.174</b>
Afschrijvingen	-2	-5	-3
Voorzieningen	146	-1.015	247
Waardeverminderingen	-	-5.334	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-32.920	-12.405	-5.885
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>-15.731</b>	<b>-3.295</b>	<b>1.533</b>
Financieringskosten	-4.688	-9.813	-4.980
Overig financieel resultaat	-11	-18	--19
Resultaat voor belastingen	-20.430	-13.127	-3.466
Belastingen	5.221	9.696	525
<b>Netto-verlies</b>	<b>-15.209</b>	<b>-3.431</b>	<b>-2.941</b>

<sup>2</sup> Doorberekende kosten betreffen indirecte exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode huurinkomsten hebben gegenereerd.

<sup>3</sup> Kosten verbonden aan vastgoed betreffen directe exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode geen huurinkomsten hebben gegenereerd.

Aandeel derden	-	-182	182
<b>Netto-verlies – aandeel van de groep</b>	<b>-15.209</b>	<b>-3.249</b>	<b>-2.760</b>
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-15.209	-3.431	-2.941
Toerekenbaar voor de periode aan minderheidsbelangen	0	0	181
Toerekenbaar voor de periode aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-15.209	-3.431	-2.760
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
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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)**

In k EUR	30-06-2010	31-12-2009
<b>Vaste activa</b>	<b>220.656</b>	<b>285.300</b>
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
<b>Viottende activa</b>	<b>7.057</b>	<b>5.870</b>
Handelsvorderingen	3.636	3.664
Overige vorderingen	3.241	2.113
Liquide middelen	181	94
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>33.900</b>	-
<b>Totaal activa</b>	<b>261.613</b>	<b>291.170</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>67.881</b>	<b>83.090</b>
Kapitaal	9.996	9.996
Geconsolideerde reserves	57.033	72.242
Omrekeningsverschillen	852	852
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>157.924</b>	<b>191.398</b>
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
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>13.274</b>	<b>16.682</b>
Handelsschulden	4.147	4.715
Overige schulden	2.354	3.819
Belastingenschulden	164	50
Financiële schulden	6.609	8.098
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>22.533</b>	-

---

<b>Totaal passiva</b>	<b>261.613</b>	<b>291.170</b>
-----------------------	----------------	----------------

**3. Geconsolideerde kasstroomtabel - IFRS (niet-geauditeerd)**

<i>In k EUR</i>	<b>30-06-2010</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>30-06-2009</b>
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>			
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-20.430		-13.127
<i>Waardeverminderingen 'Goodwill'</i>	-		5.087
<i>Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling van R/C Punch Int</i>	-8.020		-
<b>Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items</b>	<b>-28.450</b>	<b>-3.466</b>	<b>-8.040</b>
<u>Correcties voor:</u>			
Interesten in resultatenrekening	4.690	4.985	9.815
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-144	-244	1.267
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	32.920	5.855	12.405
Meer/minderwaarde bij realisatie MVA	618	-	-
Betaalde interesten	-4.690	-4.985	-9.815
Betaalde belastingen	-	-7	-63
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>4.944</b>	<b>2.168</b>	<b>5.570</b>
Wijzigingen in werkkapitaal	-2.103	1.245	1.090
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.841</b>	<b>3.413</b>	<b>6.660</b>
<b>Investeringsstroom</b>			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.216	-	-1.840
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>1.216</b>	<b>-</b>	<b>-1.840</b>
<b>Financieringsstroom</b>			
Terugbetaling leningen	-3.970	-17.228	-21.058
Opname van leningen	-	13.700	15.000
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.970</b>	<b>-3.528</b>	<b>-6.058</b>
<b>Netto kastroom</b>	<b>87</b>	<b>-115</b>	<b>-1.238</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>87</b>	<b>-115</b>	<b>-1.238</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>			
Bij het begin van de periode	94	1.332	1.332
Op het einde van de periode	181	1.217	94
<b>Netto kastroom</b>	<b>87</b>	<b>-115</b>	<b>-1.238</b>

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

<i>In k EUR</i>	Kapitaal	Reserves	Omrekenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<b>Op 31 december 2008</b>	<b>9.996</b>	<b>75.491</b>	<b>852</b>	<b>86.339</b>	<b>182</b>	<b>86.521</b>
Resultaat van H1 2009r	-	-2.760	-	-2.760	-182	<b>-2.942</b>
Op 30 juni 2009	9.996	72.732	852	83.580	-	<b>83.580</b>
Resultaat H2 2009		-489		-489	-	<b>-489</b>
<b>Op 31 december 2009</b>	<b>9.996</b>	<b>72.242</b>	<b>852</b>	<b>83.090</b>	<b>-</b>	<b>83.090</b>
Resultaat H1 2010	-	-15.209	-	-15.209	-	<b>-15.209</b>
<b>Op 30 juni 2010</b>	<b>9.996</b>	<b>57.033</b>	<b>852</b>	<b>67.881</b>	<b>-</b>	<b>67.881</b>

## **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.

De tussentijdse financiële staten werden door de leden van de Raad van Bestuur goedgekeurd op 25 augustus 2010 en de aanpassingen op datum van Prospectus.

### **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. erde 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**

Accentis groep beheert haar vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarbij een aantal niet-financiële en financiële parameters worden gehanteerd. Deze parameters worden per gebouw of vastgoedproject bijgehouden. Uit deze gegevens blijken echter geen operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of vastgoedproject gedistilleerd worden. Op basis hiervan is het management van oordeel dat geen zinvolle segment informatie kan voorgesteld worden op basis de vastgoedbeleggingen.

Zelfs indien discrete financiële informatie, inclusief operationele resultaten, per vastgoed zou kunnen gegenereerd worden in de toekomst, zouden deze op individuele basis weinig waarschijnlijk de individuele drempels, welke leiden tot identificatie van afzonderlijke segmenten, onder IFRS 8 §13 overschrijden en bijgevolg geaggregeerd worden met andere individuele vastgoedbeleggingen. Hierdoor zou men onvermijdelijk terugvallen op de gehele vastgoedportefeuille in de Accentis groep.

#### **5.4 Activa bestemd voor de verkoop en schulden betreffende activa bestemd voor verkoop**

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 impact is als gevolg van de herubricering van bepaalde vastgoedbeleggingen naar de activa bestemd voor de verkoop. Deze herindeling van de vastgoedportefeuille kadert volledig in de strategiewijziging die de Raad van Bestuur doorgevoerd heeft ten gevolge van de gewijzigde marktomstandigheden en financiële situatie waarin Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop, naar analogie met IAS 36.27, gereduceerd tot de "reële waarde" ("fair value") van deze activa-groep bij gedwongen verkoop, met name de geschatte realisatiewaarde bij gedwongen verkoop op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de Vastgoedexpert.

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 Niet-recurrente 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 herubricering 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