

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Accentis trading update Q3 2010

Ieper, België – 15 november 2010 18:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Ieper die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn trading update over het derde kwartaal van 2010.

Belangrijke gebeurtenissen gedurende Q3

Strategie en maatregelen inzake de solvabiliteit

We verwijzen naar het verslag van de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen, getekend op 15 oktober 2010, waarin de Raad de voorgestelde maatregelen heeft uiteengezet ter herstel van de financiële situatie van Accentis. Dit verslag is terug te vinden op de site van de vennootschap (www.accentis.com) en op de maatschappelijke zetel.

Status liquidatieplan

Overeenkomstig de strategie en maatregelen inzake de solvabiliteit zoals opgenomen in bovenvermeld verslag, is Accentis voor alle 'activa aangehouden voor verkoop' gestart met procedures en met de intentie om de activa binnen het komende jaar te verkopen. Onderstaand overzicht geeft een inzicht in de status van het verkoopproces. Zoals gemeld in het halfjaarlijks verslag van 2010 werd een éénmalige waardevermindering geboekt van 32 miljoen euro naar aanleiding van de strategische beslissing om bepaalde vastgoedbeleggingen versneld te verkopen. Het management verwacht in totaliteit geen verdere belangrijke min- of meerwaarden te boeken op de realisaties van deze 'activa aangehouden voor verkoop'.

Grond Sint-Truiden

Notariële akte verleden in augustus 2010 betreffende verkoop voor 2.800.000 euro.

Site Heultje

Principesakkoord ondertekend met Punch Graphix voor de verkoop van de site Heultje op basis van een waarde van 4.200.000 euro (leasecontract voor 3.400.000 euro en grond voor 800.000 euro). De kredietovereenkomst met betrekking tot de financiering van de aankoop van het terrein gelegen te Heultje en het terrein gelegen te Lier wordt eveneens overgenomen door Punch Graphix. Goedkeuringen voor de transactie van de financiële instelling zijn ontvangen.

Site Brugge

Vanaf 1 oktober 2010 treedt een nieuwe huurovereenkomst in werking voor een periode van 9 jaar (3/6/9). Deze overeenkomst bevat een koopoptie die uitoefenbaar is tussen de 13^{de} en de 36^{ste} maand

en dit gekoppeld aan een verrekening van reeds betaalde huur.

Site Dinant

Volgens een nieuw getekende avenant aan de huurovereenkomst wordt er verzaakt aan de eerstvolgende opzegmogelijkheid plus een niet-bindende koopoptie wordt verleend ten gunste van de huidige gebruiker.

Site Mariakerke

De bouwvergunning voor het herstellen van een kasteelwoning is verleend op 22 september 2010. Deze vergunning is geldig tot september 2012. De site werd aangeboden aan meerdere partijen, waarmee op datum van deze publicatie vergevorderde gesprekken lopen.

Site Overpelt

Eén partij toont interesse op basis van de overname van de aandelen van OVP. Een andere partij toont interesse om de site over te nemen en is een haalbaarheidsstudie aan het uitvoeren, waarna eventueel een bieding zal worden uitgebracht.

Site Roeselare

Een derde partij heeft een intentiebrief ondertekend met betrekking tot de aankoop van de site in Roeselare. Deze intentiebrief voorziet in de overname van de leasing bij deze site.

Site Le Castelet

De Vennootschap heeft een niet-bindend voorstel ontvangen ten belope van 360.000 euro.

Site Dreux

Er is een opdracht gegeven aan de makelaars om de site te koop aan te bieden voor 2.650.000 euro op basis van de overname van de bestaande financiële lease en de verkoop van het grondaandeel.

Site Munster

Er is een opdracht gegeven aan de makelaars om de site te koop aan te bieden voor 1.650.000 euro op basis van de verkoop van aandelen of van de onderliggende activa. Een gedeeltelijke verkoop is mogelijk. Op datum van deze publicatie is een voorlopige koopakte in opmaak met betrekking tot gebouw "B" op de site te Munster, of ongeveer 15% van de totale site.

Huurovereenkomsten

Op basis van de getekende huurcontracten bedragen de jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten op datum van deze publicatie 14,0 miljoen euro waarvan 2,0 miljoen euro gecontracteerde huurinkomsten uit activa aangehouden voor de verkoop zijn.

Een bestaand huurcontract op de site 'Campus' voor een oppervlakte van 30.000 m² plus maandelijkse variabele verhuring van gemiddeld 10.000 m², werd uitgebreid vanaf 01/09/2010 tot een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 47.487 m² en dit voor een periode van 5 jaar .

Er zijn vergevorderde onderhandelingen met een automotive speler om vanaf 01/03/2011 5.629 m² te huren op de Campus site te Slowakije en dit voor een periode van 10 jaar. Naast deze mogelijke nieuwe huur zal een 3-jarige koopoptie verleend worden op een deel van de Palinicky grond (dit is de grond naast de Campus site) voor een maximale oppervlakte van 70.000 m² en dit in het kader van hun geplande groei in de regio.

Een nieuwe huurder huurt sedert 01/05/2010 een ruimte van 477 m² op de PAN site te Slowakije voor een periode van minstens 3 jaar.

Een nieuwe huurder huurt sedert 01/10/2010 een productiehal op de PAN-site te Slowakije van 2.676 m² voor een periode van 3 jaar.

Op de site Lier werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten, voor respectievelijk 130 m² en 115 m². Tevens werd de principsovereenkomst getekend om een stuk aanpalende grond te verkopen met een oppervlakte van 3.893 m².

Op de site Evergem werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor 1.040 m².

Op de site Overpelt werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor 6.000m².

Huurinkomsten Q3 2010

	Q3 2010	Q3 2009
<i>in duizenden euro's</i>		
Huuropbrengsten	23.275	14.474
- huurders verbonden met de groep Punch International	3.129	6.784
- huurders verbonden met de Creacorp groep	1.829	-
- derden	5.024	4.987
- huurgarantie verstrekt door de groep Punch International	-	2.703
- Opbrengsten uit de afkoop huurgarantie	13.293	-
Doorberekende kosten	4.060	5.521
<i>Recurrente huuropbrengsten</i>	<i>10.381</i>	<i>11.771</i>

Recurrente huuropbrengsten – variantieanalyse 30/09/2009 tot 30/09/2010	
Accentis	€ '000
Recurrente huuropbrengsten per 30/06/09	11.771
Huurverlagingen aan BBS International – Creacorp groep	-449
Huurverlagingen aan Punch Metals – Creacorp groep	-236
Huurverlagingen aan Punch Powertrain	-282
Wegvallen PTEM als huurder op de Campus	-345
Andere	-79
Recurrente huuropbrengsten per 30/06/10	10.381

De daling van de huren in 2010 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 éénmalige penalty verschuldigd zijn van 1,5 miljoen euro en zal de huur voor de resterende termijn verhoogd worden met 61.000 euro per maand. Daarenboven kreeg BBS International uitstel van betaling gelijk aan drie maanden huur (in totaal voor 441.000 euro) en dit tot 31 december 2011.

Wijzigingen in de Raad van Bestuur

Gedurende het derde kwartaal zijn er geen wijzigingen geweest in de raad van bestuur.

Vooruitzichten

Rekening houdend met de verkoop van bepaalde panden, de heronderhandelingen van enkele huurcontracten en de nieuwe huurcontracten raamt Accentis de huurinkomsten exclusief de inkomsten uit de afkoop huurgarantie over 2010 op circa 13,3 miljoen euro. Dat bedrag houdt rekening met retro-actieve huurkortingen, zonder welke de totale huurinkomsten over 2010 circa 13,7 miljoen euro zouden bedragen.

Inclusief de éénmalige waardevermindering van 32 miljoen euro volgend op de beslissing om een deel van de vastgoedbeleggingen versneld te verkopen verwacht Accentis voor 2010 een significant negatief resultaat.

Overzicht gecontracteerde huren en leegstand op datum van 15 november 2010

Per 15 november 2010 bedroeg de totale gecontracteerde huur 14,0 miljoen euro ten opzichte van 13,7 miljoen euro zoals hierboven vermeld onder de 'Vooruizichten'. De stijging van 0,3 miljoen euro is het gevolg van nieuwe getekende huurovereenkomsten.

De leegstand per 15 november 2010 bedraagt 18,6% (berekend op basis van de totale oppervlakte).

	Totaal	Verhuurd	Leegstand	
	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
Oppervlakte in	345.545	281.373	64.172	18,6%
- België	179.106	151.327	27.779	15,5%
- Slowakije	96.461	66.701	29.760	30,9%
- Duitsland	55.508	55.508	-	0%
- Frankrijk	13.513	7.137	6.376	47,2%
- Nederland	957	700	257	26,9%
Oppervlakte	345.545	281.373	64.172	18,6%
- aangehouden als vastgoedbelegging	266.387	222.178	44.209	16,6%
- aangehouden voor verkoop	79.158	59.195	19.963	25,2%
	€ '000	€ '000	€ '000	%
	17.755	13.986	3.768	21,2%
- aangehouden als vastgoedbelegging	15.146	11.977	3.168	20,9%
- aangehouden voor verkoop	2.609	2.009	600	23,0%

Buitengewone algemene vergadering op 22 november 2010

Aangezien het vereiste quorum voor de buitengewone algemene vergadering van 4 november 2010 niet werd gehaald, zal een nieuwe buitengewone algemene vergadering worden gehouden op 22 november 2010. Deze vergadering zal moeten oordelen over het verhogen van het kapitaal door uitgifte van nieuwe aandelen.

In dat kader verwijzen we naar volgende berichten:

- Oproeping tweede Buitengewone Algemene Vergadering;
- Persbericht van 27 september 2010: 'Accentis heeft de intentie om zijn kapitaal te verhogen met maximaal 20.492.209,44 EUR'
- Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 633 W.Venn, getekend op 15 oktober 2010.

Financiële kalender

Buitengewone algemene vergadering	22 november 2010
Jaarverslag 2010 beschikbaar	29 april 2011
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	13 mei 2011
Trading update 1e kwartaal 2011	17 mei 2011
Publicatie van de halfjaarresultaten 2011	26 augustus 2011
Trading update 3 ^{de} kwartaal 2011	14 november 2011

Eventuele wijzigingen aan deze kalender zullen steeds zo snel mogelijk op de website van de vennootschap (www.accentis.com) worden vermeld.

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 (0) 057 42 43 22.

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.