



ACCENTIS NV

Aanbod met voorkeurrecht van maximaal 1.024.610.472 nieuwe Aandelen met een inschrijvingsprijs van 0,02 EUR per nieuw Aandeel in de verhouding van 2 nieuwe Aandelen voor 1 bestaand Aandeel

De belegging in de Aangeboden Aandelen en het verhandelen van Rechten houdt aanzienlijke risico's in. Op de datum van dit Prospectus heeft Accentis NV ("Accentis", "de Vennootschap" of de "Emittent") onvoldoende werkkapitaal voor een periode van 12 maanden na de datum van het Prospectus. De Vennootschap genereert onvoldoende inkomsten om aan het totaal van haar lopende operationele en financiële betalingsverplichtingen te voldoen. Een minimale opbrengst van het Aanbod ten belope van 9,2 miljoen EUR is noodzakelijk voor de vrijwaring van de liquiditeits- en continuïteitspositie van de Vennootschap voor de komende 12 maanden. De Vennootschap verwacht dat, zonder toegang tot bijkomende financiële middelen, zij rond 31 december 2010 niet meer aan deze terugbetalingsverplichtingen zal kunnen voldoen. De veronderstelling van voortzetting van de activiteiten op zeer korte termijn is daarom slechts verantwoord in de mate dat de Vennootschap tijdig over voldoende financiële middelen op korte en middellange termijn blijft beschikken om haar financiële verplichtingen na te komen. In geval de Vennootschap slechts de minimumopbrengsten van het Aanbod ophaalt ten belope van 5,7 miljoen EUR en rekening houdend met de verbintenissen van Punch Graphix, Punch International en Federal Invest NV, beschreven in sectie 5.6 "Plaatsing en underwriting" van dit Prospectus, zal de Vennootschap op basis van de huidige inschattingen onvoldoende middelen hebben om haar werkkapitaalbehoeften te dekken voor een periode van 12 maanden na datum van dit Prospectus. In dit geval zal de Vennootschap tijdens de komende periode bijkomende maatregelen moeten nemen zoals beschreven in sectie 9 "Verklaring betreffende het werkkapitaal".

Accentis NV biedt de mogelijkheid in te schrijven op nieuwe aandelen Accentis (het "Aanbod") zonder nominale waarde (de "Aangeboden Aandelen"), elk met een VVPR-strip (een "VVPR-strip"). De nieuwe Aandelen worden in eerste instantie aangeboden aan aandeelhouders die rechtmatig mogen inschrijven op nieuwe Aandelen aan rato van hun aandelenbelang tegen een inschrijvingsprijs per nieuw Aandeel van 0,02 EUR (de "Inschrijvingsprijs") tegen de in dit Prospectus opgenomen voorwaarden. Met dit doel wordt aan elke aandeelhouder die op 1 december 2010 bij de sluiting van Euronext Brussels (de "Boekingsdatum") aandeelhouder van de Vennootschap is (de "Gerechtigde"), één voorkeurrecht per gehouden bestaand Aandeel ("Recht") toegekend. De Rechten geven aan de houders ervan het recht om in te schrijven op nieuwe Aandelen aan rato van 2 nieuwe Aandelen voor 1 Recht (de "Ratio"). De Rechten, vertegenwoordigd door coupon nummer 4 van de Aandelen, worden op de Boekingsdatum na de sluiting van Euronext Brussels onthecht van de bestaande Aandelen. De Rechten zullen op Euronext Brussels worden verhandeld onder het symbool ACC4. Houders van Rechten zullen kunnen inschrijven op nieuwe Aandelen tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Ratio van 2 december 2010 tot 16 december 2010 (om 16.00 u CET) (de "Inschrijvingstermijn voor de Rechten"). Houders van Rechten die hun Rechten niet rechtsgeldig hebben uitgeoefend op de laatste dag van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, zullen deze Rechten niet langer kunnen uitoefenen. Zodra de houders van Rechten deze hebben uitgeoefend, kan deze uitoefening niet herroepen worden tenzij in geval van een publicatie van een aanvulling op het Prospectus. Indien een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen de inschrijvers op het Aanbod en de inschrijvers op de Scripaanbieding het recht hebben om hun inschrijvingen in te trekken gedurende tenminste twee werkdagen na bekendmaking van de aanvulling. Nadat de Inschrijvingstermijn voor de Rechten is verstreken, worden de niet-uitgeoefende Rechten verkocht in de vorm van scrips (de "Scrips"). De Scrips zullen worden aangeboden door KBC Securities (de "Lead Manager") via een private plaatsing in België en elders buiten de Verenigde Staten van Amerika ingevolge Regulation S van de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act"), (de "Scripaanbieding"). Houders van Scrips kunnen onder dezelfde voorwaarden inschrijven op de nieuwe Aandelen. Dit Prospectus werd op 30 november 2010 goedgekeurd door de Belgische Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (de "CBFA").

Noch de Aangeboden Aandelen, noch de VVPR-Strips werden of zullen worden geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act"), en zij mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van, of door middel van een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de Securities Act, en in overeenstemming met eventuele toepasselijke effectenwetgeving van een staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten. De Aangeboden Aandelen en VVPR-Strips worden buiten de Verenigde Staten aangeboden in *offshore transacties* conform Regulation S van de Securities Act.

Lead Manager en Loketinstelling



Prospectus op datum van 30 november 2010

Inhoudstafel

1	SAMENVATTING.....	1
1.1	OVERZICHT RISICOFACTOREN	1
1.2	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	9
1.3	STRUCTUUR	9
1.4	RAAD VAN BESTUUR EN COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	9
1.5	INFORMATIE BESCHIKBAAR VOOR HET PUBLIEK.....	10
1.6	BEDRIJFSPROFIEL	10
1.7	DE STRATEGIE VAN ACCENTIS.....	13
1.8	HET AANBOD.....	13
1.9	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR.....	19
1.10	SAMENVATTING FINANCIËLE INFORMATIE	19
2	RISICOFACTOREN.....	23
2.1	FINANCIËLE RISICO'S	23
2.2	RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP	26
2.3	RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANDELEN EN AAN HET AANBOD	31
3	DISCLAIMERS EN MEDEDELINGEN	34
3.1	VERKLARINGEN	34
3.2	BELEGGINGSBESLISSING	34
3.3	BEPERKINGEN OP HET AANBOD EN DE VERSPREIDING VAN DIT PROSPECTUS	34
3.4	MEDEDELING VOOR TOEKOMSTIGE BELEGGERS BUITEN BELGIË.....	35
3.5	SECTORGEGEVENS, MARKTAANDEEL, CLASSIFICATIE EN ANDERE GEGEVENS.....	39
3.6	AFRONDING VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE.....	39
3.7	VALUTA'S.....	39
3.8	TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	40
3.9	VOORSTELLING VAN FINANCIËLE EN ANDERE INFORMATIE	40
4	ALGEMENE INFORMATIE EN INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS EN DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN.....	41
4.1	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE INHOUD VAN HET PROSPECTUS.....	41
4.2	COMMISSARIS	41
4.3	GOEDKEURING VAN HET PROSPECTUS	41
4.4	BESCHIKBARE INFORMATIE	42
5	INFORMATIE OVER HET AANBOD.....	44
5.1	RATIONALE VAN HET AANBOD.....	44
5.2	INDICATIEF TIJDSSCHEMA VAN HET AANBOD.....	45
5.3	DE AANGEBODEN NIEUWE AANDELEN EN VVPR-STRIPS.....	45
5.4	VOORWAARDEN VAN HET AANBOD	47
5.5	VERDELINGSPLAN EN TOEWIJZING VAN DE EFFECTEN	50
5.6	PLAATSING EN UNDERWRITING	52
5.7	TOELATING TOT NOTERING EN VERHANDELING	53
5.8	KOSTEN VAN HET AANBOD	53
5.9	VERWATERING	53

5.10	BELANG VAN NATUURLIJKE PERSONEN EN RECHTSPERSONEN BETROKKEN BIJ HET AANBOD	57
6	AANWENDING VAN DE OPBRENGSTEN.....	58
7	DIVIDENDBELEID.....	59
8	KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST	60
9	VERKLARING BETREFFENDE HET WERKKAPITAAL	61
10	HET BEDRIJF.....	63
10.1	DE ACTIVITEITEN EN DE STRATEGIE.....	63
10.2	BEDRIJFSPROFIEL	66
10.3	SAMENVATTING VAN DE WAARDERING PER 30 JUNI 2010. GEDATEERD EN ONDERTEKEND OP DATUM VAN 23 NOVEMBER 2010	108
10.4	PERSONEEL.....	118
10.5	RECHTSGESCHILLEN.....	118
11	FINANCIËEL OVERZICHT VAN DE VENNOOTSCHAP	121
11.1	OVERZICHT.....	121
11.2	ANALYSE VAN DE BEDRIJFSRESULTATEN	122
11.3	ANALYSE VAN DE BALANS	127
11.4	ANALYSE VAN DE KASSTROMEN.....	134
11.5	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN PER 30 JUNI 2010.....	135
11.6	EVOLUTIES SINDE 30 JUNI 2010 EN INFORMATIE OVER TENDENZEN.....	136
11.7	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GEBRUIKTE FORECASTS 2010	140
12	BESTUUR	142
12.1	SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR	142
12.2	MANAGEMENT EN DAGELIJKS BESTUUR	144
12.3	CORPORATE GOVERNANCE	144
12.4	COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR.....	148
12.5	VERGOEDING VAN DE BESTUURDERS EN HET UITVOEREND MANAGEMENT	151
12.6	AANDELEN AANGEHOUDEN DOOR BESTUURDERS EN LEDEN VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT	152
12.7	DE COMMISSARIS	152
	VERGOEDINGEN	152
13	AANDEELHOUDERS.....	154
13.1	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR.....	154
13.2	INTENTIES VAN DE AANDEELHOUDERS OM TE PARTICIPEREN IN HET AANBOD	154
14	BELANGENCONFLICTEN EN TRANSACTIES MET BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS	156
14.1	BELANGENCONFLICTEN	156
14.2	TRANSACTIES MET BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS	157
15	BESCHRIJVING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN BEDRIJFSSTRUCTUUR	160
15.1	ALGEMEEN	160
15.2	MAATSCHAPPELIJK DOEL	160
15.3	GROEPSSTRUCTUUR.....	160
15.4	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN AANDELEN	161

15.5	BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN VOORDELEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN	165
15.6	DIVIDENDEN	167
15.7	RECHTEN INZAKE VEREFFENING	168
15.8	WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	168
15.9	KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN	171
15.10	REGLEMENTERING AANGAANDE VERPLICHTE OPENBARE OVERNAME- EN UITKOOPBIEDINGEN.....	172
16	BELASTINGSTELSEL IN BELGIË.....	176
16.1	DIVIDENDEN	176
16.2	MEERWAARDEN EN MINDERWAARDEN.....	180
16.3	TAKS OP BEURSVERRICHTINGEN	182
16.4	VVPR-STRIPS	182
16.5	BETALING VAN NIET-UITGEOEFENDE RECHTEN EN VERKOOP VAN DE RECHTEN VOORAFGAAND AAN DE SLUITING VAN DE INSCHRIJVINGSTERMIJN VOOR DE RECHTEN	183
17	VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2010, 31 DECEMBER 2009, 31 DECEMBER 2008 EN 31 DECEMBER 2007.....	184
17.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET SEMESTER AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2010	184
17.2	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009	185
17.3	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008	187
18	GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN PER 30 JUNI 2010, 31 DECEMBER 2009 EN 2008 VOLGENS IFRS.....	190
18.1	INFORMATIE OPGENOMEN IN HET PROSPECTUS TER VERDUIDELIJKING VAN DE BIJGEVOEGDE FINANCIËLE STATEN.....	190
18.2	GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN PER 30 JUNI 2010 VOLGENS DE IFRS	191
18.3	GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2009 VOLGENS DE IFRS	208
18.4	GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2008 VOLGENS DE IFRS	236
19	ENKELVOUDIGE JAARREKENING ACCENTIS.....	262
19.1	VOORAFGAANDE BEMERKING	262
19.2	ENKELVOUDIGE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2009	262
19.3	VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2009	274
19.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	279
19.5	ENKELVOUDIGE FINANCIËLE STAAT VAN ACCENTIS PER 30 JUNI 2010	284
	GLOSSARIUM	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1 SAMENVATTING

De samengevatte informatie in dit deel is slechts een inleiding tot dit Prospectus. Ze bevat geselecteerde informatie over de Vennootschap en het Aanbod en omvat niet alle informatie die belangrijk kan zijn voor potentiële beleggers. Deze samenvatting moet worden gelezen samen met, en wordt in haar geheel verduidelijkt door de meer gedetailleerde informatie en de gecontroleerde jaarrekening en toelichting elders in dit Prospectus. In het bijzonder dient deze samenvatting te worden gelezen samen met de informatie die wordt vermeld in sectie 2 "Risicofactoren". Om te kunnen besluiten tot een belegging in de Aangeboden Aandelen, moet de belegger dit Prospectus in zijn geheel beschouwen, en mag hij zich niet enkel baseren op deze samenvatting.

Volgens de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EEC) ligt in de lidstaten van de Europese Economische Ruimte ("EER") de wettelijke aansprakelijkheid voor deze samenvatting, met inbegrip van elke vertaling daarvan bij de personen die verantwoordelijk zijn voor de samenvatting, maar enkel indien deze misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer zij samen met andere delen van dit Prospectus wordt gelezen. Indien er een vordering aanhangig wordt gemaakt in een EER-lidstaat met betrekking tot de informatie in dit Prospectus, dient de belegger die deze eis instelt, naargelang de nationale wetgeving van die EER-lidstaat, mogelijk de kosten te dragen voor de vertaling van het Prospectus alvorens de rechtsprocedure wordt ingesteld.

1.1 OVERZICHT RISICOFACTOREN

De belegging in de Aangeboden Aandelen houdt aanzienlijke risico's in. Deze risico's houden onder meer verband met de Vennootschap, haar activiteiten en het Aanbod, zoals beschreven in sectie 2 "Risicofactoren" van dit Prospectus. Alvorens in de Aangeboden Aandelen te beleggen, dienen potentiële beleggers, naast de informatie die in dit Prospectus wordt verschaft, alle factoren en risico's in overweging te nemen die gepaard gaan met een belegging in de Aandelen, inclusief maar niet beperkt tot de volgende risico's:

1.1.1 Financiële risico's

Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Op de datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap onvoldoende werkkapitaal voor een periode van 12 maanden na de datum van het Prospectus. De Vennootschap genereert onvoldoende inkomsten om aan het totaal van haar lopende operationele en financiële betalingsverplichtingen te voldoen. De Vennootschap verwacht dat, zonder toegang tot bijkomende financiële middelen, zij rond 31 december 2010 niet meer aan deze terugbetalingsverplichtingen zal kunnen voldoen.

De veronderstelling van voortzetting van de activiteiten op zeer korte termijn termijn is daarom slechts verantwoord in de mate dat Accentis tijdig over voldoende financiële middelen op korte en middellange termijn blijft beschikken om haar financiële verplichtingen na te komen. Om die reden stelde de raad van bestuur aan de aandeelhouders voor te beslissen tot een kapitaalverhoging met behoud van voorkeurrecht van maximaal 20,5 miljoen euro.

Hoewel Accentis ervan overtuigd is dat haar financieringsstructuur bij een maximale kapitaalverhoging van 20,5 miljoen EUR zal aangepast zijn aan haar behoeften voor de komende 12 maanden (zie sectie 9 "Verklaring betreffende het werkkapitaal"), dient Accentis voldoende kasstromen te genereren om haar schulden te kunnen aflossen en de interestkosten te betalen. Daarnaast kan de Vennootschap genoodzaakt worden om gebouwen onder hun marktwaarde te verkopen als de liquiditeit verder verslechtert. Dit kan resulteren in het boeken van waardeverminderingen en het operationeel resultaat onder druk zetten.

In geval de Vennootschap slechts de minimumopbrengsten van het Aanbod ophaalt ten belope van 5.7 miljoen EUR en rekening houdend met de verbintenissen van Punch Graphix, Punch International en Federal Invest NV, beschreven in sectie 5.6 Plaatsing en onderwriting" van dit Prospectus, zal de Vennootschap op basis van de

huidige inschattingen onvoldoende middelen hebben om haar werkkapitaalbehoeften te dekken voor een periode van 12 maanden na datum van dit Prospectus. In dit geval zal de Vennootschap tijdens de komende periode bijkomende maatregelen moeten nemen, zoals beschreven in sectie 9 "Verklaring betreffende het werkkapitaal".

Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 30 juni 2010, zoals hierboven weergegeven, is 78,77% van de totale schuld, of 130,0 miljoen EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, of 35,0 miljoen EUR, geniet een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en van de Euribor-rentetarieven op 30 juni 2010 wordt bij afwezigheid van een dekking de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 175.000 EUR per jaar geschat. De Vennootschap is tot hiertoe niet in gebreke geweest met betrekking tot haar lopende kredieten.

Accentis is mogelijk niet in staat de noodzakelijke financiering te verkrijgen voor haar toekomstige kapitaal- en herfinancieringsbehoeften

De Vennootschap is mogelijk verplicht bijkomende financieringen aan te gaan voor haar toekomstige kapitaalbehoeften of om haar huidige schuldenlast te herfinancieren, door middel van openbare of private financiering, strategische relaties of andere overeenkomsten. Er is geen garantie dat deze relaties kunnen worden aangegaan of de financiering, indien nodig, verkrijgbaar zal zijn, of verkrijgbaar zal zijn tegen aantrekkelijke voorwaarden. De huidige schuldenlast van de Vennootschap is beschreven in sectie 8 "Kapitalisatie en schuldenlast".

Risico's verbonden aan garanties verkregen van Punch International

Punch International staat garant voor het grootste deel van de kredieten van de Vennootschap. Als Punch International niet meer in staat zou zijn om deze garantie te geven voor de huidige of toekomstige kredieten bestaat het risico dat de kredietverschaffers hun voorwaarden voor de huidige kredieten zullen verstrengen en dat de voorwaarden van toekomstige kredieten minder gunstig zullen zijn voor de Vennootschap.

Risico's verbonden aan de mogelijke terugvordering van ontvangen subsidies

Voor de bouw van het pand te Boizenburg werden door de vorige eigenaar, Punch Graphix Prepress GmbH, subsidies ontvangen. Aan deze subsidies waren een aantal voorwaarden verbonden zoals onder meer minimale werkgelegenheid. Er bestaat een risico dat bij een eventuele terugvordering van zulke subsidies (285.000 EUR) en in het geval Punch Graphix Prepress GmbH ze niet kan betalen, de Duitse autoriteiten zich zouden kunnen richten naar BBS Verwaltung GmbH, die de huidige eigenaar is van de gebouwen.

Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

Een aantal van de dochtervennootschappen van Accentis zijn via intercompany leningen met elkaar verbonden waardoor het risico bestaat dat het in gebreke blijven van een bepaalde dochtervennootschap negatieve financiële gevolgen kan hebben voor andere dochtervennootschappen.

Risico verbonden aan managementvergoedingen

De Vennootschap factureert managementvergoedingen aan haar dochtervennootschappen. De managementvergoedingen die door de Vennootschap worden aangerekend aan de dochtervennootschappen zijn bij deze laatste fiscaal aftrekbaar conform de voorwaarden van artikel 49 WIB 1992. Het is niet ongebruikelijk dat de fiscale administratie bijkomend onderzoek verricht naar de naleving van deze voorwaarden van aftrekbaarheid om vast te stellen of deze effectief werden nageleefd, meer bepaald wanneer het bedrag van de aanrekening schommelde.

Risico verbonden aan tax assets en hun beperking in de tijd

De effectieve waarde van deferred tax assets zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige deze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de deferred tax assets slechts worden geraamd.

De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben per 30 juni 2010 21,0 miljoen EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 4,0 miljoen EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vijf jaar. Het risico bestaat dat er niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij in gebreke blijven om haar verbintenissen onder deze financieringscontracten na te komen. Bovendien bestaat het risico dat meerdere financieringscontracten worden opgezegd indien de Vennootschap in gebreke blijft met betrekking tot één financieringscontract.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

De Vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn onderling sterk afhankelijk. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar dochtervennootschappen hun verbintenissen niet kunnen nakomen en omgekeerd. De risico's die zich in hoofde van de Vennootschap voordoen stellen zich eveneens voor haar dochtervennootschappen. De onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen versterkt de risico's.

Accentis is mogelijk niet in staat de eigendom te verwerven van de onroerende goederen uit haar vastgoedportefeuille

De meeste onroerende goederen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zijn geen eigendom van de Vennootschap. Ze worden gefinancierd via onroerende leases. Indien de Vennootschap niet in staat is om de noodzakelijke financiering te verkrijgen, bestaat de kans dat de Vennootschap de aankoopopties op onroerende leasings niet kan uitoefenen om de eigendom te verwerven. De onmogelijkheid daartoe kan negatieve gevolgen hebben voor Accentis in omstandigheden waarin de eigendom belangrijk kan zijn, bijvoorbeeld in verband met fiscale of andere gunstmaatregelen die alleen gelden voor eigenaars of in geval van dreigend bankroet van de relevante financiële instellingen.

1.1.2 Risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap

Risico's verbonden aan de huurinkomsten

Accentis is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de vervaldag, bij de afloop van het huurcontract of ten gevolge van relocatie van de activiteiten van de huurder. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten genereren dan de lopende huurcontracten. De Vennootschap beschikt sedert februari 2010 niet meer over de huurgarantie van Punch International die ze integraal heeft afgekocht voor een bedrag van €13,3 miljoen. Tenslotte heeft de Vennootschap een aantal activa geïdentificeerd die niet als strategisch worden beschouwd en aangehouden worden voor verkoop. Een aantal van deze activa genereren geen of slechts ten dele huurinkomsten (zie sectie 10.2.3 "Portfolio: Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop".)

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de Vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus onder meer het risico van verliezen bij eventuele verkopen. De vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 2,2 miljoen EUR. Na het in rekening brengen van de impact van de uitgestelde belastingen aan de huidige gemiddelde belastingsvoet van 25,55% betekent dit een negatieve impact op het netto resultaat en het eigen vermogen van de Vennootschap van 1,6 miljoen EUR.

Risico's verbonden met de blootstelling aan het kredietrisico op handelsvorderingen

De Vennootschap is blootgesteld aan het kredietrisico op handelsvorderingen. Indien één van de huidige of toekomstige belangrijke huurders van de Vennootschap niet in staat is om zijn schulden aan de Vennootschap te betalen, zou de Vennootschap verliezen kunnen lijden. Om dit risico te beperken, heeft de Vennootschap een procedure ingevoerd voor de follow-up van huurders met betalingsmoeilijkheden.

Risico van huurleegstand

Zoals vermeld in sectie 10.2.8 "Bezettingsgraden en leegstand van de portefeuille op datum van 15 november 2010" van dit Prospectus, kampt de Vennootschap met een hoge leegstand ten belope van bijna 20% om diverse redenen. Om de huurleegstand te beperken, past de Vennootschap sinds de aanstelling van het nieuwe managementteam een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een toekomstige groei in de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille. Ondanks de recente verbeteringen en het actief beheer, kan de Vennootschap niet garanderen dat de bezettingsgraden in de toekomst niet terug afnemen.

Risico inzake BTW

De activiteiten van de Groep hebben in het verleden reeds aanleiding gegeven tot discussies met de BTW-administratie. Inzake BTW is er immers een marge van interpretatie gelet op de specifieke activiteiten van de Groep. De scheidingslijn tussen niet van BTW vrijgestelde contracten van terbeschikkingstelling enerzijds en (doorgaans) van BTW-vrijgestelde contracten van onroerende verhuur anderzijds is niet altijd even duidelijk. Ook is de bepaling van de exacte verhouding tussen BTW-plichtige en niet-BTW-plichtige activiteiten praktisch niet mogelijk wanneer de bedrijfsvoering van de vennootschappen van de Groep in sommige gevallen een combinatie van beide activiteiten inhoudt.

De Groep heeft een interne BTW-controle doorgevoerd, waarbij rekening is gehouden met de meest recente opmerkingen van de BTW-administratie, nl. deze zoals geformuleerd bij een BTW-controle van de huurder van Overpelt-Plascobel. De gerelateerde cash-out voor het lopende boekjaar wordt momenteel begroot op ongeveer 300.000 EUR. Rekening houdend met verdere optimalisatiemogelijkheden meent de Vennootschap dat voor het overige voldoende provisies zijn aangelegd in verband met mogelijke BTW-discussies.

Concentratierisico's verbonden aan de Vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typerend voor dit soort vastgoed zijn lange termijnrelaties met huurders, die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.

- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 30 juni 2010 vertegenwoordigen de 3 belangrijkste huurders 65% van de jaarlijkse huurinkomsten.

Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een groot deel van de vastgoedportefeuille uit zogehete "single-tenant" gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één huurder en waar er dus op niveau van het specifieke gebouw weinig of geen diversificatie is.

Risico verbonden met geschillen, rechtszaken en/of andere procedures

Op datum van dit Prospectus is de Vennootschap betrokken bij een tiental materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures (zie sectie 10.5 "Rechtsgeschillen"). Op basis van de informatie die beschikbaar is op datum van het Prospectus, loopt de Vennootschap in deze geschillen, rechtszaken en/of andere procedures in totaal een theoretisch risico van ongeveer 2 miljoen EUR. Hiervoor werden slechts ten dele, ten belope van 461.000 EUR, provisies aangelegd. Het valt niet uit te sluiten dat geschillen in het nadeel van Accentis zullen beslist worden. Eventuele uitspraken in het nadeel van Accentis kunnen een wezenlijke impact hebben op de resultaten van de Vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

Risico van schadegevallen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 231,3 miljoen EUR op 30 juni 2010. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

Het risico bestaat dat Accentis in bepaalde gevallen de huurder moet vergoeden voor de onderbreking van zijn activiteiten als er kan aangetoond worden dat Accentis hiervoor de verantwoordelijkheid draagt. Om dit te vermijden voert Accentis een actief beleid om haar gebouwen in goede staat te onderhouden via preventieve en corrigerende onderhoudswerken. De Vennootschap is niet verzekerd tegen schade die huurders oplopen ten gevolge van de onderbreking van hun activiteiten.

Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen als gevolg van slijtage door gebruik door de huurders. Accentis staat erop haar gebouwen in goede staat te onderhouden door de invoering van werkschema's en een studie van de uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken.

Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

Afhankelijk van de huursituatie van de gebouwen voert Accentis soms belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit. Met het oog op de beheersing van de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken, past Accentis een technische en budgettaire follow-up en een gedetailleerde planning toe. Hoewel Accentis bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze niet volledig worden uitgesloten.

Inflatierisico

De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreft vooral de kosten, onder meer verbonden aan renovatiewerken, die geïndexeerd kunnen zijn hetzij op een andere basis dan de gezondheidsindex, hetzij in functie van de concurrentie en de kost van de materialen waarvan het bedrag sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen.

Deflatierisico

Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van Accentis dalen. Naast een daling van de huurinkomsten bestaat er ook een risico op de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille ten gevolge van deflatie. De Abex-index analyseert de kostprijs voor de constructie van gebouwen en is daarom een bepalende factor in de waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat Accentis waardeverminderingen zal moeten boeken op zijn vastgoedportefeuille.

Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

Behalve het voormelde risico van het in gebreke blijven van de huurders, is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of het faillissement van andere medecontractanten: de verstrekkers van krediet en rentedekkingsinstrumenten, de aannemers van werken waarop zij een beroep doet, enz.

Risico verbonden aan de onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke reglementen kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

Risico's verbonden aan fusie-, splitsing-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Accentis' vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van de overname van ondernemingen of van aandelen van vennootschappen. Hoewel de Vennootschap bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Vennootschap werden overgedragen.

Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

Accentis heeft in het verleden desinvesteringen gedaan. Daarbij zijn onderdelen van haar vastgoedportefeuille overgedragen aan derden. Bij deze transacties zijn de gebruikelijke waarborgen gegeven. Het is niet uitgesloten dat de Vennootschap in de toekomst met betrekking tot deze waarborgen zou worden aangesproken.

Reglementaire en milieurisico's

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van de reglementen en in dit opzicht op alle nodige expertises een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van de reglementaire verplichtingen, onder meer milieuverplichtingen, en aan milieurisico's blootgesteld.

De milieurisico's waaraan Accentis, als eigenaar van vastgoed, blootgesteld is, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten, enz. Mochten dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, dat kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor Accentis (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, enz.).

Accentis is eveneens blootgesteld aan het risico van niet-uitreiking of van niet-verlenging van vergunningen.

Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de Vennootschap moet voldoen, kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden, rekening houdend met onder meer de nieuwe verplichtingen die er voor de Vennootschap uit kunnen voortvloeien.

Risico verbonden aan het personeelsverloop

Rekening houdend met haar relatief kleine team, is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap.

1.1.3 Risico's verbonden aan de Aandelen en aan het Aanbod

De beurskoers van de Aandelen kan schommelen

De beurskoers van de Aandelen kan schommelen als gevolg van verschillende factoren, waarvan er vele buiten de controle van de Vennootschap liggen. Deze factoren omvatten, maar zijn niet beperkt tot:

- marktvooruitzichten over de financiële prestaties van de Vennootschap;
- werkelijke of verwachte schommelingen in de bedrijfsresultaten en de financiële situatie van de Vennootschap;
- wijzigingen in de ramingen van de bedrijfsresultaten van de Vennootschap door beursanalisten;
- de perceptie van de beleggers met betrekking tot de impact van het Aanbod op de Emittent en haar aandeelhouders;
- potentiële of werkelijke verkopen van blokken Aandelen in de markt of ongedekte verkopen van Aandelen;
- de opkomst van nieuwe concurrenten of nieuwe producten in de markten waarin de Vennootschap werkzaam is;
- volatiliteit in de markt als geheel of in de beleggersperceptie van de sector of de concurrenten van de Vennootschap; en
- de risicofactoren uiteengezet in sectie 2 "Risicofactoren".

De beurskoers van de Aandelen kan ongunstig beïnvloed worden door elk van de voorgaande of andere factoren, ongeacht de werkelijke bedrijfsresultaten en de situatie van de Vennootschap.

Bovendien geeft de minste absolute schommeling van de beurskoers aanleiding tot een zeer grote procentuele schommeling ten gevolge van de lage beurskoers van de Aandelen.

Er is geen garantie dat er een markt zal ontstaan voor de Rechten, en indien zich wel een markt zou ontwikkelen, dan kan de beurskoers van de Rechten aan grotere schommelingen onderhevig zijn dan de beurskoers van de Aandelen

De Rechten zullen naar verwachting worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van 2 december 2010 tot en met 16 december 2010. Er is geen garantie dat er zich een actieve markt voor de Rechten zal ontwikkelen gedurende deze periode of, indien er zich toch een markt ontwikkelt, is er geen garantie met betrekking tot de aard van deze markt. Het risico dat er zich geen markt ontwikkelt in de Rechten is bij Accentis relatief groot gezien de lage koers waaraan de Aandelen en de Rechten zullen noteren tijdens de

Inschrijvingstermijn voor de Rechten.

Indien wordt nagelaten de Rechten uit te oefenen tijdens de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, worden de Rechten mogelijk van nul en generlei waarde, en zal dit leiden tot verwatering van het eigendomspercentage van de Aandelen

Rechten die niet worden uitgeoefend vóór de sluiting van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, worden ongeldig. Indien de Rechten niet worden uitgeoefend, zal het belang van het aandelenbezit van de houder van deze Rechten en zijn stem in de Emittent worden verlaagd, en zijn eigendomspercentage vóór het Aanbod zal na het Aanbod dienovereenkomstig worden verlaagd.

Als het Aanbod wordt stopgezet of als er een aanzienlijke koersdaling is van de Aandelen, kunnen de Rechten ongeldig of waardeloos worden

Als er een koersdaling is van de Aandelen kan dit een wezenlijk ongunstig effect hebben op de waarde van de Rechten. Elke schommeling in de koers van Aandelen zal ook de koers van de Rechten beïnvloeden, en kan ertoe leiden dat de Rechten waardeloos worden. Daarnaast bestaat het risico dat de Underwritingovereenkomst niet wordt ondertekend (zie sectie 5.6 "Plaatsing en underwriting") waardoor het Aanbod niet wordt gerealiseerd. Indien het Aanbod wordt stopgezet, zullen deze Rechten ongeldig en waardeloos worden. Bijgevolg zullen alle beleggers die dergelijke Rechten hebben verhandeld op de secundaire markt een verlies lijden, aangezien de transacties van dergelijke Rechten niet zullen doorgaan.

Onder sommige voorwaarden kan het intrekken van een inschrijving leiden tot nadelige financiële gevolgen

Inschrijvers die hun inschrijving intrekken na de sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten of de Scripaanbieding zullen toch worden geacht hun Rechten of Scrips te hebben uitgeoefend en zijn verplicht in te schrijven.

De Underwritingovereenkomst kan mogelijk niet worden ondertekend, wat een wezenlijk ongunstig effect kan hebben op de waarde van de Rechten en de Aandelen

De Vennootschap en de Lead Manager nemen zich voor om na de Scripaanbieding op 20 december 2010 een Underwritingovereenkomst te ondertekenen.

Met inachtneming van de voorgenomen voorwaarden en de modaliteiten van de Underwritingovereenkomst zal de Lead Manager er zich overeenkomstig de Underwritingovereenkomst toe verbinden om in eigen naam en voor rekening van de aandeelhouders en de andere beleggers die in het kader van het Aanbod ingeschreven hebben op de Aangeboden Aandelen, in te schrijven op Aangeboden Aandelen met het oog op de onmiddellijke toekenning van deze Aangeboden Aandelen aan de betrokken aandeelhouders of andere beleggers.

De Lead Manager zal op de Aangeboden Aandelen inschrijven, onder voorbehoud van de vervulling of verzaking aan de voor de Lead Manager aanvaardbare voorwaarden die in de Underwritingovereenkomst zullen zijn opgenomen.

De Underwritingovereenkomst zal eveneens stipuleren dat, als bepaalde gebeurtenissen zich voltrekken de Lead Manager het recht heeft om de Underwritingovereenkomst onder bepaalde omstandigheden te beëindigen, zoals verder beschreven in sectie 5.6 "Plaatsing en underwriting". Indien de overeenkomst niet wordt ondertekend, of vervroegd wordt beëindigd, dan vervalt het Aanbod.

Aandeelhouders in rechtsgebieden met valuta's andere dan de euro lopen een extra beleggingsrisico vanwege de schommelingen in de wisselkoersen met betrekking tot hun posities in de Aandelen

De beurskoers van de Aandelen wordt enkel uitgedrukt in euro en alle toekomstige uitbetalingen van dividenden op Aandelen zullen ook in euro gebeuren.

Belangrijke aandeelhouders

Na de afsluiting van het Aanbod en de opnemings in de notering van de Aandelen zal de Vennootschap een aantal belangrijke aandeelhouders hebben waaronder Punch Graphix en mogelijk Punch International. Voor een overzicht van de huidige belangrijke aandeelhouders van de Vennootschap wordt verwezen naar sectie 13.1 "Aandeelhoudersstructuur".

1.2 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Vóór het Aanbod bedroeg het aandelenkapitaal van de Vennootschap 140.247.305,42 EUR, vertegenwoordigd door 512.305.236 gewone Aandelen zonder nominale waarde en volledig volstort. Als gevolg van het Aanbod wordt het maatschappelijk kapitaal verhoogd met een bedrag gelijk aan het aantal nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met 0,02 EUR, doch maximaal ten belope van 20,5 miljoen EUR.

1.3 STRUCTUUR

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

1.4 RAAD VAN BESTUUR EN COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur van Accentis is als volgt samengesteld:

Naam en Functie	Lid van comités van de raad	Termijn	Professioneel Adres
Jacques de Bliëk** – Voorzitter van de raad van bestuur	Benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet – Bestuurder	Auditcomité	2014*	BVBA JLD Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS Comm.V. ** , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe – Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	OVS Comm.V. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA (vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe) -Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Creafim BVBA Heyestraat 1 8870 Izegem België

Gerard Cok ** - Bestuurder	-	2014*	Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist België
VDB Finance Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandeberg – Bestuurder en CEO	-	2014*	Gouwberg 22 2970 Schilde België

* De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Jacques De Blik, OVS Comm.V., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe, en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code (Code Daems 2009).

De commissaris van de Vennootschap is BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Koen De Brabander, bedrijfsrevisor.

1.5 INFORMATIE BESCHIKBAAR VOOR HET PUBLIEK

Informatie beschikbaar op de website van de Vennootschap

Publiek beschikbare documenten over de Vennootschap (statuten, verslagen, “corporate governance”-verklaringen, schriftelijke communicatie, jaarrekeningen en historische financiële informatie over de Vennootschap voor elk van de drie boekjaren voorafgaand aan de publicatie van het Prospectus) kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.accentis.com) en op de maatschappelijke zetel van Accentis NV te Ter Waarde 21, 8900 Ieper, België. Tenzij anders vermeld in dit Prospectus, maken deze documenten geen deel uit van dit Prospectus.

Beschikbaarheid van het Prospectus

Dit Prospectus is uitsluitend beschikbaar in het Nederlands.

Dit Prospectus zal gedurende een periode van minstens één jaar na datum van dit Prospectus, vanaf 2 december 2010 kosteloos ter beschikking worden gesteld van beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap te Ter Waarde 21, 8900 Ieper, België, en kan op verzoek worden verkregen bij het KBC Telecenter op het nummer +32 3 283 29 70. Onder bepaalde voorwaarden kan dit Prospectus ook op het internet worden geraadpleegd op de volgende websites: www.accentis.com, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be en www.kbc.be.

1.6 BEDRIJFSPROFIEL

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De Vennootschap 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.

Operationeel vastgoedbeheer

Onder de noemer operationeel vastgoedbeheer groepeerd Accentis de activiteiten die erop gericht zijn de waarde van haar bestaande vastgoedportefeuille te maximaliseren, namelijk het zogenoemde *property management* en *building management*.

Tal van factoren bepalen de waarde van onroerend goed waarvan de locatie essentieel is. Daarnaast hangt de waarde van een pand af van zijn huurinkomsten. Het optimaliseren van die huurinkomsten – en alle activiteiten die daarmee samengaan – heeft vandaag prioriteit (“*property management*”). Zowel de huurprijzen als de looptijd van de verschillende huurcontracten en de spreiding van het huurrisico zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

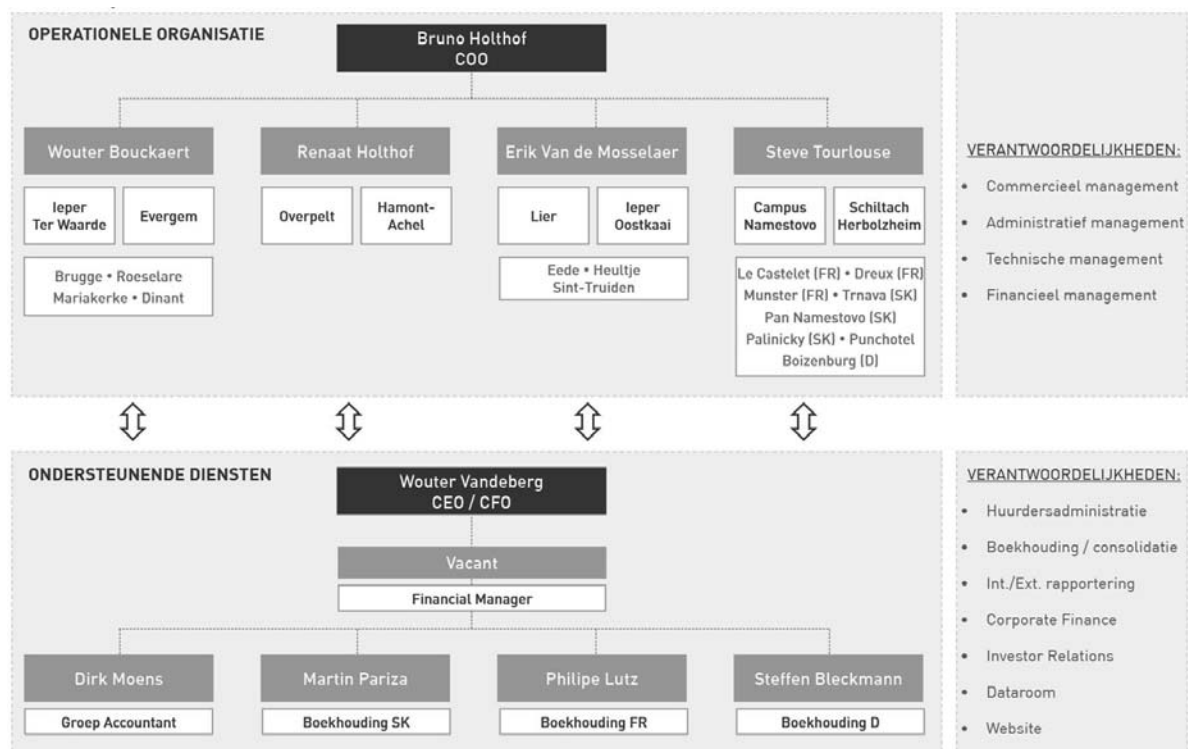
Daarnaast zijn de bouwtechnische staat en het onderhoud van groot belang. Het onderhoud en de eventuele renovatie van de panden in portefeuille maken dan ook een substantieel deel uit van de activiteiten (“*building management*”).

Strategisch vastgoedbeheer

Onder de noemer strategisch vastgoedbeheer groepeer Accentis alle activiteiten die verband houden met de identificatie, verkoop en aankoop van terreinen en/of gebouwen, de verdere ontwikkeling van de braakliggende terreinen of de herontwikkeling van bestaande panden.

Voor eventuele ontwikkelingsprojecten hanteert Accentis het principe dat er slechts gestart wordt als er huurovereenkomsten zijn afgesloten. Voorlopig bestaan er echter geen concrete plannen voor (her)ontwikkelingsprojecten. Het optimaal verhuren van de bebouwde oppervlakte (operationeel vastgoedbeheer) heeft prioriteit.

Overzicht organisatiestructuur



Strategische vastgoedbeleggingen: Overzicht belangrijkste technische kenmerken

SITE	Land	Grond opp. (m ²)*	Verhuurbare opp. (m ²)		
			Totaal	Productie/Opslag	Kantoren
Campus	SK	200.588,0	72.585,0	65.676,0	6.909,0
Lier	B	62.931,0	44.100,0	28.722,0**	15.378,0**
Evergem	B	55.524,0	23.204,0	20.064,0	3.140,0

Schiltach	D	32.166,0	23.096,0	20.693,0	2.403,0
Herbolzheim	D	78.236,0	24.875,0	24.189,0	686,0
Boizenburg	D	38.772,0	7.537,0	5.579,0	1.958,0
Hamont-Achel	B	150.000,0	21.470,0	19.490,0	1.980,0
Pan	SK	72.000,0	13.204,0	13.204,0	-
Sint-Truiden	B	48.122,0	16.528,0	13.083,0	3.445,0
Ieper, Oostkaai	B	39.506,0	14.000,0	12.100,0	1.900,0
Trnava	SK	14.265,0	10.672,0	9.672,0	1.000,0
Ieper, Ter Waarde	B	11.263,0	5.656,0	3.327,0	2.329,0
Palenicky	SK	117.000,0	-	-	-
Punchotel	SK	1.152,0	-	-	-
Eede	NL	2.756,0	957,0	-	957,0
		924.281	277.884	235.799	42.085

* De totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen omvat tevens voor 207.000 m² ontwikkelingspotentieel

** Totaalverhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.100 m² die bestaat uit 21.170 m² Productie-/Opslagruimte, 11.333 m² kantoorruimte en 11.497 m² gemeenschappelijke delen, die verdeeld werd onder respectievelijk de kantoor en productieruimte.

Activa aangehouden voor verkoop: Overzicht basis technische kenmerken

SITE	Land	Grond opp. (m ²)*	Verhuurbare opp (m ²)		
			Productie/Opslag	Kantoren	Totaal
Overpelt	B	115.550,0	37.477,0	1.792,0	39.269,00
Heultje	B	14.281,0	4.952,0	414,0	5.366,00
Roeselare	B	9.998,0	7.429,0	2.101,0	9.530,00
Dreux	FR	16.600,0	7.624,0	772,0	8.396,00
Brugge	B	20.853,0	6.580,0	700,0	7.280,00
Munster	FR	18.000,0	4.712,0	405,0	5.117,00
Dinant	B	3.663,0	1.000,0	200,0	1.200,00
Sint-Truiden	B	97.800,0	-	-	-
Mariakerke	B	17.717,0	-	-	-
Le Castelet	FR	80.000,0	-	-	-
		394.462,0	69.744,0	6.384,0	76.158,00

* De totale oppervlakte van de activa aangehouden voor verkoop omvat voor 174.750 m² ontwikkelingspotentieel

1.7 DE STRATEGIE VAN ACCENTIS

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.

In het kader van bovenstaande operationele en financiële situatie en onder toepassing van art. 633 W. Venn heeft de raad van bestuur besloten de strategie van Accentis te heroriënteren met als doel de waarde van de huidige vastgoedportefeuille maximaal veilig te stellen en de Vennootschap van de nodige middelen te voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen. Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom genereert. Hiertoe dienen na de kapitaalverhoging gesprekken opgestart te worden met de financiële instellingen om bepaalde kredieten en financiële leases te herfinancieren.

De krachtlijnen van de strategische herstructurering kunnen als volgt worden samengevat:

- De invoering van een nieuwe organisatiestructuur teneinde de bezettingsgraden te verbeteren en de kosten te verlagen;
- Een langetermijnfocus op de grote industriële panden in België en Slowakije;
- Een versnelde verkoop van de niet-strategische activa om zodoende op korte termijn liquiditeiten te realiseren;
- De financieringsstrategie in lijn brengen met de behoeften van de Vennootschap.

1.8 HET AANBOD

De Emittent of de Vennootschap	Accentis NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Ter Waarde 21, B-8900 Ieper en geregistreerd in het Belgische rechtspersonenregister onder het nummer 0454.201.411.
Accentis, de Groep of de Accentis Groep	De Emittent en al zijn rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen.
Lead Manager	KBC Securities NV.
Underwriter	KBC Securities NV.
Loketinstelling	KBC Bank zal optreden als Loketinstelling om inschrijvingen op nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van Rechten in ontvangst te nemen. Deze inschrijvingen zullen zonder kosten worden geregistreerd door KBC Bank, voor zover de inschrijver een rekening heeft bij KBC Bank. De financiële tussenpersonen via welke de Gerechtigden hun Rechten houden, zijn verantwoordelijk voor het aanmelden van de uitoefening van de Rechten door hun cliënten bij de Lead Manager. Aandeelhouders dienen te vragen om een specificatie van de kosten die deze financiële tussenpersonen eventueel zouden aanrekenen en die zij bij inschrijving zelf moeten dragen. Aandeelhouders op naam van Accentis zullen door de Vennootschap worden geïnformeerd over het totale aantal Rechten dat hen toekomt en over de procedure die zij moeten

volgen om hun Rechten uit te oefenen en te verhandelen.

Financiële dienstverlening

KBC Bank NV.

Aanwending van de opbrengsten

De Emittent heeft de intentie om de netto-opbrengsten van het Aanbod te gebruiken om financiële verplichtingen te voldoen als volgt:

- De terugbetaling van kapitaal aan financiële instellingen dat opeisbaar wordt in 2011 ten belope van 9,0 miljoen EUR;
- De terugbetaling van een schuld aan Punch International ten belope van 0,5 miljoen EUR in 2011;
- De terugbetaling van een schuld aan Summa ¹ ten belope van 1 miljoen EUR in 2011;
- De terugbetaling van een schuld van Punch Graphix ten belope van maximaal 5 miljoen EUR in 2011; en
- De financiering van het werkkapitaal

Zie ook sectie 0 “

Aanwending van de opbrengsten”.

Aangeboden Aandelen

Het Aanbod voor een bedrag van maximaal 20,5 miljoen EUR, hetgeen overeenstemt met maximaal 1.024.610.472 nieuwe Aandelen, zal worden uitgevoerd met voorkeurrechten voor bestaande aandeelhouders. Elk nieuw Aandeel zal vergezeld zijn van een VVPR-strip.

Rechten

Elk Aandeel geeft de houder ervan recht op één Recht.

Inschrijvingsprijs

De Inschrijvingsprijs bedraagt 0,02 EUR, hetgeen gelijk is aan de slotkoers op Euronext Brussels van 0,02 EUR per Aandeel op de Boekingsdatum.

Ratio

De verhouding waartegen een Gerechtigde het recht zal hebben om in te schrijven op nieuwe Aandelen tegen betaling van de Inschrijvingsprijs bedraagt 2 nieuwe Aandelen voor 1 Recht.

Verwatering

In de veronderstelling dat een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap, die voorafgaand aan het Aanbod één procent van het kapitaal van de Vennootschap aanhoudt, niet inschrijft op de nieuw uitgegeven Aandelen, zou zijn deelneming in het kapitaal van de Vennootschap maximaal verminderen tot één derde van zijn deelneming voor het Aanbod als gevolg van het Aanbod (zijnde indien de kapitaalverhoging voor het maximale bedrag van 20,5 miljoen EUR wordt onderschreven). Indien een aandeelhouder al de hem toegekende Rechten uitoefent, zal er geen verwatering zijn van zijn deelneming in het kapitaal van Accentis noch van zijn dividendrechten.

Vorm van de Aangeboden

De inschrijvers zullen de Aangeboden Aandelen en de VVPR-strips ontvangen in

¹ Summa NV is een holding met vastgoedactiviteiten en participaties in o.a. Punch International, een Franse jachthaven en een Nederlands softwarebedrijf (ACA).

Aandelen

de vorm van gedematerialiseerde effecten. Aandeelhouders mogen de Vennootschap op elk moment vragen dat hun gedematerialiseerde Aandelen worden omgezet in Aandelen op naam, of vice versa.

Rang en dividenden

De Aangeboden Aandelen zullen van dezelfde categorie zijn als de bestaande Aandelen. Zij zullen delen in het resultaat vanaf het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2010.

Aanbieding met voorkeurrecht

Onder voorbehoud van beperkingen ingevolge toepasselijke effectenwetgeving, zal aan bestaande aandeelhouders van de Vennootschap vanaf de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de Boekingsdatum een Recht toegekend worden. Zij hebben evenals de personen die Rechten hebben verworven gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, het recht om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen tegen de Inschrijvingsprijs en overeenkomstig de Ratio. De coupon nummer 4 van de Aandelen, zal op de Boekingsdatum na sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onthecht worden van de Aandelen en zal als Recht verhandelbaar zijn op deze gereglementeerde markt gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten. Elke verkoop van Aandelen voorafgaand aan de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de Boekingsdatum voor levering en betaling na 1 december 2010, zal gebeuren "cum Rechten". Alle Aandelen die verkocht worden na de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de Boekingsdatum, zullen verkocht en geleverd worden "ex Rechten". De Inschrijvingstermijn voor de Rechten loopt van 2 december 2010 tot 16 december 2010 om 16.00 u CET. Aandeelhouders op naam van Accentis zullen door de Vennootschap worden geïnformeerd over het totale aantal Rechten dat hen toekomt en over de procedure die zij moeten volgen om hun Rechten uit te oefenen en te verhandelen. Voor de houders van Aandelen op naam zullen de Rechten vertegenwoordigd worden door een "Bon aan toonder".

Voor de houders van gedematerialiseerde Aandelen wordt het aantal Rechten dat hen toekomt, op de Boekingsdatum ter beschikking gesteld door automatische inboeking in hun effectenrekening bij de financiële instelling waar zij hun Aandelen aanhouden. Zij zullen naar verwachting door hun financiële instelling op de hoogte worden gebracht van de procedure die zij moeten volgen voor de uitoefening of verhandeling van hun Rechten.

Aandeelhouders die nog fysieke Aandelen aan toonder bezitten, worden verzocht deze zo spoedig mogelijk aan te bieden bij hun financiële instelling met het oog op de dematerialisatie ervan. Voor de aanvaarding van de fysieke coupons door financiële instellingen, kunnen aandeelhouders door hun financiële instelling worden verzocht een zichtrekening en/of een effectenrekening te openen indien zij niet over een dergelijke rekening beschikken. Het wordt de aandeelhouders aangeraden zich te informeren over de eventuele kosten die zij zelf zouden moeten betalen. De Gerechtigden kunnen ervoor kiezen om gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten hun Recht uit te oefenen ofwel bijkomende Rechten te kopen ter verwerving van aanvullende Aangeboden

Aandelen ofwel alle of een deel van hun Rechten over te dragen of te verkopen.

Inschrijvingstermijn voor de Rechten

Gerechtigden kunnen inschrijven op Aangeboden Aandelen door hun Rechten uit te oefenen vanaf 2 december 2010 tot 16 december 2010 om 16.00 u CET. De laatste datum en/of tijdstip voor dewelke kennisgeving van uitoefeningsinstructies rechtsgeldig kan worden gegeven door de Gerechtigden kan vroeger zijn dan 16 december 2010 om 16.00 u CET, indien via een andere financiële instelling dan de Loketinstelling als tussenpersoon wordt ingeschreven. Aandeelhouders op naam van de Emittent dienen de inschrijvingstermijn te respecteren die is vermeld in de procedure beschreven in de brief die zij van de Vennootschap zullen ontvangen.

Gerechtigden die hun Rechten niet tijdig hebben uitgeoefend op de laatste dag van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, zullen daarna niet langer gerechtigd zijn om hun Rechten uit te oefenen.

Excedent

De opbrengst van de verkoop van de niet-uitgeoefende Rechten in de vorm van Scrips ("Excedent") zal worden uitgekeerd aan de Vennootschap.

Om praktische redenen, met name het vermijden van een veelheid aan kleine overschrijvingen, zal het Excedent niet worden uitbetaald aan houders van coupons nummer 4, maar zal het aan de Vennootschap worden overgedragen.

Scripaanbieding

Bij het verstrijken van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten zal de Lead Manager, met inachtneming van de bepalingen van de Underwritingovereenkomst en dit Prospectus, de Scrips verkopen via een versnelde orderboekprocedure ("bookbuilding") ingevolge dit Prospectus via een private plaatsing in België en elders buiten de Verenigde Staten van Amerika in offshore transacties op grond van Regulation S onder de Securities Act. Via die procedure zal de Lead Manager een boek opbouwen van de vraag naar Scrips om een enkele verhandelingsprijs voor de Scrips te kunnen bepalen. Het aantal Scrips in de Scripaanbieding zal gelijk zijn aan het aantal Rechten dat niet werd uitgeoefend bij de sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten. Beleggers die dergelijke Scrips verwerven, verplichten er zich onherroepelijk toe om in te schrijven tegen de Inschrijvingsprijs op een aantal Aangeboden Aandelen dat overeenstemt met de door hen verworven Scrips en in overeenstemming met de Ratio. Naar verwachting zal de Scripaanbieding plaats vinden op 20 december 2010. Indien er een Excedent is, zal dit aan de Vennootschap worden overgedragen.

Categorieën van potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod zal plaatsvinden door middel van een inschrijving met voorkeurrecht voor bestaande aandeelhouders, zullen Rechten worden toegekend aan alle aandeelhouders van de Vennootschap op de Boekingsdatum. Zowel de aanvankelijke houders van Rechten, de personen die Rechten verwerven tijdens de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, de personen aan wie Rechten zijn overgedragen als de kopers van Scrips in de Scripaanbieding, kunnen inschrijven op de Aangeboden Aandelen.

Toelating tot notering

De Vennootschap heeft een verzoek ingediend tot toelating tot de verhandeling van de Rechten gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten en van de

Aangeboden Aandelen en de nieuwe VVPR-strips op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Notering en toelating tot de verhandeling van de Aangeboden Aandelen en de daaraan verbonden VVPR-strips zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 23 december 2010.

Betaling & levering

De betaling van de inschrijvingen met Rechten zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 23 december 2010 en zal gebeuren door debitering van de rekening van de inschrijver.

De betaling van de gekochte Scrips en de inschrijvingen in de Scripaanbieding zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 23 december 2010 en zal worden gedaan door levering tegen betaling.

Levering van de Aangeboden Aandelen en VVPR-strips zal plaatsvinden op of rond 23 december 2010.

Intentie tot inschrijving van belangrijke aandeelhouders

Punch Graphix heeft er zich op 27 september 2010 onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe verbonden in een verbintenis tot inschrijving (de "Verbintenis tot Inschrijving") om haar voorkeurrechten uit te oefenen en bijgevolg voor 5.019.487,04 EUR in te schrijven. Daarnaast hebben Punch Graphix en Punch International er zich in de Verbintenis tot Inschrijving onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbonden om, indien niet alle Scrips in de Scripaanbieding geplaatst zouden zijn en onder bepaalde voorwaarden, maximaal bijkomend in te schrijven voor respectievelijk 4.980.512,96 EUR en 2.000.000 EUR met als enige beperking dat Punch Graphix en Punch International gezamenlijk niet 50% of meer van de aandelen van de Vennoetschap in handen willen krijgen omdat ze geen intentie hebben de controle over de Vennoetschap te verwerven. Federal Invest heeft er zich op 16 november 2010 onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe verbonden om met de gebruikmaking van haar voorkeurrechten in te schrijven op 6.000.000 nieuwe aandelen en bijkomend, via aankoop van Scrips, in te schrijven op 7.000.000 nieuwe aandelen. De bovenstaande verbintenissen garanderen dat het Aanbod voor ten minste 5,7 miljoen EUR zal onderschreven zijn als volgt:

- Punch Graphix oefent voorkeurrechten uit ten belope van 5.019.487 EUR;
- Federal Invest oefent voorkeurrechten uit ten belope van 120.000 EUR en schrijft bijkomend in via de verwerving en uitoefening van Scrips ten belope van 140.000 EUR;
- Punch Graphix en Punch International schrijven bijkomend in via de verwerving en uitoefening van Scrips ten belope van respectievelijk 299.656 EUR en 120.332 EUR. Deze bedragen houden rekening met de voorwaarde dat Punch Graphix en Punch International gezamenlijk niet 50% of meer van de aandelen van de Vennoetschap in handen willen krijgen omdat ze geen intentie hebben de controle over de Vennoetschap te verwerven.

Zie ook secties 5.6 "Plaatsing en onderwriting" en 13.2 "Intenties van de aandeelhouders om te participeren in het Aanbod".

Lock-up and Standstill

Er zijn geen Lock-up of Standstill overeenkomsten gesloten met bestaande aandeelhouders. Dit houdt in dat de aandeelhouders vrij over hun aandelen in de

Vennootschap kunnen beschikken en niet gebonden zijn deze voor een bepaalde termijn in hun bezit te houden. Het ontbreken van een Standstill periode betekent dat de Vennootschap niet gebonden is om voor een bepaalde periode na het Aanbod geen verdere kapitaaloperaties te ondernemen.

Underwriting

De overeenkomst tussen de Vennootschap en de Lead Manager. De inhoud ervan wordt uiteen gezet in sectie 5.6 “Plaatsing en underwriting”.

Opbrengsten en kosten van het Aanbod

De bruto-opbrengsten van het Aanbod zullen maximaal 20,5 miljoen EUR bedragen.

In geval van een volledige onderschrijving van het Aanbod, worden de kosten van het Aanbod geraamd op ongeveer 930.000 EUR of 4,53% van de bruto-opbrengsten. In geval van een minimale onderschrijving van het Aanbod ten belope van 5,7 miljoen EUR worden de kosten geraamd op 465.000 EUR of 8,15% van de bruto-opbrengsten. De kosten omvatten onder meer de vergoedingen verschuldigd aan de financiële tussenpersonen (minimaal 150.000 EUR en maximaal 3% van de bruto-opbrengsten van het Aanbod met uitzondering van de gecommiteerde bedragen in de Verbintenis tot Inschrijving), de juridische adviseurs, de publicatiekosten, de administratieve kosten, Euronext Brussels en de CBFA. Zie ook sectie 5.8 “Kosten van het Aanbod”.

Effectencodes - Aandelen

ISIN: BE0003696102

Euronext Symbool: ACCB

Effectencodes - VVPR-Strips

ISIN: BE0005641155

Euronext Symbool: ACCBS

Effectencodes - Rechten

ISIN: BE0970123262

Euronext Symbool: ACC4

Vooropgesteld tijdschema

De volgende data zijn geplande data, zonder rekening te houden met eventuele onvoorziene omstandigheden:

Datum	Gebeurtenis
1 december 2010 (T)	Boekingsdatum en Aankondiging van het Aanbod na sluiting van Euronext Brussels
2 december 2010 (T+1)	Aanvang van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten en van de Verhandelingsperiode voor de Rechten Publicatie van het Prospectus
16 december 2010 (T+15)	Sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten en van de Verhandelingsperiode voor de Rechten (om 16.00 u CET)
18 december 2010 (T+17)	Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Rechten
20 december 2010 (T+19)	Scripaanbieding

- 21 december 2010 (T+20) Persbericht over resultaten van de inschrijving met Scrips
- 23 december 2010 (T+22) Betaling door inschrijvers
- Verwezenlijking van kapitaalverhoging ten gevolge van het Aanbod en de Scripaanbieding
- Notering en levering aan inschrijvers van de Aangeboden Aandelen

1.9 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op basis van de kennisgevingen, ontvangen tot op de datum van dit Prospectus onder meer overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Accentis NV er als volgt uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% aandelen	Datum
Punch International NV ²	1.178.302	0,23%	27 mei 2010
Creacorp NV ³	47.849.309	9,34%	27 mei 2010
Guido Dumarey – Brigitte Dumolyn	1.383.224	0,27%	27 mei 2010
Punch Graphix NV	125.487.176	24,49%	27 mei 2010
Publiek	336.430.848	65,67%	Niet van toepassing
Totaal	512.305.236	100,00%	Niet van toepassing

1.10 SAMENVATTING FINANCIËLE INFORMATIE

De volgende tabellen bevat informatie over de geconsolideerde winst- & verliesrekening, balans en kasstromen van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2009, 2008 en 2007 en voor het halfjaarresultaat per 30 juni 2010 en 2009. De financiële informatie voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 en de toelichtingen hierbij zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.accentis.com) en worden in dit Prospectus opgenomen door verwijzing overeenkomstig artikel 30 van de Prospectuswet. De financiële informatie voor het eerste halfjaar van 2009 is afkomstig uit het halfjaarverslag per 30 juni 2010 overeenkomstig artikel 13 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Geconsolideerde winst- & verliesrekening Accentis (in K Eur)	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
A. NETTO RESULTAAT					
Huuropbrengsten	15.666	7.012	734	6.580	7.936
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	3.708	-	-	-	1.767
Opbrengsten uit de afkoop 'huurgarantie	-	-	-	13.294	-
Doorberekende kosten	8.735	2.527	520	2.694	4.760
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	384	-	-	-
Overige opbrengsten	167	474	26	25	71

² Punch International NV houdt 66.4% van de aandelen van Punch Graphix aan en controleert bijgevolg 24,72% van de Vennootschap.

³ Creacorp NV wordt gecontroleerd door de heer Guido Dumarey en mevrouw Brigitte Dumolyn

Totaal opbrengsten	28.276	10.397	1.280	22.593	14.534
Doorberekende kosten ⁴	-8.474	-2.569	-520	-3.245	-4.737
Kosten verbonden aan vastgoed ⁵	-1.653	-733	-109	-815	-1.364
Overige operationale kosten	-2.476	-1.630	-50	-871	-1.259
• <i>Recurrente oper. kosten</i>	-1.662	-822	-50	-871	-809
• <i>Niet recurrente oper. kosten</i>	-814	-808		0	-450
Minwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-210	-	-	-618	-
Totaal operationele kaskosten	-12.813	-4.932	-679	-5.548	-7.360
EBITDA	15.463	5.465	601	17.044	7.174
Afschrijvingen	-5	-9	-2	-2	-3
Voorzieningen	-1.015	-13	-	146	247
Waardeverminderingen	-5.334	-22	-	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-12.405	1.114	2.360	-32.920	-5.885
Totaal operationele niet-kaskosten	-18.759	1.070	2.358	-32.776	-5.641
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-3.295	6.534	2.959	-15.731	1.533
Financieringskosten	-9.813	-5.130	-1.466	-4.688	-4980
Overig financieel resultaat	-18	156	-14	-11	-19
Financieel resultaat	-9.831	-4.974	-1.480	-4.699	-4.999
Resultaat voor belastingen	-13.127	1.561	1.479	-20.430	-3.466
Belastingen	9.696	-813	-502	5.221	525
Nettoresultaat	-3.431	748	976	-15.209	-2.941
<i>Aandeel van de groep</i>	-3.249	667	976	15.209	-2.760
<i>Aandeel van derden</i>	-182	81	-	-	-182

**B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET
GLOBAAL RESULTAAT**

0 0 nvt 0 0

Resultaat per aandeel

Gewoon & verwaterd (in euro) -0,0063 0,0057 0,0471 -0,0297 -0,0054

Geconsolideerde Balans

Accentis (in K Eur)

2009 2008 2007 30/06/2010 30/06/2009

Vaste Activa

285.300 294.876 32.293 220.656 293.065

Immateriële vaste activa

10 3 - 8 -

Goodwill

- 5.086 - - 5.086

Vastgoedbeleggingen

278.457 289.232 32.287 217.802 285.987

Materiële vaste activa

5 73 4 4 10

⁴ Doorberekende kosten betreffen directe exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode huurinkomsten hebben genereerd.

⁵ Kosten verbonden aan vastgoed betreffen directe exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode geen huurinkomsten hebben genereerd.

Actieve belastinglatenties**	5.086	482	-	1.101	
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.742	-	2	1.742	1.982
Vlottende activa	5.870	9.009	823	7.057	6.249
Handelsvorderingen	3.663	5.725	501	3.636	3.002
Overige vorderingen	2.113	1.951	162	3.241	2.030
Liquide middelen	94	1.332	161	181	1.217
Activa bestemd voor verkoop	-	2.897	-	33.900	-
Activa	291.170	306.782	33.117	261.613	299.315
Eigen vermogen van de groep	83.090	86.340	4.661	67.881	83.579
Kapitaal	9.996	9.996	62	9.996	9.996
Reserves	72.242	75.491	4.599	57.033	72.731
Omrekeningsverschillen	852	852	-	852	852
Belangen van derden	-	182	-	-	-
Eigen vermogen	83.090	86.521	4.661	67.881	83.579
Langetermijnverplichtingen	191.398	202.905	22.903	157.924	201.335
Financiële schulden op lange termijn	116.688	110.169	20.093	99.673	122.540
Latente belastingverplichtingen	27.937	32.620	2.652	18.730	32.074
Overige schulden op lange termijn	43.460	56.532	158	36.335	44.363
Voorzieningen	3.313	3.584	-	3.186	2.358
Korte termijnverplichtingen	16.682	17.356	5.553	13.274	14.401
Handelsschulden	4.715	5.398	58	4.147	4.568
Overige schulden	3.819	1.950	5.088	2.354	3.619
Belastingenschulden	50	88	-	164	13
Financiële schulden op korte termijn	8.098	9.921	407	6.609	6.200
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-	22.533	
Passiva	291.170	306.782	33.117	261.613	299.315

Geconsolideerde kasstroomtabel	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Accentis (In k Eur)					
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten					
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-13.127			-20.430	
<i>Waardevermindering goodwill</i>	5.086				
<i>Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling van R/C Punch Int.</i>				-8.020	
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash items	-8.040	1.561	1.479	-28.450	-3.466
Interesten in resultatenrekening	9.815	5.372	1.466	4.690	4.985
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	1.267	44	2	-144	-244
Variatie in de reële waarde van de vastgoedportfolio	12.405	-1.114	-2.360	32.920	5.885
Meer/minwaarde bij realisatie MVA	-	-	-	618	-
Betaalde intresten	-9.815	-5.372	-1.466	-4.690	-4.985
Betaalde belastingen	-63	-51	-31	-	-7

Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijziging in werkkapitaal	5.570	439	-911	4.944	2.168
Wijzigingen in werkkapitaal	1.090	2.809	1.409	-2.103	1.245
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.660	3.248	498	2.841	3.413
Investeringskasstroom					
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.640	-	-437		-
Kasstroom uit desinvesteringen	800	-	-	1.216	-
Investeringskasstroom	-1.840	-	-437	1.216	-
Financieringskasstroom					
Betalingen van leningen - kredietinstellingen	-10.236	-2.077	-466	-3.970	-17.228
Terugbetalingen van leningen - overige	-10.822	-	-	-	-
Opname van leningen - kredietinstellingen	15.000	-	437	-	13.700
Financieringskasstroom	-6.058	-2.077	-29	-3.970	-3.528
Nettokasstroom	-1.238	1.171	32	87	-115
Liquide middelen aan het begin van de periode	1.332	161	129	94	1.332
Liquide middelen aan het einde van de periode	94	1.332	161	181	1.217
Nettokasstroom	-1.238	1.171	32	87	-115

2 RISICOFACTOREN

Een belegging in de Aangeboden Aandelen houdt aanzienlijke risico's in. U dient de volgende informatie over deze risico's, samen met de informatie die in dit Prospectus wordt verschaft, zorgvuldig te overwegen vooraleer u beslist in te schrijven op de Aangeboden Aandelen. Ingeval één van de volgende risico's zich voordoet, kan dit een aanzienlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap. In dat geval kan de aandelenkoers van de Vennootschap dalen en kunnen de inschrijvers op de Aangeboden Aandelen een gedeelte of het geheel van hun belegging verliezen. Een belegging in de Aangeboden Aandelen is enkel geschikt voor beleggers die in staat zijn de risico's en de verdiensten van een dergelijke belegging correct te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om de eventuele verliezen op te vangen die uit een dergelijke belegging kunnen voortvloeien. Een potentiële belegger die twijfelt over de acties die hij dient te ondernemen, neemt best contact op met een professionele adviseur die gespecialiseerd is in adviesverstrekking met betrekking tot de aankoop van aandelen en andere effecten. De risico's en onzekerheden die de Vennootschap essentieel acht, zijn hieronder beschreven. Deze risico's en onzekerheden zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden die op de datum van dit Prospectus bij de Vennootschap bekend zijn. Het zijn mogelijk niet de enige risico's en onzekerheden waaraan de Vennootschap is blootgesteld. Bijkomende risico's en onzekerheden, met inbegrip van momenteel onbekende of onbelangrijk geachte risico's en onzekerheden, kunnen de hierboven vermelde effecten hebben.

2.1 FINANCIËLE RISICO'S

Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Op de datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap onvoldoende werkkapitaal voor een periode van 12 maanden na de datum van het Prospectus. De Vennootschap genereert onvoldoende inkomsten om aan het totaal van haar lopende operationele en financiële betalingsverplichtingen te voldoen. Op datum van dit Prospectus is de Vennootschap verplicht om gespreid over de komende 12 maanden voor een totaal bedrag van ongeveer 18,9 miljoen EUR aan financiële betalingsverplichtingen te voldoen. De Vennootschap verwacht dat, zonder toegang tot bijkomende financiële middelen, zij rond 31 december 2010 niet meer aan haar terugbetalingsverplichtingen zal kunnen voldoen. De financiële verplichtingen van Accentis over de komende vijf jaar, zoals hieronder samengevat, zijn te hoog, voornamelijk omwille van de snelle terugbetaling van de kredieten, in verhouding tot de verwachte operationele kasstromen over diezelfde periode.

Aflossingschema op 30/06/2010 In EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende intresten Accentis
Op minder dan 1 jaar	16.770.245	8.675.725
Tussen 2 en 5 jaar	44.111.268	28.918.956
Op meer dan 5 jaar	104.268.488	36.825.130
Totaal	165.150.001	74.419.811

Aansluiting balans 30/06 naar totale financiële verplichting Accentis	
Financiële schulden op LT	99.673
Overige schulden op LT	36.335
Financiële schulden op KT	6.609
Schulden met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	22.533
Totaal	165.150.002

De veronderstelling van voortzetting van de activiteiten op zeer korte termijn is daarom slechts verantwoord in de mate dat Accentis tijdig over voldoende financiële middelen op korte en middellange termijn blijft beschikken om haar financiële verplichtingen na te komen. Om die reden stelde de raad van bestuur aan de aandeelhouders voor te beslissen tot een kapitaalverhoging met behoud van voorkeurrecht van maximaal 20,5 miljoen euro. Op 22 november 2010 heeft de buitengewone algemene vergadering deze beslissingen genomen. Gedurende het lopende boekjaar heeft de Vennootschap verder de volgende maatregelen genomen om de liquiditeitspositie op korte termijn te vrijwaren en de continuïteit van het bedrijf proberen veilig te stellen:

- De invoering van een nieuwe organisatiestructuur om de bezettingsgraden te verbeteren en de kosten te verminderen;
- Lange termijn focus op de grote industriële panden in België en Slowakije;
- Een versnelde verkoop van de niet-strategische activa om op korte termijn liquiditeiten te realiseren;
- Een aangepaste financieringsstrategie.

Naast de schulden aan Punch Graphix NV ten belope van iets meer dan EUR 30 miljoen, bestaan de schulden van de Vennootschap hoofdzakelijk uit financiële leases en klassieke bankfinanciering. Daarnaast maakt de Vennootschap eveneens gebruik van de door haar leveranciers toegekende betalingstermijnen om haar werkkapitaalbehoeften te financieren.

Hoewel Accentis ervan overtuigd is dat haar financieringsstructuur in het geval van een maximale kapitaalverhoging van 20,5 miljoen EUR zal aangepast zijn aan haar behoeften voor de komende 12 maanden (zie sectie 9 "Verklaring betreffende het werkkapitaal"), dient Accentis voldoende kasstromen te genereren om haar schulden te kunnen aflossen en de interestkosten te betalen. Daarnaast kan de Vennootschap genoodzaakt worden om gebouwen onder hun marktwaarde te verkopen als de liquiditeit verder verslechtert. Dit kan resulteren in het boeken van waardeverminderingen en het operationeel resultaat onder druk zetten.

In geval de Vennootschap slechts de minimumopbrengsten van het Aanbod ophaalt ten belope van 5.7 miljoen EUR en rekening houdend met de verbintenissen van Punch Graphix, Punch International en Federal Invest NV, beschreven in sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting" van dit Prospectus, zal de Vennootschap op basis van de huidige inschattingen onvoldoende middelen hebben om haar werkkapitaalbehoeften te dekken voor een periode van 12 maanden na datum van dit Prospectus. In dit geval zal de Vennootschap tijdens de komende periode bijkomende maatregelen moeten nemen, zoals beschreven in sectie 9 "Verklaring betreffende het werkkapitaal".

Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 30 juni 2010, zoals hierboven weergegeven, is 78,77% van de totale schuld, of 130,0 miljoen EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, of 35,0 miljoen EUR, geniet

een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en van de Euribor-rentetarieven op 30 juni 2010 wordt bij afwezigheid van een dekking de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 175.000 EUR per jaar geschat. De financieringskosten van de Vennootschap zijn eveneens afhankelijk van de toegepaste marges door kredietverschaffers. De financieringsmarges zijn de voorbije jaren sterk gestegen en zouden de kosten van de eventuele extra financieringen kunnen beïnvloeden. Bovendien zou ook het in gebreke blijven van de Vennootschap voor kredietbetalingen tot bijkomende kosten leiden. Er zijn echter geen convenanten gevestigd op de uitstaande bankschulden van de Vennootschap. De Vennootschap is tot hertoe niet in gebreke geweest met betrekking tot haar lopende kredieten.

Accentis is mogelijk niet in staat de noodzakelijke financiering te verkrijgen voor haar toekomstige kapitaal- en herfinancieringsbehoeften

De Vennootschap is mogelijk verplicht bijkomende financieringen aan te gaan voor haar toekomstige kapitaalbehoeften of om haar huidige schuldenlast te herfinancieren, door middel van openbare of private financiering, strategische relaties of andere overeenkomsten. Er is geen garantie dat deze relaties kunnen worden aangegaan of de financiering, indien nodig, verkrijgbaar zal zijn, of verkrijgbaar zal zijn tegen aantrekkelijke voorwaarden. Bovendien kan elke schuldfinanciering, indien beschikbaar, beperkende verbintenissen bevatten. Indien de Vennootschap er in de toekomst niet in slaagt een kapitaalverhoging door te voeren of schuldfinanciering te verkrijgen wanneer nodig, kan dit de activiteiten, de bedrijfsresultaten en de financiële situatie van de Vennootschap ongunstig beïnvloeden. De huidige schuldenlast van de Vennootschap is beschreven in sectie 8 "Kapitalisatie en schuldenlast".

Risico's verbonden aan garanties verkregen van Punch International

Punch International staat garant voor het grootste deel van de kredieten van de Vennootschap. Als Punch International niet meer in staat zou zijn om deze garantie te geven voor de huidige of toekomstige kredieten bestaat het risico dat de kredietverschaffers hun voorwaarden voor de huidige kredieten zullen verstrengen en dat de voorwaarden van toekomstige kredieten minder gunstig zullen zijn voor de Vennootschap.

Risico's verbonden aan de mogelijke terugvordering van ontvangen subsidies

Voor de bouw van het pand te Boizenburg werden door de vorige eigenaar, Punch Graphix Prepress GmbH, subsidies ontvangen. Aan deze subsidies waren een aantal voorwaarden verbonden zoals onder meer minimale werkgelegenheid. Er bestaat een risico dat bij een eventuele terugvordering van zulke subsidies (285.000 EUR) en in het geval Punch Graphix Prepress GmbH ze niet kan betalen, de Duitse autoriteiten zich zouden kunnen richten naar BBS Verwaltung GmbH, die de huidige eigenaar is van de gebouwen.

Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

Een aantal van de dochtervennootschappen van Accentis zijn via intercompany leningen met elkaar verbonden waardoor het risico bestaat dat het in gebreke blijven van een bepaalde dochtervennootschap negatieve financiële gevolgen kan hebben voor andere dochtervennootschappen.

Risico verbonden aan managementvergoedingen

De Vennootschap factureert managementvergoedingen aan haar dochtervennootschappen. De managementvergoedingen die door de Vennootschap worden aangerekend aan de dochtervennootschappen zijn bij deze laatste fiscaal aftrekbaar conform de voorwaarden van artikel 49 WIB 1992. Het is niet ongewoon dat de fiscale administratie bijkomend onderzoek verricht naar de naleving van deze voorwaarden van aftrekbaarheid om vast te stellen of deze effectief werden nageleefd, meer bepaald wanneer het bedrag van de aanrekening schommelde.

Risico verbonden aan tax assets en hun beperking in de tijd

De effectieve waarde van deferred tax assets zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige deze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de deferred tax assets slechts worden geraamd. De aanwending van de deferred tax assets is reeds voorzien in het jaar 2010 en dit mede door de opbrengst uit de realisatie van de huurgarantie Punch International in de resultaten van de vennootschap Accentis NV over het lopende boekjaar 2010. Deze aanwending werd ingeschat door het management op basis van een belastbare fiscale winst in het boekjaar 2010 van 12 miljoen EUR. De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben per 30 juni 2010 21,0 miljoen EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 4,0 miljoen EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vijf jaar. Het risico bestaat dat er niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij in gebreke blijven om haar verbintenissen onder deze financieringscontracten na te komen. Bovendien bestaat het risico dat meerdere financieringscontracten worden opgezegd indien de Vennootschap in gebreke blijft met betrekking tot één financieringscontract. Dit zou aanleiding kunnen geven tot annulatie, herziening of opzegging van meerdere financieringscontracten tegelijk.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

De Vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn onderling sterk afhankelijk. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar dochtervennootschappen hun verbintenissen niet kunnen nakomen en omgekeerd. De risico's die zich in hoofde van de Vennootschap voordoen stellen zich eveneens voor haar dochtervennootschappen. De onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen versterkt de risico's.

Accentis is mogelijk niet in staat de eigendom te verwerven van de onroerende goederen uit haar vastgoedportefeuille

De meeste onroerende goederen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zijn geen eigendom van de Vennootschap. Ze worden gefinancierd via onroerende leases. Indien de Vennootschap niet in staat is om de noodzakelijke financiering te verkrijgen, bestaat de kans dat de Vennootschap de aankoopopties op onroerende leasings niet kan uitoefenen om de eigendom te verwerven. De onmogelijkheid daartoe kan negatieve gevolgen hebben voor Accentis in omstandigheden waarin de eigendom belangrijk kan zijn, bijvoorbeeld in verband met fiscale of andere gunstmaatregelen die alleen gelden voor eigenaars of in geval van dreigend bankroet van de relevante financiële instellingen.

2.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Risico's verbonden aan de huurinkomsten

Accentis is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de vervalddag, bij de afloop van het huurcontract of ten gevolge van relocatie van de activiteiten van de huurder. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten genereren dan de lopende huurcontracten. Zo heeft de Vennootschap in 2010 huurverlagingen ten belope van circa €912.000 per jaar toegekend aan BBS International en Punch Metals, beiden deel van de Creacorp groep, in het kader van de moeilijke financiële situatie waarin de Creacorp groep zich bevond. In ruil voor deze verlaging, werd met Punch Metals een 9-jarig huurcontract afgesloten. Ook aan Punch Powertrain werd in 2010 een huurverlaging toegekend ten belope van circa €376.000 per jaar in ruil voor

een vast 9-jarig huurcontract. De Vennootschap beschikt sedert februari 2010 niet meer over de huurgarantie van Punch International die Punch International integraal heeft afgekocht voor een bedrag van €13,3 miljoen. Tenslotte heeft de Vennootschap een aantal activa geïdentificeerd die niet als strategisch worden beschouwd en aangehouden worden voor verkoop. Een aantal van deze activa genereren geen of slechts ten dele huurinkomsten (zie sectie 10.2.3 "Portfolio: Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop"). De kosten verbonden aan de activa van de Vennootschap, kunnen meestal niet evenredig aan de lagere huuropbrengsten worden aangepast. Dit kan de inkomsten van de Vennootschap en haar operationeel resultaat negatief beïnvloeden. Aangezien de duurzaamheid van de cashflows van Accentis hoofdzakelijk afhankelijk is van de zekerheid op lange termijn van huurinkomsten, streeft de Vennootschap ernaar een belangrijk aandeel van haar vastgoedportefeuille op lange termijn te verhuren.

Gecontracteerde huuropbrengsten	In k EUR	0-12m	12-24m	>24m	Totaal
Op 31/12/2008 (5,5j à 19,5 mio EUR huurgarantie)		19.590	19.590	68.565	107.745
Op 31/12/2009 (4,5j à 19,5 mio EUR huurgarantie)		19.590	19.590	48.975	88.155
Op datum van Prospectus	Vastgoedbeleggingen	11.913	9.176	19.164	40.254
	Aangehouden voor verkoop	1.781	1.356	1.447	4.583
	Totaal	13.694	10.532	20.611	44.837

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de gecontracteerde huur die werd berekend door de maanduur te vermenigvuldigen met het aantal openstaande maanden tot aan de volgende break van de overeenkomst. In 2011 kunnen huuropbrengsten voor een bedrag van 3.126.000 EUR opgezegd worden waarvan BBS International 1.764.000 EUR vertegenwoordigt.

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de Vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus onder meer het risico van verliezen bij eventuele verkopen. Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in de vastgoedsector door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, kan de verslechtering van de belangrijkste macro-economische indicatoren het activiteitsniveau en de ontwikkelingsperspectieven van de Vennootschap ongunstig beïnvloeden. De activiteit van de Vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze een indirect effect hebben op de investeringen en huren van bedrijven in de sector van het industrieel en semi-industrieel vastgoed. De vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 2,2 miljoen EUR. Na het in rekening brengen van de impact van de uitgestelde belastingen aan de huidige gemiddelde belastingsvoet van 25,55% betekent dit een negatieve impact op het netto resultaat en het eigen vermogen van de Vennootschap van 1,6 miljoen EUR.

Risico's verbonden met de blootstelling aan het kredietrisico op handelsvorderingen

De Vennootschap is blootgesteld aan het kredietrisico op handelsvorderingen. Indien één van de huidige of toekomstige belangrijke huurders van de Vennootschap niet in staat is om zijn schulden aan de Vennootschap te betalen, zou de Vennootschap verliezen kunnen lijden. Er is geen zekerheid dat de Vennootschap haar potentiële

verlies van opbrengsten van klanten die niet of niet tijdig betalen, zal kunnen beperken. De Vennootschap is niet verzekerd in geval van wanbetaling door de huurders. Om dit risico te beperken, heeft de Vennootschap een procedure ingevoerd voor de follow-up van huurders met betalingsmoeilijkheden.

Risico van huurleegstand

Zoals vermeld in sectie 10.2.8 "Bezettingsgraden en leegstand van de portefeuille op datum van 15 november 2010" van dit Prospectus, kampt de Vennootschap met een hoge leegstand ten belope van bijna 20% om diverse redenen. Om de huurleegstand te beperken, past de Vennootschap sinds de aanstelling van het nieuwe managementteam een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een toekomstige groei in de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille. Ondanks de recente verbeteringen en het actief beheer, kan de Vennootschap niet garanderen dat de bezettingsgraden in de toekomst niet terug afnemen. De bezettingsgraad op datum van dit Prospectus bedraagt 80,7%. De bezettingsgraad blijft echter conjunctuurgevoelig. Bovendien zijn er bijkomende kosten verbonden aan huurleegstand: Bij een verhoging van de leegstand verliest Accentis niet enkel huurinkomsten maar ook de mogelijkheid om bepaalde vaste kosten te kunnen doorrekenen aan de huurder zoals de onroerende voorheffing en de verzekering van de gebouwen. Leegstaande verhuurbare eenheden dienen ook op een minimum niveau onderhouden te worden en soms verwarmd bij lage temperaturen.

Risico inzake BTW

De activiteiten van de Groep hebben in het verleden reeds aanleiding gegeven tot discussies met de BTW-administratie. Inzake BTW is er immers een marge van interpretatie gelet op de specifieke activiteiten van de Groep. De scheidingslijn tussen niet van BTW vrijgestelde contracten van terbeschikkingstelling enerzijds en (doorgaans) van BTW-vrijgestelde contracten van onroerende verhuur anderzijds is niet altijd even duidelijk. Ook is de bepaling van de exacte verhouding tussen BTW-plichtige en niet-BTW-plichtige activiteiten praktisch niet mogelijk wanneer de bedrijfsvoering van de vennootschappen van de Groep in sommige gevallen een combinatie van beide activiteiten inhoudt.

De Groep heeft een interne BTW-controle doorgevoerd, waarbij rekening is gehouden met de meest recente opmerkingen van de BTW-administratie, nl. deze zoals geformuleerd bij een BTW-controle van de huurder van Overpelt-Plascobel. De gerelateerde cash-out voor het lopende boekjaar wordt momenteel begroot op ongeveer 300.000 EUR. Rekening houdend met verdere optimalisatiemogelijkheden meent de Vennootschap dat voor het overige voldoende provisies zijn aangelegd in verband met mogelijke BTW-discussies.

Concentratierisico's verbonden aan de Vennootschap

Elke belegging houdt een bepaald risiconiveau in. Dat geldt ook voor beleggingen in vastgoed. De belegging in een vastgoedmaatschappij met een gediversifieerde vastgoedportefeuille en een gediversifieerd huurdersbestand biedt echter een zekere risicospreiding. Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille echter weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Accentis catalogeert 11 van de 15 vastgoedbeleggingen als industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Dit vastgoed is tevens geschikt voor andere activiteiten zoals logistiek, maar dergelijke activiteiten liggen minder voor de hand bij de keuze van dit vastgoed. Typerend voor dit soort vastgoed zijn lange termijnrelaties met huurders, die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs. De site in Lier wordt aanzien als een 'multi-functioneel business center met een hoog aandeel voor semi-industriële activiteiten', terwijl Eede en het Punchotel een niet-industrieel karakter hebben. De Palenicky grond is vandaag een onbebouwd perceel, dat bij verdere ontwikkeling mogelijks een industrieel karakter zal

verkrijgen.

- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis zijn momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 30 juni 2010 vertegenwoordigen de 3 belangrijkste huurders 65% van de jaarlijkse huurinkomsten.

Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een groot deel van de vastgoedportefeuille uit zogehete "single-tenant" gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één huurder en waar er dus op niveau van het specifieke gebouw weinig of geen diversificatie is.

Risico verbonden met geschillen, rechtszaken en/of andere procedures

Op datum van dit Prospectus is de Vennootschap betrokken bij een tiental materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures (zie sectie 10.5 "Rechtsgeschillen"). Op basis van de informatie die beschikbaar is op datum van het Prospectus, loopt de Vennootschap in deze geschillen, rechtszaken en/of andere procedures in totaal een theoretisch risico op van ongeveer 2 miljoen EUR. Hiervoor werden slechts ten dele, ten belope van 461.000 EUR, provisies aangelegd. Het valt niet uit te sluiten dat geschillen in het nadeel van Accentis zullen beslist worden. Eventuele uitspraken in het nadeel van Accentis kunnen een wezenlijke impact hebben op de resultaten van de Vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

Risico van schadegevallen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's dekken zoals brand, storm, waterschade, enz.) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 231,3 miljoen EUR op 30 juni 2010. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt. Bijgevolg kan een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap.

Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

Het risico bestaat dat Accentis in bepaalde gevallen de huurder moet vergoeden voor de onderbreking van zijn activiteiten als er kan aangetoond worden dat Accentis hiervoor de verantwoordelijkheid draagt. Het betreft bijvoorbeeld verbintenissen met betrekking tot het onderhoud en de continuïteit van de werking van bepaalde installaties, zoals airconditioning, die in bepaalde omstandigheden niet kan gegarandeerd worden, bijvoorbeeld door een tekort aan wisselstukken. De activiteiten van de huurder kunnen bijvoorbeeld ook onderbroken worden voor herstellingswerken van schade die het gevolg is van slecht of onvoldoende onderhoud door de Vennootschap. Om dit te vermijden voert Accentis een actief beleid om haar gebouwen in goede staat te onderhouden via preventieve en corrigerende onderhoudswerken. De Vennootschap is niet verzekerd tegen schade die huurders oplopen ten gevolge van de onderbreking van hun activiteiten.

Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen als gevolg van slijtage door gebruik door de huurders. Accentis staat erop haar gebouwen in goede staat te onderhouden door de invoering van werkschema's en een studie van de uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken.

Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

Afhankelijk van de huursituatie van de gebouwen voert Accentis soms belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit. Met het oog op de beheersing van de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken, past Accentis een technische en budgettaire follow-up en een gedetailleerde planning toe. Hoewel Accentis bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze niet volledig worden uitgesloten.

Inflatierisico

De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreft vooral de kosten, onder meer verbonden aan renovatiewerken, die geïndexeerd kunnen zijn hetzij op een andere basis dan de gezondheidsindex, hetzij in functie van de concurrentie en de kost van de materialen waarvan het bedrag sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen.

Deflatierisico

Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van Accentis dalen. Naast een daling van de huurinkomsten bestaat er ook een risico op de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille ten gevolge van deflatie. De Abex-index analyseert de kostprijs voor de constructie van gebouwen en is daarom een bepalende factor in de waardebepaling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat Accentis waardeverminderingen zal moeten boeken op zijn vastgoedportefeuille.

Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

Behalve het voormelde risico van het in gebreke blijven van de huurders, is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of het faillissement van andere medecontractanten: de verstrekkers van krediet en rentedekkingsinstrumenten, de aannemers van werken waarop zij een beroep doet, enz.

Risico verbonden aan de onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke reglementen kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

Risico's verbonden aan fusie-, splitsing-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Accentis' vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van de overname van ondernemingen of van aandelen van vennootschappen. Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen wordt, bij fusie of splitsing door overname, het geheel van de activa en passiva van het patrimonium (fusie) of van de ingebrachte gebouwen met de bijbehorende contracten, schulden, lasten en risico's (splitsing) op de Vennootschap overgedragen. Bij de overname van aandelen draagt de Vennootschap, aan rato van haar participatie, de passiva van deze vennootschap. Hoewel de Vennootschap bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Vennootschap werden overgedragen.

Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

Accentis heeft in het verleden desinvesteringen gedaan. Daarbij zijn onderdelen van haar vastgoedportefeuille overgedragen aan derden. Bij deze transacties zijn de gebruikelijke waarborgen gegeven. Het is niet uitgesloten dat de Vennootschap in de toekomst met betrekking tot deze waarborgen zou worden aangesproken.

Reglementaire en milieurisico's

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van de reglementen en in dit opzicht op alle nodige expertises een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van de reglementaire verplichtingen, onder meer milieuverplichtingen, en aan milieurisico's blootgesteld.

De milieurisico's waaraan Accentis, als eigenaar van vastgoed, blootgesteld is, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten, enz. Mochten dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, dat kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor Accentis (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, enz.).

Sinds haar oprichting past Accentis een beleid van risicobeperking toe dat zich tot het milieu heeft uitgebreid. Accentis doet het nodige om, onder meer afhankelijk van de ontwikkeling van de technische middelen, het milieuaspect geleidelijk aan in de due diligence-audit te integreren die voorafgaand aan elke verwerving van vastgoed wordt uitgevoerd. Ondanks de uitgevoerde studies kan Accentis als vastgoedeigenaar milieurisico's en bijgevolg aansprakelijkheidsrisico's niet volledig uitsluiten.

Accentis is eveneens blootgesteld aan het risico van niet-uitreiking of van niet-verlenging van vergunningen.

Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de Vennootschap moet voldoen, kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden, rekening houdend met onder meer de nieuwe verplichtingen die er voor de Vennootschap uit kunnen voortvloeien.

Risico verbonden aan het personeelsverloop

Rekening houdend met haar relatief kleine team, is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap.

2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANDELEN EN AAN HET AANBOD

De beurskoers van de Aandelen kan schommelen

De beurskoers van de Aandelen kan schommelen als gevolg van verschillende factoren, waarvan er vele buiten de controle van de Vennootschap liggen. Deze factoren omvatten, maar zijn niet beperkt tot:

- marktvooruitzichten over de financiële prestaties van de Vennootschap;
- werkelijke of verwachte schommelingen in de bedrijfsresultaten en de financiële situatie van de Vennootschap;
- wijzigingen in de ramingen van de bedrijfsresultaten van de Vennootschap door beursanalisten;
- de perceptie van de beleggers met betrekking tot de impact van het Aanbod op de Emittent en haar aandeelhouders;
- potentiële of werkelijke verkopen van blokken Aandelen in de markt of ongedekte verkopen van Aandelen;
- de opkomst van nieuwe concurrenten of nieuwe producten in de markten waarin de Vennootschap werkzaam is;

- volatiliteit in de markt als geheel of in de beleggersperceptie van de sector of de concurrenten van de Vennootschap; en
- de risicofactoren uiteengezet in sectie 2 “Risicofactoren”.

De beurskoers van de Aandelen kan ongunstig beïnvloed worden door elk van de voorgaande of andere factoren, ongeacht de werkelijke bedrijfsresultaten en de situatie van de Vennootschap.

Bovendien geeft de minste absolute schommeling van de beurskoers aanleiding tot een zeer grote procentuele schommeling ten gevolge van de lage beurskoers van de Aandelen.

Er is geen garantie dat er een markt zal ontstaan voor de Rechten, en indien zich wel een markt zou ontwikkelen, dan kan de beurskoers van de Rechten aan grotere schommelingen onderhevig zijn dan de beurskoers van de Aandelen

De Rechten zullen naar verwachting worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van 2 december 2010 tot en met 16 december 2010. Er zal geen verzoek gedaan worden voor een verhandeling van de Rechten op een andere effectenbeurs. Er is geen garantie dat er zich een actieve markt voor de Rechten zal ontwikkelen gedurende deze periode of, indien er zich toch een markt ontwikkelt, is er geen garantie met betrekking tot de aard van deze markt. De koers van de Rechten hangt af van vele factoren waaronder, maar niet beperkt tot, de koers van de Aandelen, maar ze kan ook onderworpen zijn aan grotere prijschommelingen dan de Aandelen. Het risico dat er zich geen markt ontwikkelt in de Rechten is bij Accentis relatief groot gezien de lage koers waaraan de Aandelen en de Rechten zullen noteren tijdens de Inschrijvingstermijn voor de Rechten.

Indien wordt nagelaten de Rechten uit te oefenen tijdens de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, worden de Rechten mogelijk van nul en generlei waarde, en zal dit leiden tot verwatering van het eigendomspercentage van de Aandelen

Rechten die niet worden uitgeoefend vóór de sluiting van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten, worden ongeldig. Indien de Rechten niet worden uitgeoefend, zal het belang van het aandelenbezit van de houder van deze Rechten en zijn stem in de Emittent worden verlaagd, en zijn eigendomspercentage vóór het Aanbod zal na het Aanbod dienovereenkomstig worden verlaagd.

Als het Aanbod wordt stopgezet of als er een aanzienlijke koersdaling is van de Aandelen, kunnen de Rechten ongeldig of waardeloos worden

Als er een koersdaling is van de Aandelen kan dit een wezenlijk ongunstig effect hebben op de waarde van de Rechten. Elke schommeling in de koers van Aandelen zal ook de koers van de Rechten beïnvloeden, en kan ertoe leiden dat de Rechten waardeloos worden. Daarnaast bestaat het risico dat de Underwritingovereenkomst niet wordt ondertekend (zie sectie 5.6 “Plaatsing en underwriting”) waardoor het Aanbod niet wordt gerealiseerd. Indien het Aanbod wordt stopgezet, zullen deze Rechten ongeldig en waardeloos worden. Bijgevolg zullen alle beleggers die dergelijke Rechten hebben verhandeld op de secundaire markt een verlies lijden, aangezien de transacties van dergelijke Rechten niet zullen doorgaan.

Onder sommige voorwaarden kan het intrekken van een inschrijving leiden tot nadelige financiële gevolgen

Inschrijvers die hun inschrijving intrekken na de sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten of de Scripaanbieding zullen toch worden geacht hun Rechten of Scrips te hebben uitgeoefend en zijn verplicht in te schrijven. Zij zullen niet worden vergoed voor o.a. de aankoopprijs (en enige verwante kosten) betaald met het oog op het verwerven van Rechten of Scrips.

De Underwritingovereenkomst kan mogelijk niet worden ondertekend, wat een wezenlijk

ongunstig effect kan hebben op de waarde van de Rechten en de Aandelen

De Vennootschap en de Lead Manager nemen zich voor om na de Scripaanbieding op 20 december 2010 een Underwritingovereenkomst te ondertekenen.

Met inachtneming van de voorgenomen voorwaarden en de modaliteiten van de Underwritingovereenkomst zal de Lead Manager er zich overeenkomstig de Underwritingovereenkomst toe verbinden om in eigen naam en voor rekening van de aandeelhouders en de andere beleggers die in het kader van het Aanbod ingeschreven hebben op de Aangeboden Aandelen, in te schrijven op Aangeboden Aandelen met het oog op de onmiddellijke toekenning van deze Aangeboden Aandelen aan de betrokken aandeelhouders of andere beleggers.

De Lead Manager zal op de Aangeboden Aandelen inschrijven, onder voorbehoud van de vervulling of verzaking aan de voor de Lead Manager aanvaardbare voorwaarden die in de Underwritingovereenkomst zullen zijn opgenomen zoals de voorafgaande afgifte van onder meer de nodige comfort letters van de commissaris van de Vennootschap, een legal opinion van de juridische adviseur van de Vennootschap en een certificaat van het management van de Vennootschap en onder voorbehoud van de uitvoering van de verbintenissen tot inschrijving op het Aanbod.

De Underwritingovereenkomst zal eveneens stipuleren dat, als bepaalde gebeurtenissen zich voltrekken, zoals de opschorting van de handel op Euronext Brussels of een wezenlijke en nadelige verandering in de financiële toestand, de bedrijfsactiviteiten of de vooruitzichten van de Vennootschap of in de financiële markten, of andere gevallen van overmacht, de Lead Manager het recht heeft om de Underwritingovereenkomst onder bepaalde omstandigheden te beëindigen, zoals verder beschreven in sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting". Indien de overeenkomst niet wordt ondertekend, of vervroegd wordt beëindigd, dan vervalt het Aanbod.

Aandeelhouders in rechtsgebieden met valuta's andere dan de euro lopen een extra beleggingsrisico vanwege de schommelingen in de wisselkoersen met betrekking tot hun posities in de Aandelen

De beurskoers van de Aandelen wordt enkel uitgedrukt in euro en alle toekomstige uitbetalingen van dividenden op Aandelen zullen ook in euro gebeuren. Het equivalent in US dollar — of een andere valuta — van de dividenden die worden uitbetaald met betrekking tot Aandelen of worden ontvangen in verband met de verkoop van Aandelen kan ongunstig beïnvloed worden door een waardedaling van de euro ten opzichte van deze andere valuta.

Belangrijke aandeelhouders

Na de afsluiting van het Aanbod en de opneming in de notering van de Aandelen zal de Vennootschap een aantal belangrijke aandeelhouders hebben waaronder Punch Graphix en mogelijk Punch International. Voor een overzicht van de huidige belangrijke aandeelhouders van de Vennootschap wordt verwezen naar sectie 13.1 "Aandeelhoudersstructuur".

3 DISCLAIMERS EN MEDEDELINGEN

3.1 VERKLARINGEN

Geen enkele handelaar, verkoper of andere persoon werd gemachtigd om enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen in verband met het Aanbod die niet in dit Prospectus is vervat en indien dergelijke informatie wordt verstrekt of een dergelijke verklaring wordt afgelegd, mag dit niet worden beschouwd alsof dit werd toegestaan of erkend door de Vennootschap of de Lead Manager. Verklaringen die worden verstrekt in dit Prospectus worden gedaan op de datum van het Prospectus. Indien significante nieuwe elementen, een wezenlijke fout of onnauwkeurigheid in verband met de informatie in dit Prospectus die de beoordeling van de effecten kan beïnvloeden, optreedt of wordt opgemerkt tussen het tijdstip waarop dit Prospectus werd goedgekeurd en de verwezenlijking van de kapitaalverhoging, of in voorkomend geval, het moment waarop de verhandeling op de relevante markt van start gaat, dan zal dit in overeenstemming met de Belgische wetgeving worden vermeld in een aanvulling op dit Prospectus. Beleggers die al vóór de publicatie van de aanvulling hebben ingestemd met de aankoop van of inschrijving op de Aangeboden Aandelen, zullen het recht hebben om hun instemming in te trekken. Dit recht kan worden uitgeoefend binnen de twee werkdagen na de publicatie van dergelijke aanvulling. Een dergelijke aanvulling zal door de CBFA worden goedgekeurd op dezelfde wijze als dit Prospectus en zal worden gepubliceerd in overeenstemming met tenminste dezelfde regelingen die werden toegepast bij publicatie van dit Prospectus.

De Lead Manager en de met hen verbonden vennootschappen handelen uitsluitend voor de Vennootschap en voor niemand anders in verband met het Aanbod, en zij zijn voor niemand anders verantwoordelijk voor het verstrekken van advies met betrekking tot het Aanbod.

Geen enkel gedeelte van de informatie vervat in dit Prospectus mag worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingsadvies. Beleggers dienen hun eigen adviseur, boekhouder of andere raadgever te raadplegen voor juridisch, belastingtechnisch, zakelijk, financieel en ander advies met betrekking tot de aankoop van de Aangeboden Aandelen. Noch de Vennootschap, noch de Lead Manager, noch hun juridische adviseur geeft enige verklaring aan een inschrijver, belegger of koper met betrekking tot de rechtsgeldigheid van een belegging in de Aangeboden Aandelen door deze inschrijver of aankoper onder de toepasselijke beleggings- of andere wetgeving.

3.2 BELEGGINGSBESLISSING

Bij het nemen van een beleggingsbeslissing betreffende het Aanbod dienen potentiële beleggers zich te baseren op hun eigen onderzoek naar de Vennootschap en de voorwaarden van het Aanbod, inclusief de betrokken risico's en verdiensten. Samenvattingen of beschrijvingen van wettelijke bepalingen, bedrijfsstructuren of contractuele relaties die in dit Prospectus worden verstrekt, zijn louter bedoeld als informatie en mogen niet worden beschouwd als juridisch of fiscaal advies over de interpretatie of de afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen, structuren of relaties. De potentiële beleggers worden uitgenodigd hun eigen adviseurs te raadplegen over de interpretatie of de afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen, structuren of relaties. In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van de informatie in dit Prospectus, dienen potentiële beleggers een bevoegd persoon of een deskundige te raadplegen, gespecialiseerd in het verstrekken van advies over de aankoop van financiële instrumenten. Het Aanbod wordt niet aanbevolen door enige effectencommissie op overheidsniveau of door enige regulerende instantie in België of elders. Alleen de beleggers zijn verantwoordelijk voor de analyse en evaluatie van de voordelen en risico's die verbonden zijn met de inschrijving op de Aangeboden Aandelen.

3.3 BEPERKINGEN OP HET AANBOD EN DE VERSPREIDING VAN DIT PROSPECTUS

Het Aanbod verloopt met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders. Bijgevolg kunnen enkel de initiële houders van de Rechten en de houders van de Rechten of van de Scrips die deze hebben verworven op

Euronext Brussels of elders inschrijven op de nieuwe Aandelen.

De verspreiding van dit Prospectus, de toekenning van Rechten, de uitoefening van Rechten, het aanbod, de verkoop en uitoefening van Scrips en het Aanbod, kan in sommige rechtsgebieden wettelijk beperkt zijn en dit Prospectus mag niet worden gebruikt ten behoeve van, of in verband met, een aanbod of een verzoek door wie dan ook in enig rechtsgebied waar een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of aan enig persoon aan wie het onwettig is een dergelijk aanbod of verzoek te doen. Dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod vormt geen aanbod, of een uitnodiging, tot het aankopen van Rechten, Scrips of Aangeboden Aandelen in een rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of uitnodiging onwettig zou zijn, en mag in geen geval met dergelijk doel of in dergelijk kader worden gebruikt. De Emittent en de Lead Manager vragen met aandring dat de personen die dit Prospectus lezen, elk informeren en dat ze al de vermelde beperkingen in acht nemen. Noch de Emittent, noch de Lead Manager aanvaardt wettelijke aansprakelijkheid voor schendingen van een dergelijke beperking door eender welke persoon, of het nu om een toekomstige inschrijver gaat of om een aankoper van Rechten, Scrips of Aangeboden Aandelen of niet. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van bepaalde beperkingen in verband met het Aanbod, zie sectie 5.5.1 "Categorieën van potentiële beleggers – Landen waar het Aanbod open zal staan – Beperkingen van toepassing op het Aanbod .

De Emittent en de Lead Manager behouden zich het recht voor om naar eigen goeddunken een inschrijving op Aangeboden Aandelen of een aanbod tot het aankopen van Scrips te weigeren die naar de mening van de Emittent, de Lead Manager of hun agenten aanleiding zou kunnen geven tot de niet-naleving of schending van wetten of reglementeringen. Elke persoon (inclusief trustees en nominees) die dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of laten toekomen in overeenstemming met de wetten en reglementen die er gelden. Elke persoon die, om welke reden ook, dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod ontvangt, dit Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in deze sectie.

3.4 MEDEDELING VOOR TOEKOMSTIGE BELEGGERS BUITEN BELGIË

Voor de inschrijving op het Aanbod, tegen de in dit Prospectus opgenomen voorwaarden, dienen de Gerechtigden de toepasselijke wetgeving in acht te nemen en zich hierover desgevallend te informeren bij hun eigen adviseur of raadgever.

3.4.1 Mededeling voor toekomstige beleggers in de Verenigde Staten

De Aandelen, Rechten en Scrips werden niet geregistreerd en zullen niet geregistreerd worden in de zin van de Securities Act, zoals gewijzigd, of bij eender welke administratieve overheid van effecten van één van de Amerikaanse Staten of eender welke andere regelgevende overheid van de Verenigde Staten. Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen zullen ze ook niet aangeboden, ingeschreven, gekocht of verkocht kunnen worden op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US Persons of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke US Persons. De Emittent is niet en zal niet geregistreerd worden in de zin van de US Investment Company Act van 1940 en de beleggers kunnen het voordeel van deze wetgeving niet inroepen.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van nieuwe Aandelen, Rechten of Scrips bij aanvaarding van dit Prospectus en levering van de nieuwe Aandelen, Rechten en Scrips geacht worden, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

(a) hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten en dat hij geen US Person is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en dat hij niet als persoon verbonden is aan de Emittent, noch handelt voor rekening van dergelijke persoon;

(b) de nieuwe Aandelen, Rechten of Scrips niet geregistreerd werden of zullen worden in de zin van de Securities Act en dat hij aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan, tenzij buiten de Verenigde Staten en conform Rule 903 of Rule 904 van Regulation S;

(c) de Emittent, de Lead Manager en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod, kan een verkoopaanbod, verkoop of overdracht van nieuwe Aandelen, Rechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de Securities Act.

Tenzij anders vermeld, hebben de termen die in deze sectie worden gebruikt, dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de Regulation S van de Securities Act.

3.4.2 Mededeling voor toekomstige beleggers in het Verenigd Koninkrijk

De Emittent zal in het Verenigd Koninkrijk geen openbare aanbieding van Aandelen, Rechten of Scrips toestaan aan het publiek in de zin van de Financial Services and Markets Act 2000, waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform artikel 85 van de Financial Services and Markets Act 2000.

Dit Prospectus is enkel gericht aan personen in het Verenigd Koninkrijk die (i) beroepservaring hebben in zaken die betrekking hebben op beleggingen en die ressorteren onder artikel 19(5) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (het "Order") of (ii) entiteiten zijn met een groot vermogen en andere personen aan wie zulke mededelingen anderszins wettelijk kunnen worden gedaan op basis van artikel 49(2)(A) tot (D) van het Order (al deze personen worden samen aangeduid als "Relevante Personen").

Personen die geen Relevante Personen zijn mogen op basis van dit Prospectus niet handelen en mogen op dit Prospectus of de inhoud ervan niet vertrouwen. Elke belegging of beleggingsactiviteit waarop deze mededeling betrekking heeft, is enkel mogelijk voor Relevante Personen en zal enkel worden gedaan met Relevante Personen. Personen die deze mededeling verspreiden, dienen zich ervan te vergewissen of het wettig is om dit te doen. De Scripaanbieding zal in elk geval enkel worden gericht aan Relevante Personen in het Verenigd Koninkrijk.

De Lead Manager mag niet direct of indirect uitnodigen of aansporen om over te gaan tot beleggingsactiviteiten (in de zin van artikel 21 van de Financial Services and Markets Act 2000) met betrekking tot de uitgifte of verkoop van de nieuwe Aandelen in omstandigheden waarin artikel 21(1) van de Financial Services and Markets Act 2000 niet van toepassing zou zijn.

3.4.3 Mededeling voor toekomstige beleggers in de Europese Economische Ruimte

De Emittent heeft geen toelating gegeven voor een aanbieding aan het publiek van Aandelen, Rechten of Scrips in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte dan België. Ten aanzien van eender welke andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte dan België, die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd (elk een "Relevante Lidstaat"), werden geen stappen ondernomen en zullen geen stappen worden ondernomen om een aanbieding te doen aan het publiek van Aandelen, Rechten of Scrips die een openbaarmaking van een prospectus vereist in die Relevante Lidstaat.

Dit Prospectus werd opgesteld vanuit het oogpunt dat alle aanbiedingen van Aangeboden Aandelen, andere dan de aanbiedingen op basis van dit Prospectus in België na de goedkeuring van het Prospectus door de CBFA en na de publicatie in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn (2003/71/EC), zoals geïmplementeerd in België, zullen worden gedaan overeenkomstig een vrijstelling onder de Prospectusrichtlijn, zoals geïmplementeerd in de

Relevante Lidstaten, om een prospectus op te stellen voor het aanbod van effecten.

Derhalve mogen de Aandelen, Rechten of Scrips enkel krachtens één van de volgende vrijstellingen, bepaald in de Europese Richtlijn met nummer 2003/71/EG van 4 november 2003 betreffende het te publiceren prospectus in geval van een openbaar Aanbod of de opening van effecten ter verhandeling (de "*Prospectusrichtlijn*" met inbegrip van elke omzetting ervan in elke Lidstaat), worden aangeboden in Relevante Lidstaten, voor zover deze vrijstellingen eveneens werden omgezet in de betrokken Relevante Lidstaten:

(a) aan rechtspersonen die een vergunning hebben of gereguleerd zijn om actief te zijn in financiële markten of, indien zij geen vergunning hebben of niet gereguleerd zijn, aan rechtspersonen die als exclusief maatschappelijk doel het beleggen in effecten hebben;

(b) aan elke rechtspersoon die aan minstens twee van de volgende criteria voldoet: (i) een gemiddeld aantal werknemers van tenminste 250 gedurende het laatste boekjaar, (ii) een balanstotaal van meer dan 43 miljoen EUR, en (iii) een nettojaaromzet van meer dan 50 miljoen EUR, zoals blijkt uit de laatste enkelvoudige jaarrekening of geconsolideerde jaarrekening;

(c) aan minder dan 100 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers, zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of

(d) in alle andere omstandigheden, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, voor zover een dergelijk aanbod van Aandelen, Rechten of Scrips in eender welke Lidstaat de Emittent geen verplichting oplegt om een prospectus bekend te maken conform artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Dienovereenkomstig dient elke persoon die een aanbod doet of de intentie heeft een aanbod te doen binnen de Europese Economische Ruimte, dit enkel te doen in omstandigheden waarin er geen verplichting bestaat voor de Emittent of de Lead Manager om een prospectus op te stellen voor dat aanbod. Noch de Emittent, noch de Lead Manager heeft toestemming gegeven of geven toestemming om de Aandelen aan te bieden via een financiële tussenpersoon, buiten de aanbiedingen door de Lead Manager die bestaan uit de definitieve plaatsing van de nieuwe Aandelen of VVPR-Strips, zoals bedoeld in dit Prospectus.

Elke persoon, waaraan een aanbod is gedaan, in een Relevante Lidstaat, die geen werknemer, consultant of (onafhankelijke) bestuurder van de Vennootschap is, en die enige communicatie ontvangt met betrekking tot, of die één of meerdere nieuwe Aandelen verwerft ten gevolge van het Aanbod onder dit Prospectus, wordt verondersteld te hebben verklaard aan of te hebben verzekerd aan de Lead Manager en de Vennootschap dat (i) hij een gekwalificeerd belegger is in de zin van de wetgeving in de Relevante Lidstaat volgens artikel 2(1)(e) van de Prospectusrichtlijn; en (ii) dat, ingeval hij nieuwe Aandelen heeft verworven in zijn hoedanigheid van financieel tussenpersoon, zoals gedefinieerd in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, de door hem in het Aanbod verworven nieuwe Aandelen niet werden verworven namens, noch werden verworven met het oog op hun aanbieding of doorverkoop aan personen in een Relevante Lidstaat die geen gekwalificeerde beleggers zijn, zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn, of in omstandigheden waarin de Lead Manager zijn voorafgaande toestemming heeft gegeven met het aanbod of de doorverkoop of, ingeval de nieuwe Aandelen door hem werden verworven namens personen in een Relevante Lidstaat die geen gekwalificeerde beleggers zijn, het Aanbod van deze nieuwe Aandelen aan hem onder de Prospectusrichtlijn niet wordt behandeld als zijnde gedaan aan dergelijke personen.

Voor de toepassing van deze bepaling betekent de term een "*aanbieding aan het publiek van Aandelen, Rechten of Scrips*" in een Relevante Lidstaat de mededeling in welke vorm dan ook met om het even welk middel van voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en de Aandelen, Rechten of Scrips die zullen worden aangeboden om een belegger in staat te stellen een beslissing te nemen over de aankoop van of inschrijving op dergelijke effecten, zoals eventueel aangepast in die Lidstaat door een maatregel die de Prospectusrichtlijn

implementeert in die Lidstaat en de term “*Prospectusrichtlijn*” betekent de Europese Richtlijn met nummer 2003/71/EG van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten, en omvat elke relevante implementatiemaatregel in elke Relevante Lidstaat.

3.4.4 Mededeling voor toekomstige beleggers in Frankrijk

Dit Prospectus werd niet opgesteld in het kader van een openbare aanbieding in Frankrijk in de zin van artikel M.411-1 van de “*Code Monétaire et Financier*” en de artikelen 211-1 en volgende van de “*Règles Générales de l’Autorité des Marchés Financiers*”. Dit Prospectus en elk ander document aangaande de Aandelen, Rechten of Scrips is bijgevolg niet onderworpen, en zal niet onderworpen zijn aan de ‘Autorité des Marché Financiers’.

3.4.5 Mededeling voor toekomstige beleggers in Duitsland

De Aandelen, Rechten of Scrips werden niet en zullen niet aan het publiek worden aangeboden in Duitsland en, dienovereenkomstig, werd er geen of zal er geen prospectus (*Wertpapiersprospekt*) voor een openbare aanbieding van de Aandelen, Rechten of Scrips in Duitsland overeenkomstig de Duitse Prospectuswet (*Wertpapierprospektgesetz*) openbaar (worden) gemaakt in de Bondsrepubliek Duitsland. Elke wederverkoop van de Aandelen, Rechten of Scrips in de Bondsrepubliek Duitsland kan enkel worden gedaan met naleving van de bepalingen van de Duitse Prospectuswet en van alle andere wetten van kracht in de Bondsrepubliek Duitsland die van toepassing zijn op de verkoop en aanbieding van effecten.

3.4.6 Mededeling voor toekomstige beleggers in Italië

De Aanbieding van Aandelen, Rechten of Scrips werd niet geregistreerd overeenkomstig Italiaanse effectenwetgeving en bijgevolg mogen geen Aandelen, Rechten of Scrips worden aangeboden, verkocht of geleverd en mogen geen kopies van dit document of van elk ander document met betrekking tot de Aandelen, Rechten of Scrips worden verdeeld in de Republiek Italië, uitgezonderd: (i) aan gekwalificeerde beleggers (“*investitori qualificati*”), zoals gedefinieerd in artikel 100 van het Italiaans Wetgevend Decreet Nr. 58 van 24 februari 1998, zoals gewijzigd (de “*Financiële Diensten Wet*”) en de relevante uitvoerende CONSOB reglementering, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en in artikel 2.1.(e) van de Prospectusrichtlijn; of (ii) in andere omstandigheden die vrijgesteld zijn van de regels op openbare aanbiedingen ingevolge artikel 100 van de Financiële Diensten Wet en artikel 33, eerste paragraaf, van de CONSOB-reglementering Nr. 11971 van 14 mei 1999, zoals gewijzigd.

Elke aanbieding, verkoop of levering van de Aandelen, Rechten of Scrips of verspreiding van kopieën van dit document of van enig ander document met betrekking tot de Aandelen, Rechten of Scrips in de Republiek Italië op basis van (i) of (ii) hierboven dient te worden gedaan: (i) door een beleggingsonderneming, bank of financiële tussenpersoon die zulke activiteiten mag voeren in de Republiek Italië overeenkomstig de Financiële Diensten Wet, het Wetgevend Decreet Nr. 385 van 1 september 1993 en de CONSOB-Verordening Nr. 16190 van 29 oktober 2007, alle zoals gewijzigd; en (ii) mits naleving van alle andere toepasselijke wetten en reglementering en elke beperking of vereiste die kan worden opgelegd door CONSOB of de Bank van Italië.

Artikel 100bis van de Financiële Diensten Wet beïnvloedt de overdraagbaarheid van de Aandelen, Rechten of Scrips in Italië in de mate dat de Aandelen, Rechten of Scrips uitsluitend worden geplaatst bij gekwalificeerde beleggers en dat zulke Aandelen, Rechten of Scrips dan systematisch worden doorverkocht aan niet-gekwalificeerde beleggers op de secundaire markt op om het even welk tijdstip binnen een termijn van 12 maanden volgend op zulke plaatsing. Indien dit gebeurt en indien geen prospectus overeenkomstig de Prospectusrichtlijn werd openbaar gemaakt, kunnen kopers van Aandelen, Rechten of Scrips die handelen buiten het gewone bedrijf van hun activiteit of beroep gerechtigd zijn om zulke aankoop nietig te verklaren en om schadevergoeding te eisen van elke bevoegde persoon op wiens domein de Aandelen, Rechten of Scrips werden

aangekocht, tenzij een vrijstelling voorzien in de Financiële Diensten Wet van toepassing is.

3.4.7 Mededeling voor toekomstige beleggers in Zwitserland

De Aandelen, Rechten of Scrips werden niet en zullen niet aan het publiek worden aangeboden in Zwitserland, en dit overeenkomstig artikel 652a, par. II, van de “Code des Obligations Suisse”.

3.4.8 Mededeling voor toekomstige beleggers in Canada, Australië, Japan, Brazilië, Mexico, China, Indië, Indonesië en Turkije.

Dit Prospectus mag niet worden verspreid of anderszins beschikbaar gemaakt in Canada, Australië, Japan, Brazilië, Mexico, China, India, Indonesië en Turkije en de nieuwe Aandelen mogen niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, worden aangeboden of verkocht en de Rechten mogen niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, worden verspreid, uitgeoefend of anderszins aangeboden door enige persoon in Canada, Australië, Japan, Brazilië, Mexico, China, Indië, Indonesië en Turkije, tenzij zulke verspreiding, aanbieding, verkoop of uitoefening toegelaten is onder toepasselijke wetgeving van het relevante rechtsgebied.

3.5 SECTORGEGEVENS, MARKTAANDEEL, CLASSIFICATIE EN ANDERE GEGEVENS

Tenzij in dit Prospectus anders aangegeven, worden sectorgegevens, gegevens over het marktaandeel, rangschikkingen en andere gegevens die in dit Prospectus zijn vervat, gebaseerd op onafhankelijke sectorpublicaties door toonaangevende organisaties, op rapporten uitgegeven door marktonderzoeksbureaus en op andere onafhankelijke bronnen of op de ramingen en veronderstellingen van het management, die naar het oordeel van het management redelijk zijn. De informatie die door derden werd verschaft, is in dit Prospectus correct weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet of heeft kunnen vaststellen op basis van deze gepubliceerde informatie, zijn er geen gegevens weggelaten waardoor de gepubliceerde informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. De Vennootschap, de Lead Manager en hun respectieve adviseurs hebben deze informatie niet onafhankelijk onderzocht. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan wijzigingen en kan dergelijke informatie niet altijd met volledige zekerheid worden geverifieerd, omdat de beschikbaarheid en de betrouwbaarheid van de basisinformatie beperkt is door de vrijwillige aard van het informatievergaringproces en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie. Ook wordt in publicaties van derden doorgaans verklaard dat de informatie die ze bevatten, werd verkregen van bronnen die zij als betrouwbaar beschouwen, maar dat de nauwkeurigheid en de volledigheid van die informatie niet kan worden gegarandeerd. Bijgevolg dienen potentiële beleggers zich ervan bewust te zijn dat de Vennootschap niet kan garanderen dat sectorgegevens, gegevens in verband met het marktaandeel, rangschikkingen en andere vergelijkbare gegevens in dit Prospectus, en ramingen en meningen die op dergelijke gegevens gebaseerd zijn, juist zijn.

3.6 AFRONDING VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE

Bepaalde financiële en statistische informatie in dit Prospectus is afgerond en aangepast om rekening te houden met valutaomrekeningen. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

3.7 VALUTA'S

Tenzij anders aangegeven hebben alle verwijzingen in dit Prospectus naar ‘EUR’, ‘€’ of ‘euro’ betrekking op de wettige valuta van de Europese Monetaire Unie, waarvan België deel uitmaakt, en hebben alle verwijzingen in dit Prospectus naar ‘USD’, ‘US\$’ of ‘dollar’ betrekking op de wettige valuta van de Verenigde Staten van Amerika.

3.8 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Bepaalde verklaringen in dit Prospectus zijn geen historische feiten en zijn toekomstgerichte verklaringen. Toekomstgerichte verklaringen komen voor in verschillende secties van dit Prospectus. Van tijd tot tijd kan de Vennootschap schriftelijke of mondelinge toekomstgerichte verklaringen doen in verslagen aan de aandeelhouders en in andere mededelingen. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de plannen, doelstellingen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, investeringsuitgaven, financieringsbehoeften, plannen voor of intenties tot overnames, concurrentievoordelen en -nadelen en bedrijfsstrategieën van de Vennootschap, over de trends die de Vennootschap verwacht in de sector en in de politieke en juridische omgeving waarin ze actief is, en andere informatie die geen historische informatie is. Ze omvatten alle factoren die geen historische feiten zijn.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke, en bestaat de kans dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet ingelost worden. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd onder sectie 2 "Risicofactoren", naast de risico's die elders in dit Prospectus werden opgenomen. De beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Wanneer ze zich baseren op toekomstgerichte verklaringen, dienen beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, vooral in het licht van de politieke, economische, sociale en juridische omgeving waarin de Vennootschap actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Vennootschap neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om ze bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetten, reglementen en regelgeving. De Vennootschap geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die worden verwacht in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden behaald.

3.9 VOORSTELLING VAN FINANCIËLE EN ANDERE INFORMATIE

Dit Prospectus omvat de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2009 en 2008, alsook over het halfjaarresultaat per 30 juni 2010 en 2009, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards (IFRS). De jaarrekeningen en andere financiële informatie van de Vennootschap in dit Prospectus werden opgesteld in euro.

4 ALGEMENE INFORMATIE EN INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS EN DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN

4.1 VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE INHOUD VAN HET PROSPECTUS

De Vennootschap, met maatschappelijke zetel te Ter Waarde 21, B-8900 Ieper, België, vertegenwoordigd door de raad van bestuur, neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Prospectus. De Vennootschap verklaart, na alle redelijke maatregelen te hebben getroffen om dit te verzekeren, dat de informatie in dit Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zouden wijzigen.

Noch de Lead Manager, noch de met haar verbonden partijen, noch enige persoon die handelt in haar naam, zijn verantwoordelijk voor, geven een verklaring over of bieden een waarborg voor de toekomstige rendementen van de Vennootschap of de nauwkeurigheid of de volledigheid van dit Prospectus, uitdrukkelijk noch impliciet.

Dit Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel een mogelijke belegging in de Aangeboden Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis, erkenning of verzaking uit, en creëert geen recht, expliciet noch impliciet, ten aanzien van andere personen dan potentiële beleggers. Het mag uitsluitend in verband met het Aanbod worden gebruikt. De inhoud van dit Prospectus mag niet worden opgevat als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Emittent, van de marktpraktijken of van contracten die de Emittent heeft afgesloten.

4.2 COMMISSARIS

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, een burgerlijke vennootschap die de vorm heeft aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met zetel te Berkenlaan 8b, 1831 Diegem, België, en vertegenwoordigd door Dhr. Mario Dekeyser, heeft de geconsolideerde jaarrekeningen, opgesteld in overeenstemming met IFRS regelgeving, van de Vennootschap per 31 december 2007 en per 31 december 2008 gecontroleerd en heeft hierover een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd voor de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2008 en een verklaring met voorbehoud en met toelichtende paragraaf voor de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2007. Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA heeft eveneens de enkelvoudige jaarrekeningen van de Vennootschap per 31 december 2007 en 31 december 2008 gecontroleerd.

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, een burgerlijke vennootschap die de vorm heeft aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met zetel te Guldensporenpark 100 (Blok K), 9820 Merelbeke, België, en vertegenwoordigd door Dhr. Koen De Brabander, heeft de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld in overeenstemming met IFRS regelgeving, van de Vennootschap per 31 december 2009 gecontroleerd en hierover een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA (lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren onder het lidmaatschapsnummer B00023), vertegenwoordigd door Dhr. Koen De Brabander, werd op de jaarlijkse algemene vergadering van de Vennootschap van 24 april 2009 benoemd als commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar, die eindigt onmiddellijk na de afsluiting van de algemene vergadering die zal worden gehouden in 2012 en die zal beraadslagen en beslissen over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011.

4.3 GOEDKEURING VAN HET PROSPECTUS

Op 30 november 2010 heeft de CBFA het Prospectus goedgekeurd ten behoeve van de openbare aanbieding in België en de notering van de Aangeboden Aandelen en de VVPR-Strips van de Vennootschap op Euronext

Brussels overeenkomstig artikel 23 van de Belgische Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De goedkeuring van de CBFA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Aanbod, de Aangeboden Aandelen of de VVPR-Strips, noch van de toestand van de Vennootschap. Dit Prospectus is uitsluitend opgesteld in het Nederlands. Het Aanbod en dit Prospectus zijn niet ter goedkeuring voorgelegd aan toezichthoudende instanties of overheidsinstanties buiten België.

4.4 BESCHIKBARE INFORMATIE

4.4.1 Prospectus

Het Prospectus is enkel verkrijgbaar in het Nederlands. Er wordt geen vertaling van het Prospectus, noch van de samenvatting ervan voorzien. Dit Prospectus zal kosteloos ter beschikking worden gesteld van beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap te Ter Waarde 21, B-8900 Ieper, België, en kan op verzoek worden verkregen bij het KBC Telecenter op het nummer +32 3 283 29 70. Onder bepaalde voorwaarden kan dit Prospectus ook op het internet worden geraadpleegd op de volgende websites: www.accentis.com, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be en www.kbc.be.

De terbeschikkingstelling van dit Prospectus op het internet vormt geen aanbod tot verkoop van, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van Aandelen, ten opzichte van om het even welke persoon, in om het even welke jurisdictie waar een dergelijk aanbod of een verzoek ten aanzien van deze personen onwettig wordt bevonden. Andere informatie op de website van de Vennootschap of op enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

4.4.2 Documenten van de Vennootschap en andere informatie

De Vennootschap heeft haar gewijzigde en gecoördineerde statuten en alle andere akten die in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad moeten worden gepubliceerd, neergelegd bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Ieper (België), waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de laatst gecoördineerde statuten en van het corporate governance charter van de Vennootschap is eveneens beschikbaar op de website van de Vennootschap: www.accentis.com.

Overeenkomstig het Belgische recht dient de Vennootschap gecontroleerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen op te stellen. De gecontroleerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de raad van bestuur en de commissaris die hiermee verband houden, worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als beursgenoteerde onderneming publiceert de Vennootschap een jaarlijkse mededeling die voorafgaat aan de publicatie van haar jaarlijks financieel verslag (dat tevens de gecontroleerde jaarrekeningen bevat, het verslag van de Raad van Bestuur en het verslag van de commissaris), evenals een tussentijds financieel verslag over de eerste zes maanden van het boekjaar. Deze berichten worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers en worden op de website van de Vennootschap ter beschikking van het publiek gesteld.

De Vennootschap maakt eveneens koersgevoelige informatie en informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie openbaar aan het publiek. Overeenkomstig het Belgisch Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gemaakt via persberichten, de Belgische financiële pers, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media.

Krachtens Artikel 66 van de Belgische Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een

gereguleerde markt, dient de Vennootschap jaarlijks, ten laatste 20 Werkdagen na de openbaarmaking van de jaarlijkse financiële staten ook een document voor te leggen aan de CBFA en openbaar te maken aan het publiek dat alle informatie bevat of naar alle informatie verwijst die de Vennootschap heeft gepubliceerd of anderszins voor het publiek beschikbaar heeft gemaakt in de voorgaande 12 maanden in de Europese Economische Ruimte of in andere landen conform haar verplichtingen uit hoofde van communautaire en nationale wetgeving in verband met de reglementering inzake effecten, het vennootschapsrecht, de reglementering inzake uitgevende instellingen en effectenmarkten. Indien een dergelijk document verwijst naar informatie die openbaar werd gemaakt, zal daarin worden vermeld waar deze informatie kan worden verkregen. De website van de Vennootschap is te vinden op www.accentis.com.

5 INFORMATIE OVER HET AANBOD

5.1 RATIONALE VAN HET AANBOD

De wereldwijde economische crisis, die sinds het vierde kwartaal van 2008 aanhoudt, 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. In het licht van deze lagere operationele resultaten heeft de raad van bestuur besloten de strategie van Accentis te wijzigen. In België wordt gefocust op de grotere sites. Slowakije blijft een geografische doelmarkt, maar 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.

Verder heeft de raad van bestuur van Accentis in mei 2010 een nieuw management aangesteld dat focust op een verbetering van de bezettingsgraden, controle van de kosten, afbouw van de schulden en nauwgezet kasbeheer. De commerciële organisatie van Accentis werd gereorganiseerd en uitgebreid. Voor iedere site is nu één persoon verantwoordelijk voor het commercieel, administratief, technisch en facilitair beheer die dagelijks rapporteert aan de COO. Op deze wijze wordt er snel en efficiënt bestuurd met een zin voor verantwoordelijkheid en korte communicatielijnen. Sinds de aanstelling van het nieuwe management team in april 2010 werden geen huurcontracten opgezegd, werden voor een bedrag van 563.000 EUR aan nieuwe huurcontracten getekend, werden recurrente kostenbesparingen gerealiseerd van 240.000 EUR per jaar en werden verscheidene huurcontracten verlengd en sommige uitgebreid.

In het licht van de strategiewijziging heeft de raad van bestuur eveneens besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare, de braakliggende gronden te Sint-Truiden, en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet, te herkwalificeren als 'Activa aangehouden voor verkoop', wat aanleiding heeft gegeven tot een waardevermindering van 32 miljoen EUR. Daarenboven worden braakliggende gronden op de strategische sites eveneens actief vermarkt. Sinds 30 juni 2010 werden de gronden te Sint-Truiden verkocht voor 2,8 miljoen EUR (zonder meer- of minderwaarde) en werden er voorlopige akten en principsovereenkomsten getekend voor een stuk grond te Lier voor 335.000 EUR, voor de site 'Heultje' voor 4,2 miljoen EUR en voor de site Roeselare voor 3,55 miljoen EUR. De realisatie van deze activa gaat gepaard met de terugbetaling en/of overdracht van leningen en leases voor een totaal bedrag van 8.985.980 EUR wat de netto-inkomsten uit de verkoop van bovenstaande sites en gronden op 1.899.020 EUR brengt. Daarnaast lopen er vergevorderde onderhandelingen voor een deel van de site Munster, en de gronden Le Castelet. De Vennootschap verwacht dat in totaliteit op deze verkopen geen meer- of minderwaarde te realiseren t.o.v. de liquidatiewaarde die al rekening houdt met minwaarden.

Niettemin de verwachte netto-inkomsten uit de verkoop van sites en gronden, de getekende nieuwe huurcontracten en de gerealiseerde kostenbesparingen, zijn de financiële verplichtingen van Accentis over de komende jaren te hoog in verhouding tot de verwachte netto-kasstroom uit verhuringen en desinvesteringen - voornamelijk wegens de snelle terugbetaling van de kredieten en financiële leases.

De veronderstelling van voortzetting van de activiteiten op korte en middellange termijn is daarom slechts verantwoord in de mate dat Accentis over voldoende middelen blijft beschikken om zijn financiële verplichtingen tijdig na te komen en af te bouwen. De toegang tot extra financiële middelen op korte termijn is dus cruciaal. Op de Raad van Bestuur van 27 september 2010 werd daarenboven vastgesteld dat het niet-geconsolideerd netto-actief van de Vennootschap per 30 juni 2010 gedaald was tot

67.591.484 EUR, wat minder is dan de helft van het maatschappelijk kapitaal (140 miljoen euro). Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen is bijgevolg van toepassing. Dit artikel bepaalt dat de algemene vergadering binnen de twee maanden nadat het verlies is vastgesteld moet bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de ontbinding van de Vennootschap en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. Op 4 november 2010 is de algemene vergadering bijeengekomen maar het vereiste aanwezigheidsquorum was niet behaald en men heeft bijgevolg geen beslissing kunnen nemen. De tweede buitengewone algemene vergadering heeft plaatsgevonden op 22 november 2010. Op deze algemene vergadering werd beslist de Vennootschap niet te ontbinden, op voordracht van de herstructureringsmaatregelen door de Raad van Bestuur, zoals hierboven beschreven. De algemene vergadering van 22 november heeft tevens beslist een kapitaalverhoging ten belope van maximaal 20,5 miljoen EUR uit te voeren om de Vennootschap toe te laten haar strategie verder uit te voeren en haar van de nodige financiële middelen te voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen.

5.2 INDICATIEF TIJDSSHEMA VAN HET AANBOD.

De volgende tabel vat enkele belangrijke data in verband met het Aanbod samen. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen door onvoorziene omstandigheden.

Datum	Gebeurtenis
1 december 2010 (T)	Boekingsdatum en Aankondiging van het Aanbod na sluiting van Euronext Brussels
2 december 2010 (T+1)	Aanvang van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten en van de Verhandelingsperiode voor de Rechten Publicatie van het Prospectus
16 december 2010 (T+15)	Sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten en van de Verhandelingsperiode voor de Rechten (om 16.00 u CET)
18 december 2010 (T+17)	Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Rechten
20 december 2010 (T+19)	Scripaanbieding
21 december 2010 (T+20)	Persbericht over resultaten van de inschrijving met Scrips
23 december 2010 (T+22)	Betaling door inschrijvers Verwezenlijking van kapitaalverhoging ten gevolge van het Aanbod en de Scripaanbieding Notering en levering aan inschrijvers van de Aangeboden Aandelen

De Vennootschap mag de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de termijnen vermeld in bovenstaand tijdschema en doorheen dit Prospectus aanpassen. Indien de Vennootschap zou beslissen om zulke data, tijdstippen of termijnen aan te passen, zal het Euronext Brussels hiervan op de hoogte brengen en zal het de beleggers informeren via een aanvulling op het Prospectus. Alle wijzigingen aan dit Prospectus zullen worden bekendgemaakt in een aanvulling op dit Prospectus.

5.3 DE AANGEBODEN NIEUWE AANDELEN EN VVPR-STRIPS

5.3.1 Type, categorie en dividendrecht

De Aangeboden Aandelen zullen van dezelfde categorie zijn als de bestaande Aandelen. Zij zullen recht geven

op een dividend met betrekking tot het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2010 en zullen vanaf de datum van hun uitgifte recht geven op alle uitkeringen gedaan door de Emittent. Bijgevolg zullen zij vanaf de datum van hun toelating tot de verhandeling onmiddellijk vervangbaar zijn door de bestaande Aandelen die reeds worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Elk nieuw Aandeel zal vergezeld zijn van een VVPR-strip. VVPR-strips stellen hun houders, indien zij hiervoor in aanmerking komen, in staat om te genieten van het verlaagde tarief van Belgische roerende voorheffing ten belope van 15% in plaats van 25%. VVPR-strips zullen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Na opneming in de notering van Euronext Brussels, zullen de Aangeboden Aandelen worden verhandeld onder dezelfde ISIN code als de bestaande effecten, namelijk BE0003696102 en de nieuwe VVPR-strips zullen verhandeld worden onder de ISIN code BE0005641155.

5.3.2 Wetgeving en bevoegdheid

De Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. In geval van een rechtszaak opgestart in België zullen de bevoegde Belgische rechtbanken in principe deze zijn van de plaats waar de maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen indien de Vennootschap verweerder is en zij zullen worden aangewezen overeenkomstig de aard van de procedure, tenzij anders voorzien door de Belgische regelgeving, toepasselijke verdragen of bevoegdheids- of arbitrageclausules.

5.3.3 Vorm

De inschrijvers zullen de Aangeboden Aandelen en de VVPR-strips ontvangen onder de vorm van gedematerialiseerde effecten. Aandeelhouders kunnen op elk moment aan de Vennootschap vragen dat hun Aandelen in gedematerialiseerde vorm worden omgezet in Aandelen op naam, of vice versa, De nieuwe Aandelen zullen bij uitgifte door de Vennootschap door Euroclear Belgium worden ingeschreven op de rekeningen van de aangesloten financiële instellingen die ze op hun beurt inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouder.

5.3.4 Munteenheid

Het Aanbod gebeurt in euro.

5.3.5 Rechten verbonden aan de Aangeboden Aandelen

Vanaf hun uitgiftedatum zullen de Aangeboden Aandelen onderworpen zijn aan alle bepalingen van de statuten van de Vennootschap. De Aangeboden Aandelen zullen dezelfde rechten als de bestaande Aandelen inclusief het recht op deelname in het resultaat vanaf elke uitkering met betrekking tot het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2010. De rechten verbonden aan de Aandelen worden beschreven in sectie 15.5 "Beschrijving van de rechten en voordelen verbonden aan de Aandelen".

5.3.6 Goedkeuringen in verband met het Aanbod

De Buitengewone Algemene Vergadering van 22 november 2010 heeft beslist om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met maximaal 20,5 miljoen EUR en om de Aangeboden Aandelen bij voorkeur aan te bieden aan de bestaande aandeelhouders van de Emittent zoals in detail beschreven in sectie 5.4 "Voorwaarden van het Aanbod". Deze Buitengewone Algemene Vergadering besliste tevens dat de Inschrijvingsprijs 0,02 EUR per nieuw Aandeel zal bedragen en dat de nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven volgens de Ratio van 2 nieuwe Aandelen per bestaand Aandeel. De verwezenlijking van de kapitaalverhoging als gevolg van het Aanbod wordt verwacht te worden vastgesteld op of rond 23 december 2010. De Buitengewone Algemene Vergadering van 22 november 2010 heeft de nodige bevoegdheden gedelegeerd aan de raad van bestuur met betrekking tot het nemen van alle noodzakelijke stappen om de praktische organisatie van het Aanbod en de kapitaalverhoging te organiseren en te finaliseren.

5.3.7 Uitgiftedatum

De verwachte datum voor de uitgifte van de Aangeboden Aandelen is 23 december 2010.

5.3.8 Beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Aangeboden Aandelen

De statuten van de Emittent bevatten geen bepalingen die de vrije overdraagbaarheid van de Aangeboden Aandelen beperken. Zie echter sectie 5.5 "Verdelingsplan en toewijzing van de effecten" betreffende beperkingen die van toepassing zijn op het Aanbod.

5.4 VOORWAARDEN VAN HET AANBOD

5.4.1 Aangeboden Aandelen

Het Aanbod voor een bedrag van maximaal 20,5 miljoen EUR, hetgeen overeenstemt met maximaal 1.024.610.472 nieuwe Aandelen, zal worden uitgevoerd met voorkeurrechten voor bestaande aandeelhouders. Elk nieuw Aandeel zal vergezeld zijn van een VVPR-strip.

5.4.2 Toekenning van Rechten

Elk Aandeel geeft de houder ervan op de Boekingsdatum recht op één Recht.

De Rechten worden vertegenwoordigd door coupon nummer 4 van de Aandelen die op de Boekingsdatum worden onthecht van de Aandelen na sluiting van Euronext Brussels. Het Recht zal verhandelbaar zijn op Euronext Brussels. Elke kandidaat-inschrijver kan deze Rechten op Euronext Brussels verwerven en elke Gerechtigde kan zijn Rechten te koop aanbieden.

Elke verkoop en aankoop van Aandelen op Euronext Brussels voorafgaand aan de Boekingsdatum met een levering en betaling na de Boekingsdatum zal gebeuren "cum Rechten". Alle Aandelen die verkocht worden na de Boekingsdatum zullen geleverd worden "ex Rechten".

5.4.3 Inschrijvingsprijs en Ratio

De Inschrijvingsprijs bedraagt 0,02 EUR per Aandeel, hetgeen gelijk is aan de slotkoers van 0,02 EUR per Aandeel zoals genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de Boekingsdatum.

De Ratio waartegen een Gerechtigde, zoals gedefinieerd in dit Prospectus, het recht zal hebben om in te schrijven op Aangeboden Aandelen tegen betaling van de Inschrijvingsprijs bedraagt 2 Aangeboden Aandelen voor 1 Recht.

5.4.4 Aanbiedingsprocedure

5.4.4.1 Aanbieding met voorkeurrecht

De aandeelhouders van de Emittent vanaf de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de Boekingsdatum, alsmede de personen die Rechten hebben verworven gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten zullen een voorkeurrecht hebben om in te schrijven op Aangeboden Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en overeenkomstig de Ratio.

De Inschrijvingstermijn voor de Rechten loopt van 2 december 2010 tot 16 december 2010 om 16.00 u CET. Gerechtigden die wensen in te schrijven op het Aanbod dienen hun inschrijving rechtstreeks in te dienen bij de Loketinstelling indien zij daar een rekening hebben of onrechtstreeks via hun financiële tussenpersoon. Hun inschrijving dient vergezeld te zijn van een overeenstemmend aantal Rechten. De aandeelhouders, die zijn ingeschreven in het aandelenregister van de Emittent, zullen door de Vennootschap schriftelijk op de hoogte worden gebracht van het totale aantal Rechten dat hen toekomt en van de procedure die zij moeten volgen voor de uitoefening of verhandeling van hun Rechten. Voor de houders van Aandelen op naam zullen de Rechten vertegenwoordigd worden door een "Bon aan toonder".

Aandeelhouders die op de Boekingsdatum Aandelen houden in een effectenrekening, zullen naar verwachting door hun financiële instelling op de hoogte worden gebracht van de procedure die zij moeten volgen voor de uitoefening of verhandeling van hun Rechten.

Gerechtigden die nog fysieke Aandelen aan toonder bezitten, kunnen deelnemen aan het Aanbod door de coupon nummer 4 van hun Aandelen zo snel mogelijk rechtstreeks in te dienen bij de Loketinstelling indien zij daar een rekening hebben of onrechtstreeks via de loketten van de financiële instelling van hun keuze in België. In het kader van de dematerialisatie van effecten en met het oog op de aanvaarding en verwerking van zulke fysieke coupons, kunnen deze aandeelhouders door de financiële instelling worden verzocht een zichtrekening en/of een effectenrekening te openen indien zij nog niet over een dergelijke rekening zouden beschikken. Het wordt de aandeelhouders aangeraden zich te informeren over de eventuele kosten die daarmee gepaard gaan en die zij zelf moeten dragen.

De Gerechtigden kunnen ervoor kiezen om gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten hun Rechten uit te oefenen ofwel om bijkomende Rechten te kopen ter verwerving van Aangeboden Aandelen ofwel alle of een deel van hun Rechten over te dragen of te verkopen op Euronext Brussels.

Rechten kunnen niet meer worden uitgeoefend na 16.00 uur op 16 december 2010, de laatste dag van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten.

5.4.4.2 Scripaanbieding

Bij het verstrijken van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten zal de Lead Manager, met inachtneming van de bepalingen van de Underwritingovereenkomst en dit Prospectus en voor rekening van de houders van Rechten die niet werden uitgeoefend, deze niet-uitgeoefende Rechten in de vorm van Scrips verkopen. Deze verkoop zal gebeuren via een private plaatsing in België en elders buiten de Verenigde Staten van Amerika in *offshore* transacties op grond van *Regulation S* onder de Securities Act en via een versnelde orderboekprocedure ("bookbuilding"). Via die procedure zal de Lead Manager een boek opbouwen van de vraag naar Scrips teneinde een enkele verhandelingsprijs voor de Scrips te bepalen.

Het aantal Scrips in de Scripaanbieding zal gelijk zijn aan het aantal Rechten dat niet werd uitgeoefend bij de sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten. Beleggers die dergelijke Scrips verwerven, verplichten er zich onherroepelijk toe om tegen de Inschrijvingsprijs in te schrijven op een aantal Aangeboden Aandelen dat overeenstemt met de door hen verworven Scrips en in overeenstemming met de Ratio. Punch Graphix, Punch International en Federal Invest hebben er zich toe verbonden om onmiddellijk na de Scripaanbieding Scrips te verwerven zoals hierna beschreven in 5.6 "Plaatsing en underwriting".

Naar verwachting zal de Scripaanbieding plaats vinden op 20 december 2010.

Indien er een Excedent is, zal dit, gezien de lage prijs van de Rechten om praktische redenen, namelijk het vermijden van een veelheid aan kleine overschrijvingen, overgedragen worden aan de Vennootschap. Het bedrag van het eventuele Excedent zal worden gepubliceerd in de financiële pers samen met de resultaten van het Aanbod op of rond 21 december 2010.

De Scripaanbieding zal slechts plaats vinden indien niet alle Rechten gedurende de Inschrijvingstermijn voor de Rechten zijn uitgeoefend. Noch de Emitter of de Loketinstellingen, noch de Lead Manager of enig ander persoon die een verkoop van de Scrips bewerkstelligt, zullen verantwoordelijkheid dragen voor de afwezigheid van een Excedent ten gevolge van een verkoop van de Scrips in het kader van de Scripaanbieding.

5.4.4.3 Verhandeling van Rechten

De verhandeling van de Rechten op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder de ISIN code BE0970123262 zal naar verwachting beginnen op 2 december 2010 en zal voortduren tot 16 december 2010 om

16.00u CET. Deze periode stemt overeen met de Inschrijvingstermijn voor de Rechten. De levering van Rechten zal plaatsvinden via Euroclear Belgium. Personen die geïnteresseerd zijn in het verhandelen van Rechten, dienen er zich bewust van te zijn dat de uitoefening van Rechten door houders die zich bevinden in landen buiten België onderworpen kan zijn aan beperkingen, met inbegrip van wat beschreven is in sectie 5.5 “Verdelingsplan en toewijzing van de effecten”.

5.4.4.4 Inschrijving

Gerechtigden die hun Rechten wensen uit te oefenen dienen rechtstreeks aan de Loketinstelling instructie te geven indien zij daar een rekening hebben of onrechtstreeks via hun financiële tussenpersoon. De financiële tussenpersoon zal verantwoordelijk zijn voor het verzamelen van de uitoefeningsinstructies van zijn cliënten, Gerechtigden, en voor het communiceren aan de Loketinstelling over zulke uitoefeningsinstructies. Gerechtigden kunnen instructie geven aan hun financiële tussenpersoon om sommige of al hun Rechten te verkopen of om bijkomende Rechten voor hun rekening aan te kopen. Alle aspecten betreffende de tijdigheid, geldigheid en vorm van instructies aan een financiële tussenpersoon met betrekking tot de uitoefening, verkoop of aankoop van Rechten zullen worden vastgesteld door zulke financiële tussenpersoon overeenkomstig haar gebruikelijke procedures inzake klantenrelaties of zoals zij anderszins laat weten aan de Gerechtigde. Houders van Aandelen op naam zullen de instructies moeten volgen die zij via het persoonlijk schrijven van de Vennootschap zullen ontvangen en waarin zij worden geïnformeerd over het totale aantal Rechten dat hen toekomt en over de procedure die zij moeten volgen om hun Rechten uit te oefenen of te verhandelen.

5.4.5 Inschrijvingstermijnen

5.4.5.1 Inschrijvingstermijn voor de Rechten

Gerechtigden kunnen inschrijven op Aangeboden Aandelen door hun Rechten uit te oefenen vanaf 2 december 2010 tot 16 december 2010 om 16.00u CET. De laatste datum en/of tijdstip vóór dewelke kennisgeving van uitoefeningsinstructies rechtsgeldig kan worden gegeven door de Gerechtigden kan vroeger zijn dan 16 december 2010, afhankelijk van de financiële instelling via dewelke de Rechten van zulke Gerechtigden worden gehouden en afhankelijk van de mededelingen die door de Emittent aan de aandeelhouders op naam zullen worden gestuurd. Gerechtigden die hun Rechten niet hebben uitgeoefend op de laatste dag van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten om 16.00 u CET zullen daarna niet langer gerechtigd zijn om hun Rechten uit te oefenen.

5.4.5.2 Scripaanbieding

De Scrips zullen worden aangeboden en verkocht met een versnelde orderboekprocedure via een private plaatsing in België en elders buiten de Verenigde Staten van Amerika in offshore transacties op grond van Regulation S onder de Securities Act. Het Aanbod en de verkoop van Scrips zullen naar verwachting plaatsvinden op of rond 20 december 2010. Kopers van Scrips zijn ertoe gehouden om op diezelfde dag in te schrijven op de Aanbod.

5.4.6 Opschorting en stopzetting van het Aanbod

De Emittent houdt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten, indien er zich omstandigheden voordoen die de Lead Manager, overeenkomstig de Underwritingovereenkomst, het recht geven om de Underwritingovereenkomst niet te ondertekenen.

Indien het Aanbod wordt stopgezet, zullen deze Rechten ongeldig of waardeloos worden. Bijgevolg zullen alle beleggers die dergelijke Rechten hebben verhandeld op de secundaire markt een verlies lijden, aangezien de handel van dergelijke Rechten zich niet zal ontwikkelen nadat het Aanbod werd stopgezet.

5.4.7 Herroeping van de inschrijvingen

De inschrijvingen zijn onherroepelijk, tenzij in geval van een publicatie van een aanvulling op het Prospectus zoals hieronder beschreven in sectie 5.4.8 "Aanvulling op het Prospectus".

5.4.8 Aanvulling op het Prospectus

De Emittent zal de informatie vermeld in dit Prospectus actualiseren door middel van een aanvulling indien er zich voorafgaand aan de verhandeling van de Aangeboden Aandelen, een nieuw element voordoet dat de evaluatie van het Aanbod door toekomstige beleggers kan beïnvloeden. Elke aanvulling op het Prospectus zal onderworpen zijn aan goedkeuring door de CBFA. Indien een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen de inschrijvers op het Aanbod en de inschrijvers op de Scripaanbieding het recht hebben om hun inschrijvingen, voorafgaand aan de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Zulke intrekking dient te worden gedaan binnen de termijn vermeld in de aanvulling (welke niet korter zal zijn dan twee werkdagen na bekendmaking van de aanvulling). Elk Recht of elke Scrip met betrekking tot dewelke de inschrijving werd ingetrokken, zal geacht worden niet uitgeoefend te zijn voor doeleinden van het Aanbod. Elke aanvulling op het Prospectus zal worden bekendgemaakt in de financiële pers of zal worden beschikbaar gesteld via elke andere toegestane methode van verspreiding. Indien de Emittent geen bijwerking verschaft aangaande zulke omstandigheid, kan de CBFA het Aanbod opschorten tot zulke omstandigheid openbaar is gemaakt. Het bovenstaande is van toepassing op inschrijvingen op zowel het Aanbod als op de Scripaanbieding.

5.4.9 Minimaal of maximaal bedrag waarvoor kan worden ingeschreven

Onder voorbehoud van de Ratio is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor kan worden ingeschreven door een aandeelhouder in het kader van het Aanbod.

5.4.10 Betaling en levering van de Aangeboden Aandelen en de VVPR-Strips

De betaling van de inschrijvingen met Rechten zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 23 december 2010 en zal gebeuren door debitering van de rekening van de inschrijver. De betaling van de inschrijvingen in de Scripaanbieding zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 23 december 2010. De afrekening van de inschrijvingen in de Scripaanbieding zal worden gedaan door "levering tegen betaling". Levering van de Aangeboden Aandelen en VVPR-strips zal plaatsvinden op of rond 23 december 2010, bij verwezenlijking van de kapitaalverhoging.

5.4.11 Bekendmaking van de resultaten van het Aanbod

De resultaten van het Aanbod, alsook het Excedent, zullen worden bekendgemaakt in de financiële pers op of rond 21 december 2010.

5.5 VERDELINGSPLAN EN TOEWIJZING VAN DE EFFECTEN

5.5.1 Categorieën van potentiële beleggers – Landen waar het Aanbod open zal staan – Beperkingen van toepassing op het Aanbod

5.5.1.1 Categorieën van potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod zal plaatsvinden door middel van een inschrijving met voorkeurrecht voor bestaande aandeelhouders, wordt aan alle aandeelhouders van de Vennootschap op de Boekingsdatum na sluiting van Euronext Brussels een aantal Rechten toegekend in de verhouding van één Recht voor één Aandeel. Zowel de aanvankelijke houders van Rechten en alle personen aan wie de Rechten zijn overgedragen, alsook alle kopers van Scrips in de Scripaanbieding, kunnen inschrijven op de Aangeboden Aandelen, mits inachtneming van de toepasselijke effectenwetgeving. De Scripaanbieding zal enkel plaatsvinden in een private plaatsing in België en elders buiten de Verenigde Staten van Amerika in *offshore* transacties op grond van *Regulation S* onder de

Securities Act.

5.5.1.2 Landen waar het Aanbod open zal staan

De Rechten worden toegekend aan alle aandeelhouders van de Emittent en kunnen enkel worden uitgeoefend door aandeelhouders die dit wettelijk kunnen doen onder de voor die aandeelhouders toepasselijke wetgeving. De Aandelen die worden uitgegeven bij de uitoefening van Rechten, worden enkel aan de houders van Rechten aangeboden aan wie zulke aanbieding rechtsgeldig kan worden gedaan onder de voor die houders toepasselijke wetgeving. De Emittent heeft alle nodige stappen ondernomen om te verzekeren dat Rechten en Aandelen uit te geven bij de uitoefening van Rechten rechtsgeldig kunnen worden uitgeoefend en aangeboden aan het publiek (met inbegrip van aandeelhouders van de Emittent en houders van Rechten) in België. De Emittent heeft geen enkele stap ondernomen om het aanbod van Rechten of bij de uitoefening van de Rechten uit te geven Aandelen (met inbegrip van een openbare aanbieding aan aandeelhouders of houders van Rechten) mogelijk te maken in enig ander rechtsgebied.

De Scrips en de bij uitoefening van Scrips uit te geven Aandelen ten gevolge van de Scripaanbieding worden aangeboden in een private plaatsing in België en elders buiten de Verenigde Staten van Amerika in *offshore* transacties op grond van *Regulation S* onder de Securities Act. De Scrips en de bij uitoefening van Scrips uit te geven Aandelen ten gevolge van de Scripaanbieding worden niet aangeboden aan andere personen in enig ander rechtsgebied.

De verspreiding van dit Prospectus, de aanvaarding, verkoop, aankoop of uitoefening van Rechten, de aankoop en de uitoefening van Scrips en de inschrijving op en verwerving van Aandelen kan onder het recht van bepaalde landen andere dan België onderworpen zijn aan specifieke reglementering. Individuen die in het bezit zijn van dit Prospectus of die de aanvaarding, verkoop, aankoop of uitoefening van Rechten, de aankoop of de uitoefening van Scrips of de inschrijving op en verwerving van Aandelen overwegen, dienen zich te informeren over zulke reglementering, alsook naar mogelijke beperkingen die daaruit volgen, en dienen deze beperkingen na te leven. Tussenpersonen kunnen de aanvaarding, verkoop of uitoefening van Rechten, de aankoop of uitoefening van Scrips of de inschrijving op of verwerving van Aandelen niet toestaan aan cliënten met adressen in een land waar zulke beperkingen van toepassing zijn. Niemand die dit Prospectus ontvangt, mag het verspreiden in, of sturen naar, zulke landen, behalve mits naleving van de toepasselijke wetgeving. Dit Prospectus vormt geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het doen van aanbod tot aankoop van andere effecten dan de Rechten, de Scrips en de Aangeboden Aandelen waarop zij betrekking hebben, of een aanbod tot verkoop of de uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van Rechten, Scrips of Aangeboden Aandelen in enige omstandigheid waarin zulke aanbieding of uitnodiging onwettig is. Sectie 3.4 "Mededeling voor toekomstige beleggers buiten België" bevat specifieke mededelingen met betrekking tot bepaalde landen die, indien strenger, voorrang zullen hebben op de voorgaande algemene mededeling.

5.5.2 Loketinstelling

De inschrijvingen kunnen kosteloos ingediend worden rechtstreeks bij KBC Bank door aandeelhouders of beleggers die daar een rekening hebben of onrechtstreeks via elke andere financiële tussenpersoon. De aandeelhouders worden verzocht informatie in te winnen over de eventuele kosten die deze tussenpersonen zouden kunnen aanrekenen en die zij zelf moeten betalen.

5.5.3 Financiële dienst

De kosten voor de financiële dienst worden betaald door de Vennootschap. Indien de Vennootschap deze politiek zou herzien, zal zij dit bekendmaken. De financiële dienst van de Aandelen wordt kosteloos voor de aandeelhouders verzekerd door KBC Bank.

5.6 PLAATSING EN UNDERWRITING

Op 27 september 2010 werd de Verbintenis tot Inschrijving ondertekend waarbij Punch Graphix er zich toe verbindt om haar voorkeurrechten uit te oefenen en voor een bedrag van 5.019.487,04 EUR in te schrijven. Punch Graphix verbindt er zich bovendien toe om maximaal ten belope van 4.980.512,96 EUR in te schrijven via de verwerving van Scrips indien niet alle Scrips zijn uitgeoefend. Tevens heeft Punch International er zich onder de Verbintenis tot Inschrijving toe verbonden om maximaal ten belope van 2.000.000 EUR in te schrijven via de verwerving van Scrips indien niet alle Scrips zijn geplaatst. De inschrijving met Scrips door Punch Graphix en Punch International worden pari passu gegeven en zijn eventueel pro rata te herleiden. Deze verbintenissen tot inschrijving worden beperkt, in dezelfde verhouding, tot het bedrag waarop Puch Graphix en Punch International samen in uitvoering van hun verbintenissen nog maximaal kunnen inschrijven zonder gezamenlijk de drempel van 50% van de aandelen Accentis te overschrijden omdat Punch Graphix en Punch International niet de intentie hebben Accentis te controleren in de zin van art. 5. W. Venn. Volgens de Verbintenis tot Inschrijving zal verder, afhankelijk van het resultaat van het Aanbod, een bedrag aangewend worden voor de terugbetaling van schulden die Accentis heeft bij Punch Graphix. Dit bedrag zal gelijk zijn aan het hoogste bedrag van:

- de netto-opbrengsten van het Aanbod in de mate dat deze meer dan 15.000.000 EUR bedragen; en
- het bruto bedrag waarvoor Punch Graphix heeft ingeschreven via het verwerven van Scrips indien en in de mate dat de bruto-opbrengsten meer dan 9,2 miljoen EUR bedragen.

Federal Invest heeft er zich op 16 november 2010 onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe verbonden om met de gebruikmaking van haar voorkeurrechten in te schrijven op 6.000.000 nieuwe aandelen en bijkomend, via de verwerving van scrips indien niet alle scrips zijn geplaatst, in te schrijven op 7.000.000 nieuwe aandelen.

De bovenstaande verbintenissen garanderen dat het Aanbod voor tenminste 5,7 miljoen EUR zal onderschreven zijn. Sectie 13.2 "Intenties van de aandeelhouders om te participeren in het Aanbod" geeft hierover meer uitleg.

Naar verwachting zullen de Vennootschap en de Lead Manager op of rond 20 december 2010 een Underwritingovereenkomst ondertekenen waarbij de Lead Manager er zich toe zal verbinden om in eigen naam en voor rekening van de aandeelhouders en de andere beleggers die in het kader van het Aanbod ingeschreven hebben op de Aangeboden Aandelen, in te schrijven op de Aangeboden Aandelen met het oog op de onmiddellijke toekenning van deze Aangeboden Aandelen aan de betrokken aandeelhouders of andere inschrijvers. Naar verwachting zal de Vennootschap in de Underwritingovereenkomst bepaalde verklaringen afgeleggen en waarborgen geven, en ermee instemmen de Lead Manager te vrijwaren van bepaalde aansprakelijkheden.

De Lead Manager zal op de Aangeboden Aandelen inschrijven, onder voorbehoud van de vervulling en verzaking aan de voorwaarden van de voor de Lead Manager aanvaardbare voorwaarden die in de Underwritingovereenkomst zullen zijn opgenomen zoals de voorafgaande afgifte van onder meer de nodige *comfort letters* van de commissaris van de Vennootschap, een *legal opinion* van de juridische adviseur van de Vennootschap en een certificaat van het management van de Vennootschap en de uitvoering van de Verbintenis tot Inschrijving. De Underwritingovereenkomst zal eveneens stipuleren dat als bepaalde gebeurtenissen zich voltrekken, zoals de opschorting van de handel op Euronext Brussels of een wezenlijke en nadelige verandering in de financiële toestand, bedrijfsactiviteiten of vooruitzichten van de Vennootschap of in de financiële markten, of andere gevallen van overmacht, de Lead Manager het recht heeft om de Underwritingovereenkomst te beëindigen. Indien de fondsen nodig overeenkomstig de Verbintenis tot Inschrijving niet tijdig op rekening staan bij de Lead Manager, zal deze eveneens gerechtigd zijn om de Underwritingovereenkomst niet te ondertekenen en vervalt dit Aanbod. In voorkomend geval zal een aanvulling op het Prospectus gepubliceerd worden.

5.7 TOELATING TOT NOTERING EN VERHANDELING

5.7.1 Toelating tot de handel

5.7.1.1 Rechten

De Rechten zullen worden genoteerd en verhandeld op Euronext Brussels onder ISIN code BE0970123262 vanaf 2 december 2010 tot en met 16 december 2010.

5.7.1.2 Scrips

Er zal geen aanvraag worden ingediend voor toelating tot de verhandeling van de Scrips.

5.7.1.3 Aangeboden Aandelen en gerelateerde VVPR-strips

De Emittent heeft een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Aangeboden Aandelen en de nieuwe VVPR-strips op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Men verwacht dat de notering en de verhandeling van de Aangeboden Aandelen en de gerelateerde VVPR-strips zullen starten op of rond 23 december 2010.

5.7.2 Notering

De nieuwe Aandelen zullen worden genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder dezelfde ISIN code als de bestaande effecten, namelijk BE0003696102. De VVPR-strips zullen worden genoteerd op Euronext Brussels onder de ISIN code BE0005641155 .

5.8 KOSTEN VAN HET AANBOD

De bruto- en netto-opbrengsten van het Aanbod zullen naar verwachting respectievelijk 20,5 miljoen EUR en 19,6 miljoen EUR bedragen, in geval van een volledige onderschrijving van het Aanbod. In geval van een volledige onderschrijving van het Aanbod, worden de kosten van het Aanbod geraamd op ongeveer 930.000 EUR of 4,53% van de bruto-opbrengsten. In geval van een minimale onderschrijving van het Aanbod ten belope van 5,7 miljoen EUR worden de kosten geraamd op 465.000 EUR of 8,15% van de bruto-opbrengsten. De kosten omvatten onder meer de vergoedingen verschuldigd aan de financiële tussenpersonen (minimaal 150.000 EUR en maximaal 3% van de bruto-opbrengsten van het Aanbod met uitzondering van de gecommiteerde bedragen in de Verbintenis tot Inschrijving), de juridische adviseurs, de publicatiekosten, de administratieve kosten, Euronext Brussels en de CBFA. Alle kosten worden gedragen door de Vennootschap.

De vergoedingen die de commissaris zal ontvangen voor bijkomende diensten en adviezen in het kader van de kapitaalverhoging, zal hoger zijn dan de jaarlijkse vergoeding die de commissaris ontvangt voor zijn auditopdracht.

5.9 VERWATERING

5.9.1 Gevolgen voor de deelneming in het kapitaal

In de veronderstelling dat een bestaande aandeelhouder die voorafgaand aan het Aanbod één procent van het kapitaal van de Emittent aanhoudt, niet inschrijft op de nieuwe Aandelen, zou de deelneming in het kapitaal van de Emittent van zulke aandeelhouder maximaal verminderen tot één derde van zijn deelneming voor het Aanbod als gevolg van het Aanbod. Indien een aandeelhouder al de hem toegekende Rechten uitoefent, zal er geen verwatering zijn in termen van diens deelneming in het kapitaal van de Emittent of in termen van diens dividendrechten.

Op datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 140.247.305,42 EUR, vertegenwoordigd door 512.305.236 aandelen zonder nominale waarde die elk één 512.305.236^{ste} van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De fractiewaarde bedraagt op datum van dit Prospectus afgerond

0,27 EUR. In het kader van de Uitgifte zullen er maximaal 1.024.610.472 nieuwe Aandelen worden uitgegeven aan een uitgifteprijs van 0,02 EUR conform de Ratio van 2 nieuwe Aandelen per bestaand Aandeel. In de mate dat op de nieuwe Aandelen wordt ingeschreven, zullen het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitstaande aandelen toenemen. Het maatschappelijk kapitaal zal toenemen ten belope van de uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal nieuwe Aandelen. De uitgifteprijs zal volledig worden toegekend aan het maatschappelijk kapitaal. In dat geval zal het maatschappelijk kapitaal eveneens stijgen, doch zal de fractiewaarde per aandeel van alle Aandelen dalen, aangezien de nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven aan een uitgifteprijs die lager ligt dan de fractiewaarde van de bestaande Aandelen.

Vermits nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven, bestaat de kans dat bestaande aandeelhouders de relatieve waarde van elk van de stemrechten, dividendrechten, voorkeurrechten en liquidatierechten verbonden aan de bestaande Aandelen substantieel zien verwateren. De maximale verwatering van bestaande aandeelhouders die hun voorkeurrechten niet uitoefenen naar aanleiding van de uitgifte bedraagt (afgerond) 67% in de veronderstelling van een volledige onderschrijving van het Aanbod, aangezien er voor elk bestaand Aandeel 2 nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Ter illustratie worden onderstaande tabellen opgenomen die de maximale verwatering weergeven van de bestaande aandeelhouders indien deze hun voorkeurrechten niet zouden uitoefenen in de gevallen waarin het bedrag van de kapitaalverhoging 5,7 miljoen EUR respectievelijk 20,5 miljoen EUR bedraagt. 5,7 miljoen EUR is het reeds gegarandeerde minimumbedrag aan inschrijvingen naar aanleiding van de ontvangen verbintenissen vanwege een Punch Graphix, Punch International (de 'Toegezegde aandeelhouders') en Federal Invest op datum van dit Prospectus (zie sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting").

- **Verwatering bij een kapitaalverhoging van 5,7 miljoen EUR (uitgifte van 284.973.746 nieuwe Aandelen)**

Aandelehouder	Aantal aandelen ('000)	%	Nieuwe Aandelen ('000)	Aandelen na kapitaalverhoging ('000)	%	Verwatering bij een kapitaalverhoging van 5,7 miljoen EUR (afgerond)
Toegezegde aandeelhouders	126.665	24,7	271.974	398.639	49,9	-25,3
Andere aandeelhouders (incl. Federal Invest)	385.640	75,3	13.000	398.640	50,1	25,3
TOTAAL	512.305	100	284.974	797.279	100	NVT

Onder deze assumpties zijn de Toegezegde aandeelhouders (Punch International, Punch Graphix) en Federal Invest de enige partijen die inschrijven op het Aanbod. Punch International en Punch Graphix kunnen in deze omstandigheden ook niet meer aandelen onderschrijven dan weergegeven in deze tabel aangezien zij anders gezamenlijk de 50% grens van het aandeelhouderschap zouden overschrijden. In de veronderstelling dat de bovenvermelde partijen volledig inschrijven overeenkomstig hun verplichtingen zoals hierboven vermeld (en bovendien niet inschrijven op bijkomende nieuwe Aandelen), leidt dit tot de volgende situatie:

Aandeelhouder	Aantal aandelen ('000)	%	Nieuwe Aandelen ('000)	Aandelen na kapitaalverhoging ('000)	%	Verwatering bij een kapitaalverhoging van 5,7 miljoen EUR (afgerond)
Punch Graphix	125.487	24,5	265.957	391.444	49,1	-24,6
Punch International	1.178	0,2	6.017	7.195	0,9	-0,7
Dumarey/ Creacorp*	49.233	9,6	0	49.233	6,2	3,4
Free float (incl. Federal Invest)	336.407	65,7	13.000	349.407	43,8	21,8
TOTAAL	512.305	100	284.974	797.279	100	NVT

* Inclusief verbonden ondernemingen

- **Verwatering bij kapitaalverhoging van 20,5 miljoen EUR (uitgifte van (afgerond) 1.024.610.472 nieuwe Aandelen)**

Aandeelhouder	Aantal Aandelen ('000)	%	Nieuwe Aandelen ('000)	Aandelen na kapitaalverhoging ('000)	%	Maximale verwatering bij een kapitaalverhoging van 20,5 miljoen EUR
Bestaande aandeelhouders	512.305	100	256.974	769.280	50,1	59,9
Nieuwe aandeelhouder	0	0	767.636	767.636	59,9	NVT
TOTAAL	512.305	100	1.024.610	1.536.916	100	NVT

In de veronderstelling dat de bovenvermelde partijen volledig inschrijven overeenkomstig hun verplichtingen zoals vermeld in sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting" en dat bovendien enkel nieuwe aandeelhouders inschrijven ten belope van 15,35 miljoen EUR (zodat er volledig is ingeschreven op de kapitaalverhoging en Punch International en Punch Graphix dus geen Scrips verwerven om bijkomend in te schrijven in het Aanbod), leidt dit tot de volgende situatie:

Aandeelhouder	Aantal aandelen ('000)	%	Nieuwe Aandelen ('000)	Aandelen na kapitaalverhoging ('000)	%	Verwatering bij een kapitaalverhoging van 20,5 miljoen EUR
Punch Graphix	125.487	24,5	250.974	376.462	24,5	0,0
Punch International	1.178	0,2	0	1.178	0,1	0,2
Dumarey/ Creacorp*	49.233	9,6	0	49.233	3,2	6,4
Free float bestaand	336.407	65,7	6.000	342.407	22,3	43,4

(incl. Federal Invest)						
Free float nieuw	0	0,0	767.636	767.636	49,9	-49,9
TOTAAL	512.305	100%	1.024.610	1.536.916	100	NVT

* Inclusief verbonden ondernemingen

De onderschrijving door Punch Graphix en Punch International (zie secties 5.6 en 13.2) van nieuwe Aandelen in het kader van het Aanbod kan tot gevolg hebben dat Punch Graphix en Punch International (die verbonden personen zijn in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen) gezamenlijk de 30%-drempel in de zin van artikel 5 van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen overschrijden.

Punch Graphix en Punch International zullen geen verplicht openbaar bod uitbrengen overeenkomstig de Wet van 1 april 2007 zoals bedoeld in de artikelen 50 en 51 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen. De afwezigheid van biedplicht zal door Punch Graphix en Punch International en de met hen in onderling overleg handelende personen, na realisatie van de kapitaalverhoging met voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders, overeenkomstig artikel 52, §2 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007, ten aanzien van de CBFA verantwoord worden op grond van de vrijstelling van biedplicht waarin artikel 52, §1, 4° en 5° van het KB van 27 april 2007 voorziet.

5.9.2 Financiële gevolgen

Aandeelhouders die al de hen toegekende Rechten uitoefenen en, dienovereenkomstig, inschrijven op het aantal Aandelen dat hen wordt aangeboden in het Aanbod met betrekking tot zulke Aandelen, zullen geen verwatering ondergaan ten gevolge van het Aanbod bij de verwezenlijking van de kapitaalverhoging.

Aandeelhouders die ervoor kiezen om niet al de hen toegekende Rechten uit te oefenen, dienen rekening te houden met het risico van financiële verwatering van hun portefeuille. De tabel hieronder zet de omvang van dergelijke verwatering uiteen. In theorie zou de (markt)waarde van de Rechten de vermindering van de financiële waarde van hun portefeuille ten gevolge van zulke verwatering moeten compenseren. De volgende tabel toont aan dat er geen financiële verwatering is in het geval dat de Rechten aan of boven deze theoretische waarde worden verhandeld, en toont eveneens de omvang van de financiële verwatering aan indien de Rechten worden verhandeld 50% boven of onder hun theoretische waarde of indien zij geen waarde hebben.

In EUR	Slotkoers op de Boekingsdatum	Theoretische prijs ex-Recht	Theoretische waarde Recht* +50%	Theoretische waarde Recht*	Theoretische waarde Recht* -50%	Theoretische waarde Recht* -100%
Na de uitgifte van 1.024.610.472 Aandelen	0,02	0,00	0,0015	0,001*	0,0005	0,000
% financiële verwatering			-2,3%	0,0%	2,4%	5,0%

* De theoretische waarde van het Recht bedraagt 0,00 EUR, maar om technische redenen zullen de Rechten bij de start van het Aanbod noteren aan 0,001 EUR per Recht. Bij deze simulatie wordt rekening gehouden met deze startkoers van 0,001 EUR bij de start van het Aanbod.

Het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap bedroeg op 31 december 2009 83.090 KEUR en op 30 juni 2010 67.882 KEUR. Dit vertegenwoordigt een geconsolideerd eigen vermogen van (afgerond) 0,16 EUR per bestaand Aandeel per 31 december 2009 en 0,13 EUR per bestaand Aandeel per 30 juni 2010. De

marktkapitalisatie van de Vennootschap bedraagt op datum van het Prospectus 10,2 miljoen EUR tegen een koers van 0,02 EUR per Aandeel.

Indien het Aanbod volledig wordt onderschreven, zal het eigen vermogen toenemen met het bedrag van het Aanbod. Het aantal Aandelen na het Aanbod zal toenemen met 1.024.610.472 Aandelen. De uitgifteprijs van de nieuwe Aandelen is lager dan de deelname van de bestaande aandelen in het geconsolideerd eigen vermogen van de Vennootschap. Indien de nieuwe Aandelen in dergelijke omstandigheden worden uitgegeven zal dat dan ook louter vanuit boekhoudkundig oogpunt leiden tot een vermogensverschuiving ten nadele van de bestaande Aandelen. Indien het Aanbod volledig wordt onderschreven, zal het eigen vermogen per aandeel (retroactief op 30/06/2010) dalen tot 0,06 EUR per Aandeel.

5.10 BELANG VAN NATUURLIJKE PERSONEN EN RECHTSPERSONEN BETROKKEN BIJ HET AANBOD

KBC Securities NV is Lead Manager en Underwriter van het Aanbod. KBC Bank NV is de Loketinstelling in het Aanbod. KBC Bank NV verschaft volgende kredieten aan de Vennootschap per 30 juni 2010. De kredieten zijn vervroegd en integraal opeisbaar bij verkoop of vervreemding van het onderliggende pand of bij laattijdige betaling van de opeisbare vorderingen met betrekking tot deze kredieten.

Overzicht kredieten verstrekt door KBC per 30 juni 2010

<i>In k EUR</i>	Vorm	Rente	Kapitaal	Aflossing 12 maanden	Interest 12 maanden	Einde
Overpelt	Lening	3,89%, variabel	5.000	294	190	2019
Overpelt	Lening	3,48%, variabel	2.250	600	20	2014
Roeselare	Lease	6,07%, vast	2.228	131	129	2021
Roeselare	Lening	5,00%, vast	294	75	13	2014
Roeselare	Lening	2,88%, variabel	750	67	20	2021
Herbolzheim 3 en Boizenburg	Lening	2,43%, variabel	8.000	1.000	184	2018
Herbolzheim 3 en Boizenburg	Lening	4,12%, variabel	5.000	147	203	2019
Dinant	Lening	5,08%, vast	117	36	5	2013
Sint-Truiden	Lease	5,75%, vast	4.427	255	242	2022
Hamont Achel	Lease	5,37%, vast	3.227	225	163	2021
Vast voorschot	Lening	2,22%, variabel	250	-	6	Onbepaald
Totaal KBC			31.543	2.830	1.176	

6 AANWENDING VAN DE OPBRENGSTEN

De Vennootschap beoogt 20,5 miljoen EUR aan kapitaal op te halen. Uitgaande van een kapitaalverhoging van 20,5 miljoen EUR heeft de Vennootschap de intentie om de netto-opbrengsten van het Aanbod (d.w.z. na aftrek van de door de Vennootschap verschuldigde commissies en kosten van het Aanbod, zie sectie 5.8 "Kosten van het Aanbod") aan te wenden voor:

- De terugbetaling van kapitaal aan financiële instellingen ten belope van 9,0 miljoen EUR in 2011;
- De terugbetaling van een schuld aan Punch International ten belope van 0,5 miljoen EUR;
- De terugbetaling van een schuld aan Summa 6 ten belope van 1 miljoen EUR;
- De terugbetaling van een schuld van Punch Graphix ten belope van maximaal 5 miljoen EUR. Afhankelijk van het resultaat van het Aanbod, zal de Vennootschap een bedrag aanwenden om haar schulden aan Punch Graphix terug te betalen gelijk aan het hoogste bedrag van (i) de netto-opbrengsten van het Aanbod in de mate dat deze meer bedragen dan 15 miljoen EUR en (ii) het bedrag waarvoor Punch Graphix heeft ingeschreven op de Aangeboden Aandelen via de verwerving van Scrips, ten belope van maximaal 4.980.513 EUR, indien en in de mate dat de bruto-opbrengsten van het Aanbod groter zijn dan 9,2 miljoen EUR.

Het saldo van de opgehaalde middelen zal aangewend worden ter financiering van het werkkapitaal.

Indien de Vennootschap er niet in slaagt het beoogde bedrag van 20,5 miljoen EUR op het halen, zullen de opgehaalde fondsen aangewend worden in bovenstaande volgorde van prioriteit. Zie ook sectie 9 "Verklaring met betrekking tot het Werkkapitaal".

6 *Summa NV is een holding met vastgoedactiviteiten en participaties in o.a. Punch International, een Franse jachthaven en een Nederlands softwarebedrijf (ACA).

7 DIVIDENDBELEID

Overeenkomstig de bepalingen van het Belgische Wetboek van Vennootschappen wordt jaarlijks van de nettowinst vermeld in de jaarrekening een bedrag van vijf ten honderd voorafgenomen tot vorming van een wettelijke reserve; deze voorafneming is niet meer verplicht wanneer het reservefonds een tiende van het geplaatst kapitaal bereikt. Op voorstel van de Raad van Bestuur beslist de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van uitgebrachte stemmen over de bestemming van het saldo van de nettowinst, mits eerbiediging van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur kan interimdividenden uitkeren, mits eerbiediging van de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Over het boekjaar 2009 werd geen dividend toegekend.

Op korte en middellange termijn zullen de reserves en liquiditeiten van de Vennootschap voornamelijk aangewend worden ter delving van haar financiële verplichtingen op korte en middellange termijn. Daardoor is een actief dividendbeleid op middellange termijn onwaarschijnlijk. Op het ogenblik dat de financiële structuur van Accentis dit in de toekomst zou toelaten, zal het dividendbeleid herbekeken worden en op voorstel van de Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering de beslissing ter zake voorgelegd worden.

8 KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

In de volgende tabel worden de kapitalisatie en de schuldenlast van de Vennootschap per 30 september 2010 uiteengezet. Deze informatie moet gelezen worden in combinatie met de jaarrekeningen en de bijhorende toelichtingen. Deze tabel houdt rekening met de schuldpositie en de kaspositie van de Vennootschap per 30 september 2010 (zie ook sectie 11.5 "Belangrijke gebeurtenissen per 30 juni 2010"). Wat betreft de positie van het eigen vermogen, wordt de situatie per 30 juni 2010 in aanmerking genomen.

Kapitalisatie en schuldenlast Accentis (in k Eur)		30/09/2010
Eigen vermogen van de groep		67.881
- Kapitaal		9.996
- Reserves		57.885
Financiële schulden op meer dan één jaar	A	115.907
- gewaarborgd door zekerheden		115.907
- niet gewaarborgd		-
Financiële schulden op ten hoogste één jaar	B	9.346
- gewaarborgd door zekerheden		9.346
- niet gewaarborgd		-
Liquide middelen	C	355
Netto financiële schulden (exclusief schulden aan gerelateerde partijen)	A+B+C	124.898
Financiële schuldpositie met gerelateerde partijen	D	36.515
- Punch Graphix		30.360
- Summa NV		5.645
- Punch International		511
Netto financiële schulden inclusief schulden aan gerelateerde partijen	A+B+C+D	161.413
<i>Waarvan gerelateerd aan activa aangehouden voor de verkoop</i>		20.214

9 VERKLARING BETREFFENDE HET WERKKAPITAAL

Op de datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap onvoldoende werkkapitaal voor een periode van 12 maanden na de datum van het Prospectus. De Vennootschap genereert onvoldoende inkomsten om aan het totaal van haar lopende operationele en financiële betalingsverplichtingen te voldoen. Op datum van dit Prospectus is de Vennootschap verplicht om gespreid over de komende 12 maanden voor een totaal bedrag van ongeveer 18,9 miljoen EUR aan financiële betalingsverplichtingen te voldoen. De Vennootschap verwacht dat, zonder toegang tot bijkomende financiële middelen, zij rond 31 december 2010 niet meer aan haar terugbetalingsverplichtingen zal kunnen voldoen.

Op de datum van dit Prospectus is de Vennootschap redelijkerwijze van mening dat zij, rekening houdend met de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, inkomsten uit getekende huurcontracten en de volledige opbrengsten van het Aanbod ten belope van 20,5 miljoen EUR, voldoende werkkapitaal zal hebben om aan haar terugbetalingsverplichtingen te voldoen en om de behoeften aan werkkapitaal te dekken voor een periode van 12 maanden na de datum van dit Prospectus.

In geval de Vennootschap slechts de minimumopbrengsten van het Aanbod ophaalt ten belope van 5.7 miljoen EUR en rekening houdend met de verbintenissen van Punch Graphix, Punch International en Federal Invest NV, beschreven in sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting" van dit Prospectus, zal de Vennootschap op basis van de huidige inschattingen onvoldoende middelen hebben om haar werkkapitaalbehoeften te dekken voor een periode van 12 maanden na datum van dit Prospectus. In dit geval zal de Vennootschap tijdens de komende periode bijkomende maatregelen moeten nemen.

Het totale tekort voor 2011, rekening houdend met de totale financiële verplichtingen en de operationele kastromen en wetende dat de terugbetaling aan Punch Graphix niet van toepassing is in dit scenario zoals beschreven in sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting", bedraagt onder dit minimale scenario en volgens het cashplan opgemaakt door management 3,5 miljoen EUR. De Vennootschap zal, volgens voornoemd cashplan, voor het eerst een tekort aan middelen hebben in april 2011 van 1,1 miljoen EUR. Accentis zal in zulke omstandigheden de volgende maatregelen nemen om deze tekorten op korte termijn trachten op te vangen:

- verder doorvoeren van kostenbesparingen en onderhoudswerken aan gebouwen beperken tot het strikte minimum;
- versneld verkopen van bedrijfsactiva met eventuele bijkomende verliezen tot gevolg;
- werkkapitaal nog strenger beheren door vorderingen zo snel mogelijk te innen en betalingen zo lang mogelijk uit te stellen;
- herfinancieren van kredieten en leases met mogelijks een intereststijging tot gevolg;
- trachten uitstel te bekomen voor de betaling van interesten en aflossingen van de schulden aan belangrijke aandeelhouders.

Het resultaat van bovenstaande maatregelen hangt in belangrijke mate af van de graad van medewerking die bekomen wordt van de financiële instellingen en de belangrijke aandeelhouders van de Vennootschap. Op dit ogenblik is hierover geen zekerheid. Daarenboven vergt het uitvoeren van een verkoop van onroerend goed in de regel ten minste enkele maanden.

Indien de Underwritingovereenkomst en, bijgevolg, de Verbintenis tot Inschrijving door Punch Graphix, Punch International en Federal Invest NV (zie sectie 5.6 Plaatsing en onderwriting) zouden worden opgezegd, en de kapitaalverhoging dus niet tot stand zou komen, is de Vennootschap van mening dat zij op datum van het Prospectus onvoldoende werkkapitaal heeft voor een periode van 12 maanden na de datum van het Prospectus,

zoals hierboven uiteengezet.

10 HET BEDRIJF

10.1 DE ACTIVITEITEN EN DE STRATEGIE

10.1.1 Activiteiten Accentis

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De Vennootschap 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.

10.1.2 Operationeel vastgoedbeheer

Onder de noemer operationeel vastgoedbeheer groepeerd Accentis de activiteiten die erop gericht zijn de waarde van haar bestaande vastgoedportefeuille te maximaliseren, namelijk het zogenoemde *property management* en *building management*.

Tal van factoren bepalen de waarde van onroerend goed waarvan de locatie essentieel is. Daarnaast hangt de waarde van een pand af van zijn huurinkomsten. Het optimaliseren van die huurinkomsten – en alle activiteiten die daarmee samengaan – heeft vandaag prioriteit (“*property management*”). Zowel de huurprijzen als de looptijd van de verschillende huurcontracten en de spreiding van het huurrisico zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Daarnaast zijn de bouwtechnische staat en het onderhoud van groot belang. Het onderhoud en de eventuele renovatie van de panden in portefeuille maken dan ook een substantieel deel uit van de activiteiten (“*building management*”).

10.1.3 Strategisch vastgoedbeheer

Onder de noemer strategisch vastgoedbeheer groepeerd Accentis alle activiteiten die verband houden met de identificatie, verkoop en aankoop van terreinen en/of gebouwen, de verdere ontwikkeling van de braakliggende terreinen of de herontwikkeling van bestaande panden.

Voor eventuele ontwikkelingsprojecten hanteert Accentis het principe dat er slechts gestart wordt als er huurovereenkomsten zijn afgesloten. Voorlopig bestaan er echter geen concrete plannen voor (her)ontwikkelingsprojecten. Het optimaal verhuren van de bebouwde oppervlakte (operationeel vastgoedbeheer) heeft prioriteit.

10.1.4 De nieuwe 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.

In het kader van bovenstaande operationele en financiële situatie en onder toepassing van art. 633 W. Venn heeft de raad van bestuur besloten de strategie van Accentis te heroriënteren met als doel de waarde van de huidige vastgoedportefeuille maximaal veilig te stellen en de Vennootschap van de nodige middelen te voorzien om haar financiële verplichtingen te respecteren en aan de bestaande werkkapitaalbehoefte te voldoen. Op middellange termijn is de operationele en financiële strategie erop gericht dat iedere vastgoedbelegging jaarlijks een positieve kasstroom genereert. Hiertoe dienen na de kapitaalverhoging gesprekken opgestart te worden met de financiële instellingen om bepaalde kredieten en financiële leases te herfinancieren.

De krachtlijnen van de strategische herstructurering kunnen als volgt worden samengevat:

- De invoering van een nieuwe organisatiestructuur teneinde de bezettingsgraden te verbeteren en de kosten te verlagen;
- Een langetermijnfocus op de grote industriële panden in België en Slowakije;
- Een versnelde verkoop van de niet-strategische activa om zodoende op korte termijn liquiditeiten te realiseren;
- De financieringsstrategie in lijn brengen met de behoeften van de Vennootschap.

10.1.5 De nieuwe organisatiestructuur

Sinds het aantreden van het nieuwe management team werd de operationele organisatie geherstructureerd en versterkt.

De dagelijkse leiding van de Vennootschap is in handen van Wouter Vandeberg, CEO/CFO, en Bruno Holthof, COO. De COO is verantwoordelijk voor het beheer en de optimalisatie van de vastgoedportefeuille en de CEO/CFO draagt, naast de algemene verantwoordelijkheid voor het dagelijks beheer, de verantwoordelijkheid voor de ondersteunende diensten en de financiering van de Groep.

Elk lid van het operationele team draagt de verantwoordelijkheid voor een aantal specifieke sites, zowel op commercieel, technisch, facilitair als administratief vlak. Het beheer per gebouw gebeurt in nauw overleg met de COO. Deze duidelijke aflijning van verantwoordelijkheden dient te leiden tot een betere dienstverlening voor de huurders door kortere en snellere communicatielijnen, de mogelijkheid om pro-actief in te spelen op opportuniteiten en problemen te voorkomen. Het uiteindelijke doel van deze organisatie is de verhoging van de bezettingsgraden en de verlaging van de kosten.

10.1.6 Focus op de grote industriële sites

Accentis gaat zich voornamelijk focussen en specialiseren op de grote industriële sites. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed, neemt de gebruiker van industrieel vastgoed een strategische beslissing op het niveau van personeel en investeringen in installaties en zijn de behoeften specifiek. Accentis, als eigenaarverhuurder, positioneert zich daarom als een strategische en betrouwbare partner voor haar huurders binnen een langetermijnrelatie.

Door te huren van Accentis kunnen industriële huurders binnen een strategisch en langetermijnrelatie:

- Huren in plaats van kopen of bouwen;
- De mogelijkheid hebben tot eventuele huurkoop;
- De site en kosten delen met andere gebruikers;
- Snellere toegang hebben tot industriële vastgoed oplossingen ('Plug & Play');
- Beschikken over flexibiliteit om uit te breiden; en
- Toegang hebben tot een professionele omkadering voor het facilitair en technisch beheer.

Bovenstaande strategische relaties dienen te leiden tot langetermijnbezetting maar ook tot een betere kennis van de langetermijnplannen van de huurders om hier tijdig en proactief op in te kunnen spelen met de bedoeling om de huurinkomsten te verhogen en het huurpotentieel te optimaliseren. Het hoofdzakelijk ter beschikking stellen van industrieel vastgoed heeft zowel voor- als nadelen. Onderstaande sterkte-zwakte analyse (SWOT) geeft hiervan een kort overzicht:

Sterktes van industrieel vastgoed

- Langetermijnrelaties met huurders: Omdat de keuze voor een vastgoed strategisch wordt bepaald door de huurder, worden vaak langetermijnrelaties met huurders aangegaan. Verhuizen naar een andere locatie is vaak zeer moeilijk en duur.
- Voor de huurder is de huurprijs van het vastgoed ondergeschikt aan operationele strategische componenten van haar activiteiten zoals locatie ten opzichte van leveranciers en klanten, beschikbaarheid van personeel, mogelijkheden van het vastgoed. Vaak zijn de kosten voor de huur van het vastgoed relatief beperkt ten opzichte van de totale kostensruktuur van de huurder, terwijl hoge investeringen in machines en personeelskosten vaak van groter belang zijn.

Zwaktes van industrieel vastgoed

- Het aantrekken van industriële partijen is niet vanzelfsprekend. De sterkte hierboven aangereikt aangaande langetermijnrelaties en het moeilijk verhuizen van de activiteiten kan tevens aanzien worden als een zwakte. Industriële partijen die elders huren of eigenaar zijn van een pand, gaan een verhuis enkel overwegen wanneer dit strategisch voldoende belang heeft, bijvoorbeeld bij een verdere groei of wanneer de nieuwe site extra strategische voordelen voor de industriële partij biedt. Indien dit niet het geval is, zal een verhuis te duur en moeilijk zijn.
- Huurders- of sectorafhankelijkheid. Vaak zorgen de strategische componenten ook voor een huurders- of sectorafhankelijkheid. Het vastgoed leent zich vaak tot een specifieke sector omwille van gespecialiseerde installaties of locatie, wat zorgt dat nieuwe huurders vaak in dezelfde sector moeten gezocht worden.

Opportunities van industrieel vastgoed

- Omwille van de strategische keuze van het vastgoed, en het uitzicht op langetermijnrelaties bieden er zich interessante investeringsopportuniteiten aan. Industriële partijen zijn vaak vragende partij voor een 'sale-and-rent-back' operatie. Accentis kan met andere woorden vastgoed verwerven met een bijhorend langlopend huurcontract. Voor de industriële partij betekent dit dat het zich verder kan focussen op de 'core-business'.

Bedreigingen van industrieel vastgoed

- De lokatie: Het kan voor een industriële partij een strategische keuze zijn om de activiteit te verplaatsen naar een andere geografische locatie.

10.1.7 Verkoop van niet-strategische sites

In het kader van de strategiewijziging heeft de raad van bestuur eveneens besloten om de Belgische sites in Brugge, Heultje, Dinant, Mariakerke, Overpelt, Roeselare, de braakliggende gronden te Sint-Truiden, en de Franse sites in Dreux, Munster en Le Castellet, te herkwalficeren als 'Activa aangehouden voor verkoop' teneinde op korte termijn noodzakelijke liquiditeiten te realiseren. De intentie is om deze activa te verkopen samen met de kredieten en financiële leases die hierop betrekking hebben.

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 principiessaakkoord met Punch Graphix is getekend om deze site aan fair value te verkopen;
- Overpelt: Op termijn behoeft 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.

10.1.8 Een aangepaste financieringsstrategie

Accentis is op te korte termijn gefinancierd en haar betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn zijn bijgevolg te hoog in vergelijking met de economische levensduur van de onderliggende activa. In de huidige situatie is het niet mogelijk gebleken om de financiering van de Groep te optimaliseren op het niveau van looptijd en rentelasten. Vandaar de noodzakelijke kapitaalverhoging op korte termijn.

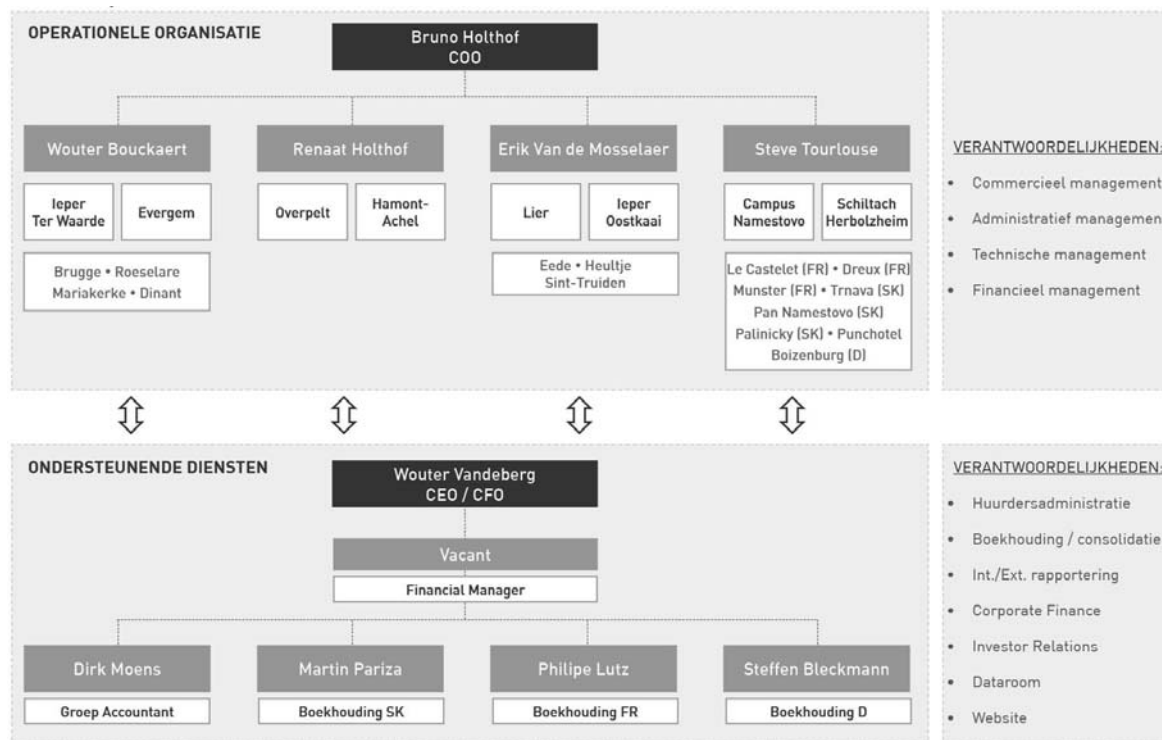
De financieringsstrategie bestaat erin om door de uitvoering van de operationele strategie en de verbetering van de liquiditeitspositie (door de verkoop van de niet-strategische activa en de kapitaalverhoging), een positie uit te bouwen om de kredieten en financiële leases (gedeeltelijk) in de komende jaren af te bouwen en te herfinancieren. Na de kapitaalverhoging zullen daartoe gesprekken met de financiële instellingen opgestart worden.

10.2 BEDRIJFSPROFIEL

Hieronder wordt het bedrijfsprofiel van de Vennootschap in meer detail toegelicht aan de hand van volgende essentiële 'bouwstenen' van haar organisatie:

- De organisatiestructuur;
- De strategische vastgoedbeleggingen;
- De vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop.

10.2.1 Organisatiestructuur



Bij het aantreden van het nieuwe management team in april 2010 werd de operationele organisatie binnen Accentis geherstructureerd en versterkt. Er werd op dat moment gekozen voor een naadloze aansluiting tussen het operationele management (front office) en de ondersteunende diensten (back office).

De ondersteunende diensten, onder leiding van CEO/CFO Wouter Vandeberg, dienen te zorgen voor een optimale, efficiënte en transparante werking van Accentis als organisatie, met de nadruk op een goed opgevolgde huurdersadministratie, transparante boekhouding en rapportering binnen de Vennootschap en naar de aandeelhouders toe.

Binnen de operationele organisatie, onder leiding van COO Bruno Holthof, werden sites toegewezen aan site managers, die op hun beurt verantwoordelijk zijn voor de organisatie van de site. Het uitschakelen van gedeelde verantwoordelijkheden leidt tot een hands-on aanpak, waar iedere site manager verantwoordelijk is voor de relatie en opvolging van huurders en kandidaat-huurders, de technische opvolging en het financieel/administratief management van iedere site. Iedere site manager focust zich, in een intense samenwerking met de COO, op een maximale bezetting, het creëren van langetermijnrelaties met huurders en optimalisatie van de kosten van zijn site. Sinds het aantreden van het nieuwe management, werden daarin ook al de eerste successen geboekt:

- Campus Namestovo, Slowakije:
 - Het bestaande huurcontract op de site 'Campus' voor een oppervlakte van 30.000 m² en maandelijkse variabele verhuur van 10.000 m² werd vanaf 01/09/2010 uitgebreid tot een nieuwe overeenkomst voor 47.487 m² en dit voor een periode van 5 jaar, te tekenen in de komende maanden.
 - Er zijn vergevorderde onderhandelingen met een speler uit de automobielenindustrie 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 Palenicky 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.
- Pan Namestovo, Slowakije:
 - Een nieuwe huurder huurt sinds 01/05/2010 een ruimte van 477 m² op de site 'Pan' voor een periode van minstens 3 jaar.
 - Een nieuwe huurder huurt sinds 01/10/2010 een productiehal op de site 'Pan' van 2.676 m² voor een periode van 3 jaar.
- Nieuwe huurcontracten werden onderhandeld met Punch Powertrain (9 jaar vast), Punch Metals (9 jaar vast), en Punch Graphix (3 jaar vast).
- Op de site Lier werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten voor respectievelijk 130 m² en 115 m². Tevens werd een voorlopige koopakte 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 6.000 m². Daarnaast toont een partij interesse in de site op basis van de overname van de aandelen van OVP. Een tweede partij toont eveneens interesse om de site over te nemen en is een haalbaarheidsstudie aan het uitvoeren, waarna eventueel een bod zal worden uitgebracht.
- Vanaf 1 oktober 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 13e en de 36e maand en dit gekoppeld aan een verrekening van reeds betaalde huur.

- Een geïnteresseerde 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.
- Volgens een nieuwe getekende avenant aan de huurovereenkomst van de site Dinant wordt er verzaakt aan de eerstvolgende opzegmogelijkheid en wordt er een niet-bindende koopoptie verleend ten gunste van de huidige gebruiker.
- Op vandaag lopen er vergevorderde onderhandelingen met betrekking tot 'gebouw B' op de site te Munster, of ongeveer 15% van de totale site.
- 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.
- Notariële akte verleden in augustus 2010 betreffende de verkoop van de grond te Sint-Truiden voor 2.800.000 euro.
- De Vennootschap heeft een niet-bindend voorstel ontvangen ten belope van 360.000 euro voor de grond in Le Castelet.
- 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 dit Prospectus vergevorderde gesprekken lopen.

10.2.2 De strategische vastgoedbeleggingen

Accentis' vastgoedbeleggingen bestaan uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte.

10.2.2.1 Vastgoedbeleggingen: Overzicht belangrijkste technische kenmerken

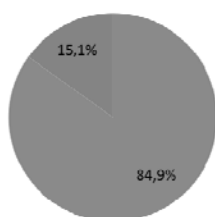
SITE	Land	Grond opp. (m ²)*	Verhuurbare opp. (m ²)		
			Totaal	Productie/Opslag	Kantoren
Campus	SK	200.588,0	72.585,0	65.676,0	6.909,0
Lier	B	62.931,0	44.100,0	28.722,0**	15.378,0**
Evergem	B	55.524,0	23.204,0	20.064,0	3.140,0
Schiltach	D	32.166,0	23.096,0	20.693,0	2.403,0
Herbolzheim	D	78.236,0	24.875,0	24.189,0	686,0
Boizenburg	D	38.772,0	7.537,0	5.579,0	1.958,0
Hamont-Achel	B	150.000,0	21.470,0	19.490,0	1.980,0
Pan	SK	72.000,0	13.204,0	13.204,0	-
Sint-Truiden	B	48.122,0	16.528,0	13.083,0	3.445,0
Ieper, Oostkaai	B	39.506,0	14.000,0	12.100,0	1.900,0
Trnava	SK	14.265,0	10.672,0	9.672,0	1.000,0

Ieper, Ter Waarde	B	11.263,0	5.656,0	3.327,0	2.329,0
Palenicky	SK	117.000,0	-	-	-
Punchotel	SK	1.152,0	-	-	-
Eede	NL	2.756,0	957,0	-	957,0
		924.281	277.884	235.799	42.085

* De totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen omvat tevens voor 207.000 m² ontwikkelingspotentieel

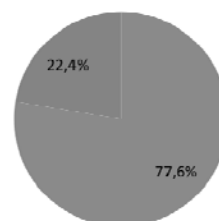
** Totale verhuurbare oppervlakte in Lier bedraagt 44.100 m² die bestaat uit 21.170 m² Productie-/Opslagruimte, 11.333 m² kantoorruimte en 11.497 m² gemeenschappelijke delen, die verdeeld werd onder respectievelijk de kantoor en productieruimte.

Productie-/Opslagruimte versus Kantoorruimte



■ Productieruimte / Opslag (m2) ■ Kantoren (m2)

Ontwikkelde grond versus Ontwikkelingspotentieel



■ Ontwikkelde grond ■ Ontwikkelingspotentieel

Bovenstaande tabel en taartdiagrammen geven de algemene karakteristieken aan van de vastgoedbeleggingen van Accentis. Details vindt u verder in het Prospectus met een gedetailleerde fiche voor elke vastgoedbelegging. De totaal verhuurbare oppervlakte bedraagt 277.844 m², waarvan 235.799 m² (84,9%) kan aanzien worden als productie- en opslagruimte en 42.085m² (15,1%) als kantoorruimte.

Palenicky is een vastgoedbelegging die vandaag geen verhuurbaar karakter heeft. Het is een grond van 117.000 m², gelegen naast de Campus in Namestovo, Slowakije die van strategisch belang is om de Campus in de toekomst verder te kunnen uitbreiden.

Punchotel is een hotel dat gelegen is naast de Pan site in Namestovo, Slowakije en zich op 3 km bevindt van de grote Campus site. Het hotel heeft voornamelijk een ondersteunend karakter naar de huurders van beide sites. Het Punchotel wordt uitgebaat door een derde partij die hiervoor een vaste maandelijkse vergoeding ontvangt. Het Punchotel is een belangrijke troef om de internationale gasten van onze huurders in Namestovo op een aangename manier te ontvangen.

De totale grondoppervlakte van de vastgoedbeleggingen bedraagt 924.281 m² en omvat 207.000 m² grond met verder ontwikkelingspotentieel. De werkelijke grondoppervlakte die weerspiegeld wordt in het verhuurbaar vastgoed bedraagt dus 717.281 m².

De bijgevoegde tabel geeft een samenvatting van de waardering volgens onafhankelijk waarderingsdeskundige Hechtermans BVBA (hierna 'de Vastgoedexpert').

10.2.2.2 Strategische vastgoedbeleggingen: Overzicht per 30 juni 2010

<i>In k EUR</i>	Fair value	Fair value (gereflecteerd in huur)	ERV volgens management	Bruto Rendement	Bezettingsgraad (waarde)
Campus	57.035,0	(1) 51.660,0	3.554,8	6,88%	64,50%
Lier	34.890,0	34.890,0	4.068,0	11,66%	89,83%
Schiltach Herbolzheim	34.075,0	34.075,0	2.514,0	7,38%	70,16%
Schiltach	15.470,0	15.470,0			
Herbolzheim	18.605,0	18.605,0			
Boizenburg	6.280,0	6.280,0	375,0	5,97%	100,00%
Evergem	16.315,0	(2) 14.815	929,2	6,27%	50,55%
Hamont-Achel	15.195,0	15.195,0	750,0	4,94%	100,00%
Pan	12.825,0	(3) 11.325,0	583,8	5,15%	55,09%
Sint-Truiden	11.600,0	11.600,0	750,0	6,47%	100,00%
Ieper, Oostkaai	11.435,0	(4) 10.485,0	764,4	7,29%	100,00%
Trnava	6.185,0	6.185,0	376,8	6,09%	100,00%
Ieper, Ter Waarde	5.770,0	5.770,0	400,3	6,94%	100,00%
<i>Palenicky</i>	3.510,0	(5) 0,0	0,0		
<i>Punchotel</i>	1.495,0	(6) 0,0	0,0		
Eede	1.192,0	1.192,0	79,4	6,66%	73,15%
	217.802,0	203.472,0	15.145,77	7,44%	79,08%
Geschatte jaarhuurinkomsten bij het invullen van leegstand			-2.328,16		
Tijdelijk gegeven huurkortingen			-840,31		
Actueel gecontracteerde jaarhuurinkomsten			11.977,30		

Tabel, definiëring en berekeningswijzen:

- Fair Value vertegenwoordigt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06/2010 zoals deze werden geschat door de Vastgoedexpert op basis van de methodiek 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit'.
- Fair Value (gereflecteerd in huur) werd door de Vastgoedexpert vastgesteld op basis van de Fair Value waarde min de correctie door de Vastgoedexpert geschat voor het aandeel vastgoed dat niet vertegenwoordigd wordt in mogelijke huuropbrengsten:
 - De waardering van de grond op een bestaande (ontwikkelde) site die aanzien wordt als grond met verder ontwikkelingspotentieel;
 - De waardering van technisch specifieke kenmerken die vandaag niet gereflecteerd worden in de huurwaarde;

- De waardering van vastgoedbeleggingen die geen verhuurbaar karakter hebben (vb. PUNCHotel of te ontwikkelen grond niet behorend tot een ontwikkelde site: vb. Palenicky grond).
- ERV (Estimated Rental Value) volgens management wordt aanzien als de mogelijke huuropbrengst bij volledige bezetting van het pand in de huidige situatie. De ERV is de som van volgende componenten:
 - De actuele gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis;
 - De geschatte huurinkomsten op jaarbasis bij het invullen van de huidige beschikbare ruimte (rekening houdend met de leegstand kan deze geschatte huurinkomst lager dan marktconform zijn of lager zijn dan bij een situatie met een hogere bezettingsgraad);
 - Het toevoegen van de tijdelijk gegeven huurkortingen: dit zijn commerciële toegevingen naar huurders van tijdelijke duur, die resulteren in een verlaagde huur.
- Bruto rendement wordt berekend op basis van de ERV volgens het management ten opzichte van de Fair value waarde gereflecteerd in huur.

Bezettingsgraad (waarde) wordt berekend op basis van de actueel gecontracteerde huurinkomsten ten opzichte van de ERV volgens het management.

De correcties op waardering teneinde te komen tot de reële waarde gereflecteerd in de ERV, opgemaakt door de Vastgoedexpert:

Om het bruto rendement te berekenen heeft het management een analyse gemaakt van de verhouding perceeloppervlakte t.o.v. bebouwde oppervlakte. De niet bebouwde oppervlakte geeft immers geen huuropbrengst en zo heeft de Vastgoedexpert een correctie uitgevoerd op de fair value waarde.

(1) Campus Namestovo: Bouwpotentieel perceel (3.000k EUR) en installatie clean room (2.375k EUR): Correctie = 5.375k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 200.588 m² (Bebouwde oppervlakte: 82.954 m²)
 - Grondwaarde: 12.035.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 60 EUR/m²
 - Correctie 25% van de totale oppervlakte = 50.000 m² x 60 EUR/m² = 3.000.000 EUR
- Correctie clean room:
 - Investering: 4.750.000 EUR à 50% = 2.375.000 EUR
 - Deze correctie wordt uitgevoerd op de 'fair value gereflecteerd in huur' omdat er een reële kans bestaat dat er voor de clean room in de nabije toekomst geen gebruiker kan gevonden worden die gebruik kan maken van deze toenmalige investering. De kans is echter reëel dat een nieuwe gebruiker gevonden wordt die de ruimte zal gebruiken als industriële site, zonder de noodzaak van de functionaliteiten van de clean room. Dergelijke gebruiker zal een lagere huur betalen, dan de huurder zou betalen wanneer deze wel de clean room gebruikt. Vandaar dat zowel in de ERV als in de 'fair value gereflecteerd in huur' geen rekening gehouden wordt met de clean room, omdat er geen zekerheid bestaat over het verzilveren van deze ruimte.

(2) Evergem; Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR

- Correctie bouwpotentieel:

- Totale oppervlakte: 55.524 m² (Bebouwde oppervlakte: 23.204 m²)
- Grondwaarde: 5.275.000 EUR
- Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
- Correctie 28% van de totale oppervlakte = 15.800 m² à 95 EUR = 1.500.000 EUR

(3) Pan Namestovo: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 72.000 m² (Bebouwde oppervlakte: 18.000 m²)
 - Grondwaarde: 3.600.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 50 EUR/m²
 - Correctie 40% van de totale oppervlakte = 30.000 m² à 50 EUR = 1.500.000 EUR

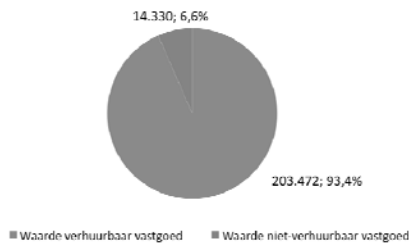
(4) Ieper Oostkaai: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 950k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 39.506 m² (Bebouwde oppervlakte: 14.000 m²)
 - Grondwaarde: 3.755.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 25% van de totale oppervlakte = 10.000 m² à 95 EUR = 950.000 EUR

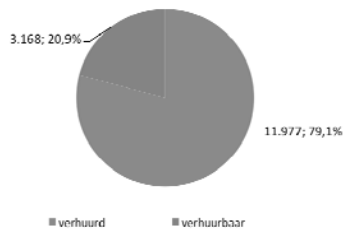
(5) Palenicky: Grond met bouwpotentieel, niet verhuurbaar: Correctie = 3.510k EUR

(6) PUNCHotel: Ondersteunend naar huurders Campus en Pan, niet verhuurbaar: Correctie = 1.495k EUR

**Vastgoedbeleggingen:
Verhuurbaar versus Niet-Verhuurbaar (Waardering in k EUR)**



**Vastgoedbeleggingen:
Verhuurd versus Niet-verhuurd (Huurinkomsten in k EUR)**



**Vastgoedbeleggingen:
netto versus bruto rendement**



De vastgoedbeleggingen hebben per 30 juni 2010 een totale reële waarde van 217.802k EUR. Om het bruto rendement te berekenen dient deze waarde gecorrigeerd te worden voor elementen die niet in de ERV opgenomen zijn. Na correctie van zulke elementen, komt de Vastgoedexpert tot een waarde van 203.472k EUR die als basis moet dienen voor de berekening van het bruto-rendement. De correctie houdt rekening met het waardeandaal van grond met ontwikkelingspotentieel of andere specifieke kenmerken zoals de high-end clean room in Campus Namestovo of het Punchotel.

De bezettingsgraad uitgedrukt als de verhouding tussen de huidige huurinkomsten en de ERV bedraagt op datum van het Prospectus 79,08%. De ERV wordt door management ingeschat op 15.145k EUR, terwijl de gecontracteerde huren vandaag 11.977,4k EUR bedragen. Het aanvullende huurpotentieel bedraagt bijgevolg 3.168,47k EUR, wat bij invulling zou leiden tot een huurrendement van 7,44% (hierna Bruto Rendement). Op datum van het Prospectus heeft Accentis een actueel rendement van 5,89%

(hierna Netto Rendement). Het Netto Rendement wordt dus berekend op basis van de gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis ten opzichte van de Fair Value gereflecteerd in huur. Voor het bepalen van het Bruto Rendement daarentegen wordt deze berekening gedaan op basis van de ERV.

10.2.2.3 Infiches vastgoedbeleggingen

Op volgende pagina's zijn fiches opgenomen met de kerninformatie per vastgoedbelegging op datum van het Prospectus.

Er wordt aandacht besteed aan algemene en technische informatie, zoals locatie, bouwjaar, oppervlakte, eigenaar van de vastgoedbelegging.

- Economische eigenaar: In het geval van een leasingovereenkomst is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het actief, maar is de Vennootschap, als leasingnemer, de economische eigenaar van het actief. Op het einde van de leasingovereenkomst, wordt de Vennootschap na het betalen van de koopoptie juridisch eigenaar van het actief.
- Eigenaar geeft de juridische entiteit weer die juridische eigenaar is van de vastgoedbelegging.

Daarnaast vindt u een korte beschrijving met aandacht voor specifieke kenmerken en de strategische visie van het management op deze activa.

De waardering wordt gegeven op twee niveau's:

- De waarde van de vastgoedbelegging in zijn totaliteit;

- De waarde van de vastgoedbelegging gereflecteerd in huur, waarbij een correctie werd uitgevoerd op de waarde met betrekking tot:
 - De waardering van de grond die aanzien wordt als grond met verder ontwikkelingspotentieel;
 - De waardering van technisch specifieke kenmerken die vandaag niet gereflecteerd worden in de huurwaarde;
 - De waardering van vastgoedbeleggingen die geen verhuurbaar karakter hebben (vb. grond).

De waarderingen werden uitgevoerd door de Vastgoedexpert. Een samenvatting van zijn waarderingsverslag per 30 juni 2010 is opgenomen in dit Prospectus in sectie 10.3 “Samenvatting van de waardering per 30 juni 2010”.

Onder huurdersinformatie vindt u de totale gecontracteerde verhuurde oppervlakte op datum van het Prospectus en het potentieel van de site in oppervlakte. De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de totale verhuurde oppervlakte ten opzichte van de totaal verhuurbare oppervlakte (niet op basis van de huurinkomsten ten opzichte van ERV).

CAMPUS	Adres:	Economische eigenaar:
	Vavrecka 311, 029 01 Namestovo	Punch Campus Namestovo

Punch Campus Businesscenter bestaande uit drie grote productiehallen (de zogenaamde 3 'phases') en een centraal kantoorcomplex. Multifunctioneel complex met hypermoderne productie- en opslagruimte annex kantoren en bedrijfsrestaurant in uitstekende staat van onderhoud. De laatste modules werden voltooid in 2006. Volledig uitgerust, hightech clean room en verscheidene laad-en-loskades. Facilitair team ter beschikking (schoonmaak, onderhoud, IT, ...). Hotel in de buurt (zie Punch Hotel) inclusief een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel door het bouwen van 'Phase 4' op de Campus grond en verdere substantiële uitbreidingsmogelijkheden op de naastliggende gronden (zie Palenicky).

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	57.035 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	51.660 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	5.375 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	2004
Grondoppervlakte:	200.588 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	72.585 m ²
• Kantoren:	6.909 m ²
• Productie/Opslag:	65.676 m ²
• Parkeerplaatsen:	361
Type	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Johnson Controls Interiors; Johnson Controls Electronics; Porthus; Sodexho; Trenkwalder; Behr (vanaf maart 2011)

Huurinkomsten:

Verhuurd	48.646 m²
Te verhuren kantoren (centraal)	2.136 m ²
Te verhuren productieruimte	20.460 m ²
Te verhuren kantoorruimte	1.343 m ²
Totaal verhuurbaar:	72.585 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>67,0%</i>

LIER	Adres: Duwijkstraat 17, 2500 Lier	Economische eigenaar: Punch Property International
-------------	---	--

Modern en multifunctioneel gebouw met kantoren en productie- en opslagruimte. Vier laadkades. De constructie van hout, beton, staal en metselwerk verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Volledig uitgeruste, hightech clean room, auditorium, vergaderzalen en bedrijfsrestaurant. Grote parking voor het gebouw en ondergrondse parkeergarage. Kantoren, productie-, opslagruimte en andere lokalen worden ter beschikking gesteld. Geschikt voor seminars en conferenties. Goede aansluiting met de snelwegen E313 en E19, gelegen op 20 km van de luchthaven van Antwerpen en op 30 km van Brussels Airport. Uitbreidingsmogelijkheden. Op de site te Lier bevindt zich een stuk bouwgrond met ontwikkelingspotentieel waarvoor een principsovereenkomst werd getekend in verband met de verkoop van deze grond.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	34.890 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	34.890 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	2001
Grondoppervlakte:	62.931 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	44.100 m ²
• Kantoren:	11.333 m ²
• Productie/Opslag:	21.270 m ²
• Gemeenschappelijke delen:	11.497 m ²
• Parkeerplaatsen:	483

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Graphix (gerelateerde partij), Porthus, Ismar, Creafin, People Ware, Leo Pharma, MSA, PIT, Kreafinity, Bindomatic, Desk Solutions, Globus Medical, Vierkant Consulting, Rebus, Gielissen, Netevalei, Ascend Trailers, VDB Finance.

Huurinkomsten:

Verhuurd (Netto)	30.905 m²
Te verhuren oppervlakte (Netto)	1.698 m ²
Totaal verhuurbaar (netto)	32.603 m²
Totaal verhuurbaar (bruto)*	44.100 m²
<i>Bezettingsgraad (netto)</i>	<i>94,79%</i>

* Bruto: inclusief gemeenschappelijke ruimte van 11.497 m²

De bezettingsgraad in oppervlakte wordt hier uitgedrukt op basis van de netto verhuurbare oppervlakte. De bruto verhuurbare oppervlakte houdt rekening met de gemeenschappelijke ruimtes voor de verschillende gebruikers, wat geen werkelijke verhuurbare oppervlakte weerspiegelt.

EVERGEM	<u>Adres:</u>	<u>Economische eigenaar:</u>
	Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem	Punch Property International

Complex bestaande uit drie multifunctionele productiehallen annex kantoren waarvan één samengesteld uit twee delen (Evergem 1, Evergem 2 en Evergem 3&4). Evergem 1 wordt vandaag gebruikt voor productie. Met betrekking tot Evergem 2, 3 en 4 is er belangrijke leegstand. In het verleden werd het gebouw volledig bezet door verschillende ondernemingen van de Punch Groep (Punch Technix en Creacorp). De activiteiten werden allemaal verhuisd naar andere locaties, met aanzienlijke leegstand tot gevolg. Vandaag wordt getracht om de leegstand verder weg te werken.

Evergem 1 en Evergem 3 hebben elk twee laadkades. De betonnen constructies zijn in uitstekende staat van onderhoud. Het onbebouwde terrein heeft een groot ontwikkelingspotentieel. Interessante ligging: goede aansluiting met de R4 naar Gent, en de snelwegen E40, E17 en E34.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	16.315 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	14.815 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	1.500 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar: Gebouw 1: 1980-1990 ; Gebouw 2 1990 en 3/4: 1990-2000

Grondoppervlakte: 55.524 m²

Verhuurbare oppervlakte: 23.204 m²

- Kantoren: 3.140 m²
- Productie/Opslag: 20.064 m²
- Parkeerplaatsen: 248

Type Industriëleel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Team Laser Press, American Clothng Company, @thetys

Huurinkomsten:

Verhuurd:	10.710 m²
Te verhuren kantoren	564 m ²
Te verhuren productie/opslag	11.930 m ²
Totaal verhuurbaar:	23.204 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>46,15%</i>

De gebouwen in Schiltach en Herbolzheim worden bekeken als één geheel omdat de activiteiten van de huurder BBS International (Creacorp) gespreid worden over de beide sites en deel uitmaken van een geïntegreerd proces. De beide sites bevinden zich ook op relatief korte afstand van elkaar (50 km).

HERBOLZHEIM	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Breisgaualle 14, 79336 Herbolzheim	BBS Verwaltung

Moderne productiesite met multifunctioneel karakter. Gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren. Goede bereikbaarheid, vlakbij de E35 snelweg, 60 km ten zuiden van Straatsburg. Beperkt uitbreidingsmogelijkheden/ontwikkelingspotentieel.

SCHILTACH	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Welschdorf 220, 77761 Schiltach (D)	BBS Verwaltung

Speciaal gebouwd voor de productie van BBS. Het pand met productieruimte en kantoren verkeert in redelijke staat van onderhoud. Weinig ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Herbolzheim:

Schiltach

Reële waarde (30 juni 2010): 18.605 k EUR

Reële waarde (30 juni 2010): 15.470 k EUR

- Gereflecteerd in de ERV: 18.605 k EUR

- Gereflecteerd in de ERV: 15.470 k EUR

Technische informatie:

Herbolzheim:

Schiltach

Bouwjaar: 1999-2004

Bouwjaar: 1988-1996

Grondoppervlakte: 78.236 m²

Grondoppervlakte: 32.166 m²

Verhuurbare oppervlakte: 24.875 m²

Verhuurbare oppervlakte: 23.096 m²

- Kantoren: 686 m²
- Productie/Opslag: 24.189 m²
- Parkeerplaatsen: 200

- Kantoren: 2.403 m²
- Productie/Opslag: 20.693 m²
- Parkeerplaatsen: 47

Huurdersinformatie:

Huurders:

BBS International (gerelateerde partij via Creacorp)

Huurinkomsten:

Verhuurd:	47.971 m²
Herbolzheim	24.875 m ²
Schiltach	23.096 m ²
Totaal verhuurbaar:	47.971 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

BOIZENBURG	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Gützer Strasse 15, 19258 Boizenburg	BBS Verwaltung

Multifunctioneel gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren. De staalconstructie is in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: op 50 km van Hamburg, goed bereikbaar via de snelwegen, vlakbij de B5 van Hamburg naar Berlijn. Heeft nog uitbreidingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële Waarde (30 juni 2010):	6.280 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	6.280 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar	1996-2006
Grondoppervlakte	38.722 m ²
Verhuurbare oppervlakte	7.537 m ²
• Kantoren	1.958 m ²
• Productie/Opslag	5.579 m ²
• Parkeerplaatsen	48
Type	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Nipson

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.537 m²
Totaal verhuurbaar:	7.537 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

HAMONT-ACHEL	<u>Adres:</u>	<u>Economische eigenaar:</u>
	Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel	Punch Property International

Productieruimte annex kantoren. Twee laadkades. De staalconstructie verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Gelegen op 15 km van de Nederlandse grens, in de buurt van de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland). Op de site wordt door de huurder een bodemsanering uitgevoerd. Het bijbehorende terrein is bosgrond en niet ontwikkelbaar.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	15.195 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	15.195 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1960- en 1990-2000
Grondoppervlakte:	150.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	21.470 m ²
• Kantoren:	1.980 m ²
• Productie/Opslag:	19.490 m ²
• Parkeerplaatsen:	151
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Metals (gerelateerde partij via Creacorp)

Huurinkomsten:

Verhuurd:	21.470 m²
Totaal verhuurbaar:	21.470 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

PAN	<u>Adres:</u> Vavrecka 311, 029 01 Namestovo (SK)	<u>Eigenaar:</u> Punch Campus Namestovo
------------	---	---

Herontwikkelingsproject. Ouder gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren en loskades. Pan wordt door de Vennootschap als een strategisch pand aanzien omwille van de nabijheid van Campus in Slowakije.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële Waarde (30 juni 2010):	12.825 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	11.325 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	1.500 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1971
Grondoppervlakte:	72.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	13.204 m ²
• Kantoren:	552 m ²
• Productie/Opslag:	12.682 m ²
• Parkeerplaatsen:	200
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

DRS, TFC Cables, Eastern Electronics, SLOvornet, AWS

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.382,8 m²
Te verhuren kantoren:	522 m ²
Te verhuren productie/opslag	5.299,2 m ²
Totaal verhuurbaar:	13.204 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>55,91%</i>

SINT-TRUIDEN	<u>Adres:</u>	<u>Economische eigenaar:</u>
	IZ Schurhovenveld 4125, 3800 Sint-Truiden	Q-Utility

Multifunctioneel gebouw met productieruimte annex kantoren en grote parking. Het gebouw, opgetrokken uit staal, verkeert in goede staat van onderhoud. Vrij goed bereikbaar, gelegen in de nabijheid van de snelwegen E40 en E313. Groot ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	11.600 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	11.600 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-1995
Grondoppervlakte:	48.122 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	16.528 m ²
• Kantoren:	3.445 m ²
• Productie/Opslag:	13.083 m ²
• Parkeerplaatsen:	225
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Powertrain

Huurinkomsten:

Verhuurd:	16.528 m²
Te verhuren oppervlakte	-
Totaal verhuurbaar:	16.528 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

IEPER Oostkaai	Adres: Oostkaai 50, 8900 Ieper	Economische eigenaar: Punch Property International
---------------------------	--	--

Multifunctioneel modern gebouw met productie- en opslagruimte annex kantoren en bedrijfsrestaurant. Ruime parking en twee laadkades. De constructie van staal is in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens. Uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	11.435 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	10.485 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	950 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1993 en 2003/2004
Grondoppervlakte:	39.506 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	14.000 m ²
• Kantoren:	1.900 m ²
• Productie/Opslag:	12.100 m ²
• Parkeerplaatsen:	159
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurder:

Punch Graphix (gerelateerde partij)

Huurinkomsten:

Verhuurd	14.000 m²
Totaal verhuurbaar:	14.000 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

TRNAVA	<u>Adres:</u> Vlarska 28, Trnava (SK)	<u>Eigenaar:</u> Punch Campus Namestovo
---------------	---	---

Productiegebouw, opslagruimte annex kantoren en loskades aan de rand van de stad. Uitstekende ligging.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	6.185 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	6.185 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1980 (inschatting management)
Grondoppervlakte:	14.265 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	10.672 m ²
• Kantoren:	1.875 m ²
• Productie/Opslag:	8.797 m ²
• Parkeerplaatsen:	41
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Fremach

Huurinkomsten:

Verhuurd:	10.672 m²
Totaal verhuurbaar:	10.672 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

IEPER Ter Waarde	Adres: Ter Waarde 90, 8900 Ieper	Eigenaar: Punch Property International
-----------------------------	--	--

Architectonisch interessant gebouw. Betonnen en glazen constructie met kantoren en opslagruimte. Het gebouw verkeert in goede staat van onderhoud. Kantoren en opslagruimte worden ter beschikking gesteld. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	5.770k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	5.770k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1999
Grondoppervlakte:	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	5.656 m ²
• Kantoren:	3.812m ²
• Productie/Opslag:	1.814 m ²
• Parkeerplaatsen:	65
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Eandis NV en Ypsilon NV

Huurinkomsten:

Verhuurd:	5.656 m²
Totaal verhuurbaar:	5.656 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

PALENICKY	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Vavrecka 311, 029 01 Namestovo (SK)	Punch Campus Namestovo

Terrein gelegen naast Punch Campus Businesscenter met ontwikkelingspotentieel (residentieel of industrieel).

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010): 3.510 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte: 117.000 m²

Bebouwbare oppervlakte: 60.000 m²

PUNCHOTEL	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Vavrecka 311, 029 01 Namestovo (SK)	Punch Campus Namestovo

Businesshotel met 20 kamers, twee grote en twee kleine appartementen en een restaurant. Modern comfort met televisie en internetaansluiting op alle kamers. In combinatie met de Campus en Pan wordt Punchotel aanzien als een strategische vastgoedbelegging, in dienstverlening voor onze huurders.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010): 1.495 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte: 1.152 m²

Bebouwde oppervlakte: 960 m²

Parkeerplaatsen: 20

EEDE	Adres: Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede	Eigenaar: Punch Property International
-------------	--	--

Voormalig baan- en douanekantoor dat werd omgevormd tot een hedendaags kantoorgebouw aan de rand van de stad. Goede bereikbaarheid, vlakbij de E34 en de N410.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Reële waarde (30 juni 2010):	1.190 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	1.190 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1950-1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte:	2.756 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	957 m ²
• Kantoren:	957 m ²
• Parkeerplaatsen:	47
Type:	Kantoren

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Graphix (gerelateerde partij), EDS

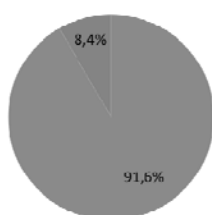
Huurinkomsten:

Verhuurd:	700 m²
Te verhuren oppervlakte	257 m ²
Totaal verhuurbaar:	957 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>73,14%</i>

10.2.3 Portfolio: Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop

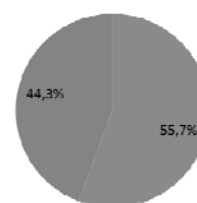
In het kader van de herstructurering heeft de Raad van Bestuur beslist om de volgende activa versneld te verkopen en te herkwalificeren als 'activa aangehouden voor verkoop'. Deze herindeling van de vastgoedportefeuille kadert volledig in de strategiewijziging die de Raad van Bestuur doorgevoerd heeft ten gevolge van de gewijzigde marktomstandigheden en financiële situatie waarin Accentis zich momenteel bevindt. In die specifieke omstandigheden werd er voor de activa bestemd voor verkoop, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40.39, overgegaan tot het aanleggen van bijzondere waardeverminderingen van 32 miljoen euro om de "reële waarde" ("fair value") per onroerend goed van deze activa-groep te reduceren tot de geschatte realisatiewaarde op korte termijn, op basis van een deskundige schatting van de onafhankelijke Vastgoedexpert:

Productie-/Opslagruimte versus Kantoorruimte



■ Productieruimte / Opslag (m2) ■ Kantoren (m2)

Ontwikkelde grond versus Ontwikkelingspotentieel



■ Ontwikkelde grond ■ Ontwikkelingspotentieel

10.2.3.1 Activa aangehouden voor verkoop: Overzicht basis technische kenmerken

SITE	Land	Grond opp. (m ²)*	Verhuurbare opp (m ²)		
			Productie/Opslag	Kantoren	Totaal
Overpelt	B	115.550,0	37.477,0	1.792,0	39.269,00
Heultje	B	14.281,0	4.952,0	414,0	5.366,00
Roeselare	B	9.998,0	7.429,0	2.101,0	9.530,00
Dreux	FR	16.600,0	7.624,0	772,0	8.396,00
Brugge	B	20.853,0	6.580,0	700,0	7.280,00
Munster	FR	18.000,0	4.712,0	405,0	5.117,00
Dinant	B	3.663,0	1.000,0	200,0	1.200,00
Sint-Truiden	B	97.800,0	-	-	-
Mariakerke	B	17.717,0	-	-	-
Le Castelet	FR	80.000,0	-	-	-
		394.462,0	69.744,0	6.384,0	76.158,00

* De totale oppervlakte van de activa aangehouden voor verkoop omvat voor 174.750m² ontwikkelingspotentieel

Bovenstaande tabel en taartdiagrammen geven de algemeen karakteristieken aan van de 'activa aangehouden voor verkoop' van Accentis. Voor de volledigheid geven we mee dat de totale grondoppervlakte van deze activa 394.462 m² bedraagt. 44,3% van deze grond heeft verder ontwikkelingspotentieel wat overeenkomt met 174.750 m². De verhuurbare oppervlakte, 76.158 m² in totaal, bestaat voor 91,6% uit productie- en opslagruimtes en 8,4% kantoorruimtes zijnde respectievelijk 69.744 m² en 6.384 m².

In bijgevoegde tabel is een samenvatting van de waardering volgens de Vastgoedexpert.

10.2.3.2 Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop: Overzicht per 30 juni 2010

<i>In k EUR</i>	Aanpassing waardering	Liquidatiewaarde	Liquidatiewaarde (gereflecteerd in huur)	ERV	Bruto Rendement	Bezettingsgraad (waarde)
Overpelt	-47,6%	14.700,0	(1) 9.783,8	1.152,7	11,78%	66,30%
Heultje	+1,6%	4.200,0	4.200,0	458,6	10,92%	100,0%
Roeselare	-43,7%	3.500,0	3.500,0	330,0	9,43%	100,0%
Dreux	-55,7%	2.500,0	(2) 2.025,0	229,2	11,32%	74,7%
Brugge	-37,3%	3.500,0	3.500,0	240,0	6,86%	100,0%
Munster	-58,6%	1.500,0	(3) 988,0	153,5	15,84%	0,0%
Dinant	-42,5%	500,0	500,0	45,0	9,00%	100,0%
Sint- Truiden	-61,9%	2.800,0	(4) 0,0	-	-	-
Mariakerke	-77,4%	400,0	(5) 0,0	-	-	-
Le Castelet	-87,8%	300,0	(6) 0,0	-	-	-
		33.900,0	24.497,0	2.609,0	10,65%	77,01

Tabel, definiëring en berekeningswijzen:

- Aanpassing waardering geeft de procentuele aanpassing weer van de Fair Value waarde naar de liquidatiewaarde:
 - Overpelt: 28.065k EUR naar 14.700 k EUR (-47,6%)
 - Heultje: 4.135k EUR naar 4.200k EUR (+1,6%)
 - Roeselare: 6.220k EUR naar 3.500k EUR (-43,7%)
 - Dreux: 5.645k EUR naar 2.500k EUR (-55,7%)
 - Brugge: 5.580k EUR naar 3.500k EUR (-37,3%)
 - Munster: 3.620k EUR naar 1.500k EUR (-58,6%)
 - Dinant: 870k EUR naar 500k EUR (-42,5%)
 - Sint-Truiden: $97.990\text{m}^2 * 75 \text{ EUR/m}^2 = 7.349,25\text{k EUR}$ naar 2.800k EUR (-61,9%)
 - Mariakerke: 1.770k EUR naar 400k EUR (-77,4%)
 - Le Castelet: 2.450k EUR naar 300k EUR (-87,8%)
- Liquidatiewaarde vertegenwoordigt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06/2010 zoals deze werden geschat door de Vastgoedexpert op basis van de methodiek 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' (Fair Value) min de 'Aanpassing waardering'.
- Liquidatiewaarde (gereflecteerd in huur) werd door de Vastgoedexpert vastgesteld op basis van de Liquidatiewaarde waarde min de correctie door de Vastgoedexpert geschat voor het aandeel vastgoed dat

niet vertegenwoordigd wordt in mogelijke huuropbrengsten.

- ERV volgens management wordt gedefinieerd als de potentiële huuropbrengst op jaarbasis bij volledige bezetting van het pand in de huidige situatie. De ERV is de som van volgende componenten:
 - De actuele gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis;
 - De geschatte huurinkomsten op jaarbasis bij het invullen van de huidige beschikbare ruimte (rekening houdend met de leegstand kan deze geschatte huurinkomst lager dan marktconform zijn of lager zijn dan bij een situatie met een hogere bezettingsgraad);
- Het toevoegen van de tijdelijk gegeven huurkortingen: dit zijn commerciële toegevingen naar huurders van tijdelijke duur, die resulteren in een verlaagde huur. Bruto rendement wordt berekend op basis van de ERV volgens het management ten opzichte van de Liquidatiewaarde gereflecteerd in huur.

Bezettingsgraad (waarde) wordt berekend op basis van de actueel gecontracteerde huurinkomsten ten opzichte van de ERV volgens het management.

Correcties op waardering om te komen tot de reële waarde gereflecteerd in de ERV, opgemaakt door de Vastgoedexpert.

Om het bruto rendement te berekenen heeft het management een analyse gemaakt van de verhouding perceeloppervlakte t.o.v. bebouwde oppervlakte. De niet bebouwde oppervlakte geeft immers geen huuropbrengst en zo werd een correctie uitgevoerd op de Fair Value waarde.

(1) Overpelt: Bouwpotentieel perceel Correctie = 4.916k EUR;

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 115.500 m² (Bebouwde oppervlakte: 39.269 m²)
 - Grondwaarde: 8.670.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 75 EUR/m²
 - Correctie 55% van de totale oppervlakte = 65.550 m² x 75 EUR/m² = 4.916.000 EUR

(2) Dreux: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 475k EUR;

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 16.600 m² (Bebouwde oppervlakte: 8.396 m²)
 - Grondwaarde: 1.580.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 30% van de totale oppervlakte = 5.000 m² x 95 EUR/m² = 475.000 EUR

(3) Brugge: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR;

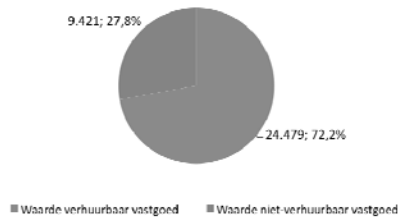
(4) Munster: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 512k EUR;

(5) Sint-Truiden: Niet verhuurbare grond: Correctie = 2.800k EUR;

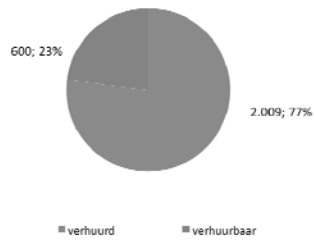
(6) Mariakerke: Kasteelruïne (kan heropgebouwd worden tot gezinswoning): Correctie = 400k EUR;

(7) Le Castelet: Niet verhuurbare grond: Correctie = 300k EUR

**Activa aangehouden voor verkoop:
Verhuurbaar versus Niet-Verhuurbaar (Waardering in k EUR)**



**Activa aangehouden voor verkoop
Verhuurd versus Niet-verhuurd (Huurinkomsten in k EUR)**



**Activa aangehouden voor verkoop:
netto versus bruto rendement**



De 'Activa aangehouden voor verkoop' worden gewaardeerd aan een totale liquidatiewaarde van 33.900,0k EUR. Om het bruto rendement te berekenen dient deze waarde gecorrigeerd te worden voor elementen die niet in de ERV opgenomen zijn. Na correctie van zulke elementen, komt de Vastgoedexpert tot een waarde van 24.497,0k EUR die als basis moet dienen voor de berekening van het bruto rendement. De correctie houdt rekening met het waardeandaal van grond met ontwikkelingspotentieel of andere specifieke niet-verhuurbare kenmerken.

De bezettingsgraad in waarde voor de 'Activa aangehouden voor verkoop' bedraagt 77,01%. De totale ERV op datum van Prospectus werd door management van Accentis ingeschat op 2.609k EUR, terwijl de gecontracteerde huren op datum van Prospectus 2.009,1k EUR bedragen. Het aanvullende huurpotentieel wordt bijgevolg ingeschat op 599,9k EUR, wat bij

invulling zou leiden tot een Bruto Huurrendement van 10,65%. Op datum van Prospectus heeft Accentis een Netto Huurrendement van 8,20% op deze Activa. Het netto huurrendement wordt berekend op basis van de gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis ten opzichte van de waarde gereflecteerd in huur. Bij het bruto huurrendement daarentegen wordt deze berekening gedaan op basis van de ERV, die tevens rekening houdt met de geschatte huurinkomsten bij het invullen van de beschikbare ruimte op situatie van vandaag.

10.2.3.3 Infiches 'Activa aangehouden voor verkoop'

Op volgende pagina's zijn fiches opgenomen met de kerninformatie per vastgoedbelegging.

OVERPELT	Adres:	Eigenaar:
	Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt	Overpelt Plascobel

Multifunctioneel complex met productie- en opslagruimte en kantoren. Gelegen vlakbij de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland), op 15 km van de Nederlandse grens. Uiterst geschikt als toekomstig ontwikkelingsproject: er wordt een snelweg naar Nederland aangelegd die de regio zal ontsluiten. Interessante locatie voor logistieke activiteiten. Op de site wordt door de huurder een bodemsanering uitgevoerd.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	14.700 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	9.784 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	4.916 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-2000 (Oudere opslagruimtes 1960 – 1980)
Grondoppervlakte:	115.500 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	39.269 m ²
• Kantoren:	1.792 m ²
• Productie/Opslag:	37.477 m ²
• Parkeerplaatsen:	156
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Plascobel, Shark Solutions, MJC, All Technics, Pyramid Tufting, Car&Tool, Solar systems, Belgacom

Huurinkomsten:

Verhuurd:	25.682 m²
Te verhuren oppervlakte	13.587 m ²
Totaal verhuurbaar:	39.269 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>65,40%</i>

HEULTJE	Adres:	Eigenaar:
	Fabrieksstraat 3, 2260 Heultje	Punch Property International

Speciaal gebouwd voor de tonerproductie van Punch Graphix. Verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Gelegen in een industriezone. Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	4.200k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	4.200 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1988
Grondoppervlakte:	14.281m ²
Verhuurbare oppervlakte:	5.366 m ²
• Kantoren:	414 m ²
• Productie/Opslag:	4.952 m ²
• Parkeerplaatsen:	30
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Punch Graphix (gerelateerde partij)

Huurinkomsten:

Verhuurd:	5.366 m²
Totaal verhuurbaare:	5.366 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

ROESELARE	Adres:	Eigenaar:
	Hoge Barrièrestraat 11, 8000 Roeselare	Q-Utility

Logistiek gebouw met kantoren. 10 laadkades. Betonconstructie. Interessante ligging: goede aansluiting op de snelweg E403 naar Lille, Le Havre, Brugge en Brugge Zeehaven.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	3.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	3.500 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1986 en 1990-2004
Grondoppervlakte:	9.998 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	9.530 m ²
• Kantoren:	2.101 m ²
• Productie/Opslag:	7.429 m ²
• Parkeerplaatsen:	38
Type:	Logistiek

Huurdersinformatie:

Huurders:

Prosafco

Huurinkomsten:

Verhuurd:	9.530 m²
Totaal verhuurbaar:	9.530 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

Bijkomende informatie:

In het kader van de stabiliteitsproblematiek van het gebouw (zie sectie 10.5 "Rechtsgeschillen"), heeft de Vennootschap werken uitgevoerd ten belope van 15.000 EUR. Volgens een extern deskundige zijn er op datum van het Prospectus geen risico's van instorting of gerelateerde risico's voor de mensen die in het gebouw werken. Volgens de uitgevoerde expertise van 5 september 2010 dienen op middellange termijn nog kosten gemaakt te worden geraamd op 30.000 EUR om de waterdichtheid en de stabiliteit van het gebouw te garanderen. Om het gebouw in zijn oorspronkelijke staat te herstellen, wat optioneel is, worden de totale kosten geraamd op 240.000 EUR. Accentis is niet verzekerd voor deze specifieke kosten.

DREUX	Adres: Rue des Osmeaux 19, ZI Châtelets	Eigenaar: Punch Property International
--------------	---	--

Productieruimte met annex kantoren. Twee laadkades. De staalconstructie verkeert in goede staat van onderhoud. Zeer interessant gelegen in de buurt van een grote logistieke organisatie, 85 km ten westen van Parijs, bereikbaar via de RN12, en vlakbij de snelweg A13 die Parijs verbindt met het noordwesten van Frankrijk.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	2.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	2.025 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	475 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1992/1993 en 2003
Grondoppervlakte:	16.600 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	8.396m ²
• Kantoren:	772m ²
• Productie/Opslag:	7.624m ²
• Parkeerplaatsen:	72
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Delaunay

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.137 m²
Te verhuren oppervlakte	1.259 m ²
Totaal verhuurbaar:	8.396 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>85,00%</i>

BRUGGE	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Kleine Pathoekeweg 40, 8000 Brugge	Punch Property International

Multifunctioneel gebouw met productieruimte en annex kantoren. Twee laadkades. De beton-en-staalconstructie verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelwegen E403 en E40, bereikbaar via het kanaal Brugge-Gent, op 20 km van de luchthaven van Oostende. Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten kunnen bekomen worden.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	3.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	3.500 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-2000
Grondoppervlakte:	20.853 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	7.280 m ²
• Kantoren:	700 m ²
• Productie/Opslag:	6.580 m ²
• Parkeerplaatsen:	47
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Huys Concept

Huurinkomsten:

Verhuurd:	7.280 m²
Totaal verhuurbaar:	7.280 m²
<i>Bezettinggsgraad</i>	<i>100,00%</i>

MUNSTER	Adres: Rue Martin Hilti 3 – 68140 Munster	Eigenaar: 4 SCI
----------------	---	---------------------------

Productiesite met een combinatie van drie enigszins verouderde gebouwen opgetrokken uit staal en sandwichpanelen. Vier laadkades. Gunstig gelegen in een industriepark in de buurt van Straatsburg, vlakbij Zwitserland en Duitsland. Goed bereikbaar via de A25-snelweg. Toekomstig herontwikkelingsproject. De locatie leent zich tot logistieke activiteiten.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	1.500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	988 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	512 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	1990-2000
Grondoppervlakte:	18.800 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	5.117 m ²
• Kantoren:	405 m ²
• Productie/Opslag:	4.712 m ²
• Parkeerplaatsen:	55
Type:	Industrieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

N/A

Huurinkomsten:

Verhuurd	0 m²
Te verhuren oppervlakte	5.117 m ²
Totale verhuurbaar:	5.117 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>0,00%</i>

DINANT	Adres: Rue du Bonair 22, 5520 Dinant	Eigenaar: Q-Utility
---------------	--	-------------------------------

Gebouw met garage, showroom en atelier. De hout- en staalconstructie met betonnen vloeren is in uitstekende staat van onderhoud. Goed bereikbaar via de E411-snelweg. Milieuvergunning is vervallen; verlenging werd aangevraagd en zou normaal gezien moeten kunnen bekomen worden.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010):	500 k EUR
• Gereflecteerd in de ERV:	500 k EUR
• Niet-gereflecteerd in de ERV:	0 k EUR

Technische informatie:

Bouwjaar:	2000-2005
Grondoppervlakte:	3.663 m ²
Verhuurbare oppervlakte:	1.200 m ²
• Kantoren:	200 m ²
• Productie/Opslag:	1.000 m ²
• Parkeerplaatsen:	11

Type: Industrieel/commercieel

Huurdersinformatie:

Huurders:

Le Clos des Sorinnes

Huurinkomsten:

Verhuurde oppervlakte	1.200 m²
Totale verhuurbare oppervlakte:	1.200 m²
<i>Bezettingsgraad</i>	<i>100,00%</i>

MARIAKERKE	<u>Adres:</u>	<u>Eigenaar:</u>
	Durmstraat 29, 9030 Mariakerke	Accentis NV

Kasteelruïne op terrein van 17.717m². Er werd een vergunning verkregen voor private bewoning.

Waardebepaling door de Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010): 400 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte: 17.717 m²

LE CASTELET	<u>Adres:</u>	<u>Economische eigenaar:</u>
	Zone UD – 83330 Le Castellet (FR)	SCI

Terrein met ontwikkelingspotentieel.

Waardebepaling door De Vastgoedexpert:

Liquidatiewaarde (30 juni 2010): 300 k EUR

Technische informatie:

Grondoppervlakte: 80.000 m²

Bijkomende informatie:

Het terrein in Le Castelet werd gekocht in 2009 ten gevolge van een gedeeltelijke uitvoering van de overeenkomst tussen Creacorp / De heer en mevrouw Dumarey-Dumolyn en Accentis zoals beschreven in het prospectus van december 2008. Het terrein van circa 8 hectare werd aangekocht voor een bedrag van 2,64 miljoen euro. De oorspronkelijke overeenkomst voorzag in een koop van circa 20 hectare voor een prijs van 6 miljoen euro. Omwille van de economische crisis, werd besloten de bestaande aankoopverplichting te beperken. Accentis zal bijgevolg het resterende deel van circa 12 hectare niet meer verwerven.

10.2.4 Status liquidatieplan

Accentis is voor alle 'activa aangehouden voor verkoop' gestart met procedures om de activa zo vlug mogelijk te kunnen verkopen. Onderstaand overzicht geeft een inzicht in de status van het verkoopproces. Het management verwacht in totaliteit geen min- of meerwaarden te boeken op de realisaties van de 'activa aangehouden voor verkoop'.

De activa Roeselare, Le Castelet en Mariakerke werden aangekocht van de Creacorp groep. De andere 'activa aangehouden voor verkoop' werden aangekocht van Punch International. Met betrekking tot de verkoop van de site Heultje werd een principiële akkoord ondertekend met Punch Graphix. Voor de sites Mariakerke en Le Castelet is er geen akte verleden of principiële akkoord met een verbonden partij. Zie ook sectie 14.2.2 van dit Prospectus.

Grond Sint-Truiden

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

Site Heultje

Principiële akkoord 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 13de en de 36ste maand en dit gekoppeld aan een verrekening van reeds betaalde huur.

Site Dinant

Volgens een nieuwe getekende avenant aan de huurovereenkomst wordt er verzaakt aan de eerstvolgende opzegmogelijkheid en wordt er een niet-bindende koopoptie 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 geïnteresseerde 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. Een voorlopige koopakte is op datum van het Prospectus in opmaak.

Site Dreux

Er is een opdracht gegeven aan de makelaars voor 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 de onderliggende activa. Een gedeeltelijke verkoop is mogelijk. Op datum van het Prospectus is lopen er vergevorderde onderhandelingen met betrekking tot gebouw "B" op de site te Munster of ongeveer 15% van de totale site.

10.2.5 Huurders en Huurcontracten: Vastgoedbeleggingen

Huurcontracten	Huur per jaar	%	Cum%	Opper-vlakte	Cum%	Contract-eind	Volgende break
Punch Graphix	2.986.560,29	24,9%	24,9%	25.088	11,3%	30/06/2017	30/09/2013
contract 2	2.239.110,00	18,7%	43,6%	47.487	32,7%	31/08/2015	31/08/2015
BBS Int.	894.000,00	7,5%	51,1%	24.875	43,9%	31/12/2011	31/12/2011
BBS Int.	870.000,00	7,3%	58,4%	23.096	54,3%	31/12/2011	31/12/2011
Punch Graphix	764.373,58	6,4%	64,7%	14.000	60,6%	30/06/2017	30/09/2013
Punch Metals	750.000,00	6,3%	71,0%	21.470	70,2%	31/12/2018	31/12/2018
Punch Powertrain	750.000,00	6,3%	77,3%	16.528	77,7%	31/03/2019	31/03/2019
contract 8	379.516,00	3,2%	80,4%	9.070	81,7%	31/12/2018	31/12/2012
contract 9	376.800,00	3,1%	83,6%	10.672	86,5%	31/12/2018	31/12/2011
contract 10	375.000,00	3,1%	86,7%	7.537	89,9%	31/12/2011	31/12/2011
contract 11	374.919,74	3,1%	89,8%	4.956	92,2%	31/10/2012	31/10/2012
contract 12	176.557,88	1,5%	91,3%	1.240	92,7%	30/06/2016	30/06/2013
contract 13	101.688,00	0,8%	92,2%	2.676	93,9%	30/09/2013	30/09/2013
contract 14	81.920,85	0,7%	92,8%	756	94,3%	31/12/2017	31/12/2011
contract 15	77.380,88	0,6%	93,5%	622	94,6%	31/12/2014	31/12/2011
contract 16	73.109,76	0,6%	94,1%	1.294	95,1%	31/12/2012	31/12/2012
contract 17	71.735,67	0,6%	94,7%	600	95,4%	31/12/2016	31/12/2013
contract 18	65.331,00	0,5%	95,2%	1.495	96,1%	30/11/2011	30/11/2011
contract 19	61.463,52	0,5%	95,8%	1.440	96,7%	30/03/2018	30/03/2011
contract 20	56.548,80	0,5%	96,2%	850	97,1%	30/04/2019	30/04/2013
contract 21	49.150,80	0,4%	96,6%	600	97,4%	31/08/2016	31/08/2011
contract 22	41.080,00	0,3%	97,0%	1.040	97,8%	onbepaald	1/10/2012
contract 23	37.155,80	0,3%	97,3%	308	98,0%	30/06/2018	30/06/2012
contract 24	33.930,23	0,3%	97,6%	285	98,1%	31/01/2015	31/01/2012
contract 25	32.400,00	0,3%	97,8%	908	98,5%	1/11/2014	1/11/2014
contract 26	29.714,40	0,2%	98,1%	325	98,7%	31/12/2018	31/12/2011
Punch Graphix	29.055,24	0,2%	98,3%	350	98,8%	31/12/2016	31/12/2013
contract 28	29.055,24	0,2%	98,6%	350	99,0%	31/12/2016	31/12/2013
contract 29	25.352,57	0,2%	98,8%	700	99,3%	31/12/2013	30/06/2012
contract 30	23.107,16	0,2%	99,0%	177	99,4%	30/09/2011	30/09/2011
contract 31	20.805,84	0,2%	99,2%	243	99,5%	31/09/2014	30/09/2014
contract 32	20.032,80	0,2%	99,3%	477	99,7%	30/04/2013	30/04/2013

contract 33	17.114,40	0,1%	99,5%	130	99,8%	30/11/2019	30/11/2013
contract 34	15.739,20	0,1%	99,6%	115	99,8%	31/10/2019	31/10/2013
contract 35	14.854,32	0,1%	99,7%	118	99,9%	31/12/2018	31/12/2011
contract 36	8.366,43	0,1%	99,8%	100	99,9%	6/12/2015	6/12/2011
contract 37	8.215,17	0,1%	99,9%	55	99,9%	23/11/2016	23/11/2016
contract 38	7.461,36	0,1%	99,9%	52	100,0%	31/12/2019	1/01/2011
contract 39	4.177,22	0,0%	100,0%	52	100,0%	31/12/2011	31/12/2011
contract 40	3.893,76	0,0%	100,0%	32	100,0%	30/09/2018	30/09/2013
contract 41	628,00	0,0%	100,0%	8	100,0%	onbepaald	onbepaald
	11.977.305,92	100%	100%	222.178	100%	05/04/2016	14/04/2013*

* Rekenkundig gemiddelde

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van alle lopende huurcontracten (41) op de vastgoedbeleggingen van Accentis.

Huurcontracten	Huur per jaar	Cum%	Oppervlakte	Cum%	Gemiddeld Contracteind	Gemiddelde Volgende break
Top 5 contracten	7.754.044	64,7%	134.546	60,6%	06-12-14	06-06-13
Top 10 contracten	10.385.360	86,7%	199.823	89,9%	15-04-16	28-03-14
Top 25 contracten	11.719.733	97,8%	218.894	98,5%	24-12-15	08-05-13
Top 41 contracten	11.977.306	100,0%	222.178	100,0%	05-04-16	14-04-13

De Top 5 huurcontracten binnen de vastgoedbeleggingen bezetten 60,6% van de totale huuroppervlakte en hebben een contributie van 64,7% van de totale huurinkomsten. De Top 5 contracten lopen gemiddeld tot 06/12/2014 met de gemiddelde volgende break in juni 2013.

Huurders	Huur per jaar	%	Cum%	Oppervlakte	%	%
Punch Graphix	3.779.889,11	31,6%	31,6%	39.338	17,7%	17,7%
huurder 2	2.239.110,00	18,7%	50,3%	47.487	21,4%	39,1%
BBS Int.	1.764.000,00	14,7%	65,0%	47.971	21,6%	60,7%
Punch Metals	750.000,00	6,3%	71,2%	21.470	9,7%	70,4%
Punch Powertrain	750.000,00	6,3%	77,5%	16.528	7,4%	77,8%
huurder 6	379.516,00	3,2%	80,7%	9.070	4,1%	81,9%
huurder 7	376.800,00	3,1%	83,8%	10.672	4,8%	86,7%
huurder 8	375.000,00	3,1%	87,0%	7.537	3,4%	90,1%
huurder 9	374.919,74	3,1%	90,1%	4.956	2,2%	92,3%
huurder 10	176.557,88	1,5%	91,6%	1.240	0,6%	92,9%
huurder 11	101.688,00	0,8%	92,4%	2.676	1,2%	94,1%
huurder 12	81.920,85	0,7%	93,1%	756	0,3%	94,4%
huurder 13	77.380,88	0,6%	93,7%	622	0,3%	94,7%
huurder 14	73.109,76	0,6%	94,3%	1.294	0,6%	95,3%
huurder 15	71.735,67	0,6%	94,9%	600	0,3%	95,6%
huurder 16	65.331,00	0,5%	95,5%	1.495	0,7%	96,2%
huurder 17	61.463,52	0,5%	96,0%	1.440	0,6%	96,9%
huurder 18	56.548,80	0,5%	96,5%	850	0,4%	97,3%
huurder 19	49.150,80	0,4%	96,9%	600	0,3%	97,5%
huurder 20	41.080,00	0,3%	97,2%	1.040	0,5%	98,0%

huurder 21	37.155,80	0,3%	97,5%	308	0,1%	98,1%
huurder 22	33.930,23	0,3%	97,8%	285	0,1%	98,3%
huurder 23	32.400,00	0,3%	98,1%	908	0,4%	98,7%
huurder 24	29.714,40	0,2%	98,3%	325	0,1%	98,8%
huurder 25	29.055,24	0,2%	98,6%	350	0,2%	99,0%
huurder 26	25.352,57	0,2%	98,8%	700	0,3%	99,3%
huurder 27	23.107,16	0,2%	99,0%	177	0,1%	99,4%
huurder 28	20.805,84	0,2%	99,2%	243	0,1%	99,5%
huurder 29	20.032,80	0,2%	99,3%	477	0,2%	99,7%
huurder 30	17.114,40	0,1%	99,5%	130	0,1%	99,8%
huurder 31	15.739,20	0,1%	99,6%	115	0,1%	99,8%
huurder 32	14.854,32	0,1%	99,7%	118	0,1%	99,9%
huurder 33	8.366,43	0,1%	99,8%	100	0,0%	99,9%
huurder 34	8.215,17	0,1%	99,9%	55	0,0%	99,9%
huurder 35	7.461,36	0,1%	99,9%	52	0,0%	100,0%
huurder 36	4.177,22	0,0%	100,0%	52	0,0%	100,0%
huurder 37	3.893,76	0,0%	100,0%	32	0,0%	100,0%
huurder 38	628,00	0,0%	100,0%	8	0,0%	100,0%
	11.997.305,92	100%	100%	222.177	100%	100%
Top 5 huurders	9.282.999,11		77,5%	172.794		77,8%

10.2.6 Huurders en Huurcontracten: Activa aangehouden voor verkoop

Huurcontracten	Huur per jaar	%	Cum%	Opper-vlakte	Cum%	Contract-eind	Volgende break
Punch Graphix	458.624	22,8%	22,8%	5.366	9,1%	31/03/2014	30/09/2013
contract 2	330.000	16,4%	39,3%	9.530	25,2%	31/08/2011	31/08/2011
contract 3	263.505	13,1%	52,4%	9.530	41,3%	30/09/2018	30/09/2012
contract 4	240.000	11,9%	64,3%	7.280	53,6%	30/09/2019	30/09/2016
contract 5	198.000	9,9%	74,2%	6.600	64,7%	31/08/2018	31/08/2012
contract 6	171.288	8,5%	82,7%	7.137	76,8%	28/02/2011	28/02/2011
contract 7	87.500	4,4%	87,0%	3.500	82,7%	30/09/2018	30/09/2012
contract 8	60.000	3,0%	90,0%	3.000	87,7%	15/10/2019	15/12/2012
contract 9	60.000	3,0%	93,0%	3.000	92,8%	30/11/2019	30/11/2012
contract 10	45.000	2,2%	95,3%	1.200	94,8%	30/01/2018	31/01/2015
contract 11	42.000	2,1%	97,4%	2.740	99,5%	30/06/2011	30/06/2011
contract 12	21.085	1,0%	98,4%	0	99,5%	30/06/2013	30/06/2013
contract 13	10.259	0,5%	98,9%	108	99,7%	30/09/2016	30/09/2013
contract 14	9.936	0,5%	99,4%	110	99,8%	30/09/2016	30/09/2013
contract 15	5.130	0,3%	99,7%	54	99,9%	30/07/2012	30/07/2012
contract 16	3.600	0,2%	99,8%	40	100,0%	30/09/2016	30/09/2013
contract 17	3.180	0,2%	100,0%	0	100,0%	16/09/2017	15/09/2014
	2.009.107	100%	100%	59.195	100%	01-04-2016	16-04-2013*

*Rekenkundig gemiddelde

Deze tabel geeft zowel het overzicht naar Huurcontracten als naar Huurders op datum van het prospectus.

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van alle lopende huurcontracten (17) op de 'Activa aangehouden voor verkoop' van Accentis.

Site	Huur per jaar	Cum%	Oppervlakte	Cum%	Gemiddeld Contracteind	Gemiddelde Volgende break
Top 5 contracten	1.490.129	74,2%	38.306	64,7%	11-08-16	07-07-13
Top 10 contracten	1.913.917	95,3%	56.143	94,8%	27-01-17	30-03-13
Top 17 contracten	2.009.107	100,0%	59.195	100,0%	01-04-16	16-04-13

De Top 5 huurcontracten binnen de 'Activa aangehouden voor verkoop' bezetten 64,2% van de totale huuroppervlakte en hebben een contributie van 74,2% van de totale huurinkomsten. De Top 5 contracten lopen gemiddeld tot 01/04/2016 met de gemiddelde volgende break in april 2013.

10.2.7 Gecontracteerde huuropbrengsten

		<i>In k EUR</i>	0-12m	12-24m	>24m	Totaal
Op 31/12/2008 (5,5j à 19,5 mio EUR huurgarantie)			19.590	19.590	68.565	107.745
Op 31/12/2009 (4,5j à 19,5 mio EUR huurgarantie)			19.590	19.590	48.975	88.155
Op datum van het Prospectus	Vastgoedbeleggingen	11.913	9.176	19.164	40.254	
	Aangehouden voor verkoop	1.781	1.356	1.447	4.583	
	Totaal	13.694	10.532	20.611	44.837	

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de gecontracteerde huur die werd berekend door de maanduur te vermenigvuldigen met het aantal openstaande maanden tot aan de volgende break van de overeenkomst. Deze berkeningsbasis verklaart het verschil met de huren zoals berekend in 10.2.6. Op datum van het Prospectus bedraagt de gecontracteerde huur 44.837k EUR, waarvan 13.694k EUR gecontracteerd is voor de eerste 12 maanden, 10.532k EUR voor de volgende 12 maanden en 20.610k EUR gecontracteerd zijn voor de periodes hieropvolgend.

Op eind 2008 en 2009 werden de gecontracteerde huuropbrengsten berekend op basis van de huurgarantie die bestond ten belope van 19.590k EUR per jaar voor 6 jaar vanaf 30/06/2008. Mocht de huurgarantie niet afgekocht geweest zijn dan zou de gecontracteerde huur op 31/12/2010 68.565k EUR bedragen (19.590k EUR gedurende 3,5 jaar).

10.2.8 Bezettingsgraden en leegstand van de portefeuille op datum van 15 november 2010

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%

	Totaal	Verhuurd	Leegstand	
	m²	m²	m²	%
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	%
Gecontracteerde en geschatte huurinkomsten	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%

10.2.9 Geografische segmentering conform IFRS 8§1 op datum van prospectus

De Vennootschap 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 de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis maar geen volledige 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 segmentinformatie kan voorgesteld worden voor 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.

Teneinde alsnog tegemoet te komen aan de principes en doelstellingen in IFRS 8 §1, heeft het management getracht om geografische segment informatie te compileren aangezien deze eenvoudig samen te stellen is. Het management benadrukt echter dat zij haar business niet op basis van geografische segmenten beheert. De gedetailleerde huurdersinformatie wordt, tevens conform IFRS 8 §1 wordt voorafgaand aan deze paragraaf geanalyseerd.

Vastgoedbeleggingen	Huurinkomsten	%	ERV	%
België	6.788.827	56,7%	7.661.905	50,6%
Slowakije	2.991.369	25,0%	4.515.431	29,8%
Duitsland	2.139.000	17,9%	2.889.000	19,1%
Nederland	58.110	0,5%	79.441	0,5%
Frankrijk	0	0,0%	0	0,0%
Totaal	11.977.306	100,0%	15.145.777	100,0%

Activa aangehouden voor verkoop	Huurinkomsten	%	ERV	%
België	1.837.819	91,5%	2.226.277	85,3%
Slowakije	0	0,0%	0	0,0%
Duitsland	0	0,0%	0	0,0%
Nederland	0	0,0%	0	0,0%
Frankrijk	171.288	8,5%	382.698	14,7%
Totaal	2.009.107	100,0%	2.608.975	100,0%

Totaal vastgoedportfolio	Huurinkomsten	%	ERV	%
België	8.626.645	61,7%	9.888.181	55,7%
Slowakije	2.991.369	21,4%	4.515.431	25,4%
Duitsland	2.139.000	15,3%	2.889.000	16,3%
Nederland	58.110	0,4%	79.441	0,4%
Frankrijk	171.288	1,2%	382.698	2,2%
Totaal	13.986.413	100,0%	17.754.752	100,0%

10.2.10 Financiële verplichtingen per 30 juni 2010

Aflossingschema op 30/06/2010 In EUR	Financiële schulden			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet- instelling	Totaal	Leasing	Krediet- instelling	Totaal
Op minder dan 1 jaar	5.552.733	1.555.578	7.108.311	5.130.431	413.461	5.543.892
Tussen 2 en 5 jaar	24.035.398	6.566.744	30.602.142	17.523.273	1.179.824	18.703.096
Op meer dan 5 jaar	62.824.706	5.746.842	68.571.548	21.928.875	1.994.494	23.923.369
Totaal	92.412.837	13.869.163	106.282.000	44.582.579	3.587.778	48.170.357

Aflossingschema op 30/06/2010 In EUR	Financiële schulden 'Activa aangehouden voor verkoop'			Resterende intresten		
	Leasing	Krediet- instelling	Totaal	Leasing	Krediet- instelling	Totaal
Op minder dan 1 jaar	441.452	3.209.966	3.651.417	748.624	337.736	1.086.360
Tussen 2 en 5 jaar	2.203.310	4.769.743	6.973.053	2.639.943	853.853	3.493.796
Op meer dan 5 jaar	8.706.276	3.202.253	11.908.530	3.243.929	425.357	3.669.287
Totaal	11.351.038	11.181.962	22.533.000	6.632.496	1.616.947	8.249.443

Aflossingschema op 30/06/2010 In EUR	Financiële schulden aan Punch Graphix	Resterende intresten
Op minder dan 1 jaar	5.000.000	1.696.644
Tussen 2 en 5 jaar	2.536.073	5.966.112
Op meer dan 5 jaar	22.824.657	9.186.924
Totaal	30.360.730	16.949.680

Aflossingschema op 30/06/2010 In EUR	Financiële schulden aan Summa	Resterende intresten
Op minder dan 1 jaar	1.010.517	348.830
Tussen 2 en 5 jaar	4.000.000	755.951
Op meer dan 5 jaar	963.756	45.550
Totaal	5.974.273	1.150.331

Aflossingschema op 30/06/2010 In EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende intresten Accentis
Op minder dan 1 jaar	16.770.245	8.675.725
Tussen 2 en 5 jaar	44.111.268	28.918.956
Op meer dan 5 jaar	104.268.488	36.825.130
Totaal	165.150.001	74.419.811

Bovenstaand worden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze komen overeen met de cijfers opgenomen in de balans per 30 juni 2010 onder de hoofdingen 'Financiële schulden op lange termijn', 'Financiële schulden op korte termijn', 'Overige schulden op lange termijn' en 'Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop'. Belangrijk hierbij zijn de betalingsverplichtingen op korte termijn van 16.770.245 EUR en 8.675.725 EUR aan interesten. Volgende randbemerkingen zijn noodzakelijk om deze binnen de context van de kapitaalverhoging te begrijpen:

- De terugbetaling van een schuld van Punch Graphix ten belope van maximaal 5 miljoen EUR is afhankelijk van het resultaat van het Aanbod. Afhankelijk van het resultaat van het Aanbod, zal de Vennootschap een bedrag aanwenden om haar schulden aan Punch Graphix terug te betalen gelijk aan het hoogste bedrag van (i) de netto-opbrengsten van het Aanbod in de mate dat deze meer bedragen dan 15 miljoen EUR en (ii) het bedrag waarvoor Punch Graphix heeft ingeschreven op de Aangeboden Aandelen via de verwerving van Scrips, ten belope van maximaal 4.980.513 EUR, indien en in de mate dat de bruto-opbrengsten van het Aanbod groter zijn dan 9,2 miljoen EUR. Het niet-afgeloste deel wordt dan terugbetaald op meer dan 5 jaar;
- De verplichting omvat de gedeeltelijke terugbetaling (2.000.000 EUR) van een openstaand wentelkrediet van 2.750.000 EUR volgend op de verkoop van de gronden te Sint-Truiden voor 2.800.000 EUR in augustus 2010;
- De korte termijn financiële schulden op minder dan 1 jaar bevatten 2 vaste voorschotten van ieder 250.000 EUR waarvoor op datum van Prospectus geen terugbetaling is gevraagd door de banken.
- Daarenboven dient de Vennootschap vanaf maart 2011 1% per jaar te betalen aan Punch International ter compensatie voor de garantiestellingen die Punch international heeft afgeleverd op de openstaande schulden betreffende de 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa aangehouden voor de verkoop'. Op basis van de huidige openstaande schulden wordt de kost voor 2011 geraamd op 921.000 EUR. De met betrekking tot 2011 verschuldigde vergoeding is slechts door Accentis NV verschuldigd en betaalbaar indien en in de mate dat het resultaat van de verrichting meer bedraagt dan 9,2 miljoen EUR (zie sectie 14.2 "transacties met belangrijke aandeelhouders")

De intrestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 8,7 miljoen EUR. Dit staat tegenover gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten van 14,2 miljoen EUR op datum van dit Prospectus.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook de belangrijke financiële verplichtingen tussen 2 en 3 jaren. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met financiële leases. 87,0% van de financiële schulden betreffen financiële leases alsook 50,4% van de schulden betreffende de "activa aangehouden voor verkoop".

De Financiële Schulden en Schulden betreffende 'Activa aangehouden voor verkoop' zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde per 30 juni 2010 ten belope van 233.172.000 euro (uitstaande schuld van 128.815.000 euro). De Groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 18.530.000 euro dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet. In de regel moet bij realisatie van de vastgoedbelegging de betreffende lening terugbetaald worden of mee overgedragen worden.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van Punch Graphix zijn:

- Interestpercentage: tot aan de vijfde verjaardag van de datum van de overeenkomst (31 december 2008) is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Vanaf het zesde jaar zal de interestvoet vlottend zijn, gebaseerd op euribor (3 maand) + 2%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is jaarlijks betaalbaar.
- Aflossingen/duur: de leningen worden verstrekt voor een termijn van 20 jaar. Tot aan de vijfde verjaardag van de overeenkomst zijn geen kapitaalaflossingen verschuldigd met uitzondering van bovenstaande 5.000.000 EUR. Vanaf het zesde jaar tot aan de vervaldatum van de kredietfaciliteit worden trimestriële aflossingen

gedaan waarbij elke aflossing gelijk is aan 1/60e van het ontleende bedrag.

De belangrijkste modaliteiten van de lening van de Summa-groep zijn:

- Interestpercentage: Er is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is trimestrieel betaalbaar.
- Aflossingen/duur: de leningen worden terugbetaald aan 250.000 EUR per trimester.

10.3 SAMENVATTING VAN DE WAARDERING PER 30 JUNI 2010. GEDATEERD EN ONDERTEKEND OP DATUM VAN 23 NOVEMBER 2010

10.3.1 Inleiding

Accentis heeft ons aangesteld om haar vastgoedpatrimonium op 30 juni 2010 te waarderen in het kader van de opmaak van dit Prospectus. Er werd door ons reeds een waarderingupdate uitgevoerd in augustus in het kader van de halfjaar cijfers 2010. In het kader van het Prospectus werd, uitgaande van voornoemde waarderingupdate, een verder doorgedreven waardering uitgevoerd in september tot november, inclusief bezoeken aan de sites.

Ons kantoor heeft deze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd en beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Accentis actief is, alsook over de vereiste beroepskennis om deze waardering uit te voeren. Zo kunnen we meegeven dat er door ons ook dit jaar reeds grote industriële sites voor andere opdrachtgevers werden geschat in ondermeer België, Frankrijk, Duitsland, Spanje, Portugal en Polen.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze waardering mede uitgevoerd op basis van de door Accentis verstrekte gegevens.

10.3.2 Toelichting bij de waarderingmethodiek

De schattingsverslagen werden opgesteld conform de rubriek 130 van de CESR, met uitzondering van (v), zijnde:

i) Marc Hechtermans, Expert-Zaakvoerder van de BVBA Bouw- en Studiebureau Hechtermans.

Onafhankelijk zelfstandig expert.

Beëdigd door Mevrouw Veronique Paulus de Chatelet, Gouverneur van Brussel Hoofdstad.

Expertises uitgevoerd in opdracht voor ondermeer:

Fortis, KBC, ING en Delta LI en diverse grote ondernemingen geauditeerd door Ernst & Young, Deloitte en BDO.

Huidige stand van uitgevoerde expertises: +/- 60.000 (zestig duizend) expertises.

ii) De data van de plaatsbezoeken zijn vermeld in het schattingsverslag.

iii) De volledige beschrijving met beoordeling van de onroerende goederen zijn in detail in de schattingsverslagen opgenomen.

iv) De schattingen werden uitgevoerd van augustus 2010 tot november 2010.

v) Het onderzoek naar de eigendomstitels maakt geen deel uit van de opdracht. Er is zodoende uitgegaan van de fair value van freehold property. Intrinsiek is de waarde van de leasehold property echter dezelfde, op voorwaarde dat op het einde van de lease alle zakelijke rechten bij de entiteit zitten. In het specifieke geval van Accentis zijn de door mij ingeziene leaseovereenkomsten aangegaan aan vaste rentevoet en zonder financiële covenanten. De afwezigheid van financiële covenanten is in de huidige financieringsmarkt een competitief voordeel. Zoals reeds gesteld, maakte dit echter geen deel uit van mijn opdracht.

De waardering van de portefeuille kwam tot stand door:

- De primaire waarderingsmethode: 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit'
- Toetsing en verantwoording van de waardering aan de actuele marktomstandigheden en marktomgeving en conclusie dienaangaande.

A. Toegepaste primaire methode : "Nieuwbouwwaarde minus vetustiteit".

De waardering (kosten koper⁷) van de onroerende goederen werd uitgevoerd als volgt :

Alle locaties zijn bezocht. Een gedetailleerde beschrijving van de gebruikte materialen en technieken is vermeld in het schattingsverslag, samen met eventuele opmerkingen. Eerst is er een bepaling van de grondwaarde op basis van de gangbare prijzen in de desbetreffende regio's.

Voor de bepaling van de grondwaarde worden volgende aspecten onderzocht :

- Perceeloppervlakte
- Mogelijke constructie (open bebouwing enz.)
- Administratieve bepaling (industriezone enz.)
- Bodemverontreiniging
- Perceelvorm
- Vlakheid van het perceel
- Aanwezige nutsvoorzieningen
- Omgevingsfactoren (ligging, bereikbaarheid enz.)
- Bodem samenstelling
- Eventuele aanwezige omheining
- Bouwkost verhogende factoren enz.

Nadien is de nieuwbouwwaarde bepaald aan de hand van een gedetailleerde opmeting en berekening. Op de berekende nieuwbouwwaarde werd dan de vetustiteit toegepast. Voor de bepaling van de fysische vetustiteit werd door mij rekening gehouden met de slijtage, ouderdom en de aard van het gebruik vb. assemblage versus zware verwerkende industrie. De basisvetustiteit gaat uit van een levensduur van 50 jaar voor de gebouwen. De specifieke vetustiteit kan echter aangepast worden op basis van de vaststellingen van plaatsbezoeken. Deze manier van berekening is een zeer complexe berekening en geeft een zeer nauwkeurig resultaat. Andere elementen die bijdragen tot het bekomen resultaat zijn :

- Alle onroerende goederen werden door mij bezocht
- Mijn jarenlange beroepskennis

Het berekenen van toekomstige verbeteringsinvesteringen werd door mij niet uitgevoerd aangezien dit geen deel uitmaakt van de opdracht. Vergelijkingspunten voor dergelijke type van onroerend goed zijn niet voorhanden.

Betreffende de periodieke herschattingen wil ik vermelden dat alle onroerende goederen minstens 1 keer per jaar bezocht worden. Deze controlebezoeken zijn noodzakelijk om de vetustiteit te kunnen vaststellen.

De nieuwbouwwaarde minus vetustiteit:

- houdt geen rekening met de huuropbrengsten uit lopende leaseovereenkomsten (zoals vereist door IAS 40.40); verdisconteerde cash flows op basis van betrouwbare schattingen van toekomstige kasstromen, en met recente prijzen van gelijkaardige panden op minder actieve markten (IAS 40.46)

⁷ Kosten koper: alle verdere kosten zoals registratierechten zijn ten laste van de koper

- is ook minder onderhevig aan conjuncturele schommelingen terwijl de reële waarde van vastgoedbeleggingen de marktomstandigheden aan het eind van de verslagperiode moet weerspiegelen (IAS 40.38).

Om tot de reële waarde te komen conform IAS wordt daarom de toetsing uitgevoerd zoals uiteengezet onder sub B.

B. *Toetsing en verantwoording van de waardering aan de actuele marktomstandigheden en marktomgeving en conclusie dienaangaande*

Bijkomende informatie betreffende eenheidsprijzen en dergelijke worden door mij ingewonnen bij lokale makelaars, internationale verkoopkantoren, Notarissen, Kamers van Koophandel, Ambassades enz. Op basis van deze marktinformatie, mijn gedetailleerde kennis van het specifieke vastgoed, (inclusief locatie, bouwtechnische kwaliteiten en ontwikkelingspotentieel), en de huidige marktomstandigheden wordt door mij jaarlijks de reële huurprijs bepaald. Dit is de waarde die tussen ter zake goed geïnformeerde partijen voor het huren van een bepaald goed gangbaar is in functie van de staat van de gebouwen, de voorbestemde activiteit en de ligging (vb. huurwaarde voor hetzelfde gebouw is soms hoger in Oost-Europa voor een vergelijkbaar gebouw omwille van delokalisatie van productie en betere vraag en het niet bereid zijn van nieuwe potentiële huurders om zelf een greenfield investering te doen.) In het kader van deze toetsing werden correcties door mij uitgevoerd op de nieuwbouwwaarde om te komen tot een 'nieuwbouwwaarde gereflecteerd in huur'. De correcties zijn het door mij geschat aandeel vastgoed dat niet vertegenwoordigd wordt in de mogelijke huuropbrengsten. Dit zijn ondermeer de ontwikkelingsgronden op verhuurde sites, niet verhuurbare activa (zoals ondermeer het Punchotel) alsook technische installaties (de clean room in de Campus), die op hun beurt ook niet werden opgenomen in de ERV.

Verder heeft het management mij de overzichten bezorgd van de actuele huurinkomsten tezamen met de geschatte huurinkomsten betreffende de leegstand en tijdelijke huurkortingen. Dit wordt bezorgd in de vorm van de gedetailleerde huurtabellen. Deze gedetailleerde huurtabellen worden in detail besproken met het management en de marktconformiteit van de actuele en geschatte jaarlijkse huurinkomsten (tezamen de zogenaamde ERV) wordt door mij pand per pand getoetst. Echter, de afstemming met de huurcontracten en een nazicht van de huurcontracten worden niet door mij uitgevoerd.

Vervolgens wordt op basis van de reële huurprijs, de marktconforme ERV, en andere specifieke omstandigheden, geevalueerd of de 'waarderingen gereflecteerd in huur' al dan niet marktconform zijn en of er aanpassingen van de waardering noodzakelijk zijn om de reële waarde te bekomen..

Wij noteren dat in 2008 en 2009 er geen gedetailleerde tabellen voorhanden waren inclusief de geschatte huurinkomsten. Op dat ogenblik werd echter de ERV in belangrijke mate bepaald door de huurgarantie afgeleverd door Punch International en kon zodoende de noodzakelijke relatie gelegd worden tussen waardering, op basis van nieuwbouwwaarde, de ERV en de reële huurwaarde en de bekomen waardering verantwoord worden in functie van de marktomstandigheden van dat ogenblik.

10.3.3 *Samenvatting van de waardering per 30 juni 2010: Vastgoedbeleggingen*

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2010, bepaald volgens bovenstaande omschreven waarderingmethodiek onder sub A en sub B, werd bepaald conform IAS 40 en wordt samengevat in onderstaande tabel.

Vastgoedbeleggingen: Overzicht per 30 juni 2010

Site	Grond (m ²)	Prijs/m ²	Grondwaarde (EUR)	Bebouwd (m ²)	Gem. prijs/m ²	Bouwwaarde (EUR)	Fair Value (EUR)
Campus	200.588	60,0	12.035.000	82.954	545,3	45.000.000	57.035.000
Lier	62.931	95,0	5.980.000	44.100	655,6	28.910.000	34.890.000
Schiltach	32.166	85,2	2.740.000	23.096	551,2	12.730.000	15.470.000
Herbolzheim	78.236	85,0	6.650.000	24.875	480,6	11.955.000	18.605.000

Boizenburg	38.772	64,2	2.490.000	7.537	502,9	3.790.000	6.280.000
Evergem	55.524	95,0	5.275.000	23.204	475,8	11.040.000	16.315.000
Hamont-Achel	150.000	32,1	4.820.000	21.470	483,2	10.375.000	15.195.000
Pan	72.000	50,0	3.600.000	13.204	698,7	9.225.000	12.825.000
Sint-Truiden	48.122	75,0	3.610.000	16.528	483,4	7.990.000	11.600.000
Ieper, Oostkaai	39.506	95,0	3.755.000	14.000	548,6	7.680.000	11.435.000
Trnava	14.265	59,9	855.000	10.672	499,4	5.330.000	6.185.000
Ieper, Ter Waarde	11.263	95,0	1.070.000	5.656	831,0	4.700.000	5.770.000
Eede	2.756	125,2	345.000	957	885,1	847.000	1.192.000
Palenicky	117.000	30,0	3.510.000	-	-	-	3.510.000
Punchotel	1.152	34,7	40.000	960	1.515,6	1.455.000	1.495.000
	924.281	61,4	56.775.000	289.213	557,6	161.027.000	217.802.000

**Verantwoording van de waardering aan de actuele marktomstandigheden en conclusie dienaangaande:
Overzicht per 30 juni 2010**

Om inzicht te verschaffen in de uitgevoerde toetsing van de waardering nieuwbouwwaarde minus vetustiteit aan de actuele marktomstandigheden worden hieronder de bruto rendementen berekend op basis van de bekomen fair value en de ERV volgens management tezamen met een bespreking van deze bruto rendementen. Op basis van de totale huurwaarde op jaarbasis bij 100 % van de vastgoedbeleggingen (de ERV) zoals aangeleverd door het management van Accentis, bekomt men volgens onderstaande analyse een bruto rendement van 7,44 %. Dit ligt in de vork van 6,5% tot 7,5% wat ik aanzie als een normaal rendement voor dit type vastgoed.

<i>In k EUR</i>	Fair value			
	Fair value	(gereflecteerd in huur)	ERV volgens management	Bruto Rendement
Campus	57.035,0	(1) 51.660,0	3.554,8	6,88%
Lier	34.890,0	34.890,0	4.068,0	11,66%
Schiltach	-			
Herbolzheim	34.075,0	34.075,0	2.514,0	7,38%
Schiltach	15.470,0	15.470,0		
Herbolzheim	18.605,0	18.605,0		
Boizenburg	6.280,0	6.280,0	375,0	5,97%
Evergem	16.315,0	(2) 14.815,0	929,2	6,27%
Hamont-Achel	15.195,0	15.195,0	750,0	4,94%
Pan	12.825,0	(3) 11.325,0	583,8	5,15%
Sint-Truiden	11.600,0	11.600,0	750,0	6,47%
Ieper, Oostkaai	11.435,0	(4) 10.485,0	764,4	7,29%
Trnava	6.185,0	6.185,0	376,8	6,09%
Ieper, Ter Waarde	5.770,0	5.770,0	400,3	6,94%
Palenicky	3.510,0	(5) 0,0	0,0	
Punchotel	1.495,0	(6) 0,0	0,0	
Eede	1.192,0	1.192,0	79,4	6,66%
	217.802,0	203.472,0	15.145,77	7,44%

Definities

- Fair Value vertegenwoordigt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06/2010 op basis van de

toegelichte waarderingmethodiek.

- Fair Value (gereflecteerd in huur) werd door mij vastgesteld op basis van de Fair Value waarde min de correctie geschat voor het aandeel vastgoed dat niet vertegenwoordigd wordt in mogelijke huuropbrengsten:
 - De waardering van de grond op een bestaande (ontwikkelde) site die aanzien wordt als grond met verder ontwikkelingspotentieel;
 - De waardering van technisch specifieke kenmerken die vandaag niet gereflecteerd worden in de ERV;
 - De waardering van vastgoedbeleggingen die geen verhuurbaar karakter hebben (vb. Punchotel of te ontwikkelen grond niet behorend tot een ontwikkelde site: vb. Palenicky grond).
- ERV (Estimated Rental Value) volgens management wordt aanzien als de mogelijke huuropbrengst op jaarbasis bij volledige bezetting van het pand in de huidige situatie. De ERV is de som van volgende componenten:
 - De actuele gecontracteerde jaarhuurinkomsten;
 - De geschatte huurinkomsten op jaarbasis bij het invullen van de beschikbare ruimte op situatie van vandaag (rekening houdend met de leegstand kan deze geschatte huurinkomst lager dan marktconform zijn of lager zijn dan bij een situatie met een hogere bezettingsgraad);
 - Het toevoegen van de tijdelijk gegeven huurkortingen, dit zijn commerciële toegevingen naar huurders van tijdelijke duur, die resulteren in een verlaagde huur.
- Bruto rendement wordt berekend op basis van de ERV volgens het management ten opzichte van de Fair Value waarde gereflecteerd in huur.

Bezettingsgraad (waarde) wordt berekend op basis van de actueel gecontracteerde huurinkomsten ten opzichte van de ERV volgens het management.

De correcties op waardering teneinde te komen tot de reële waarde gereflecteerd in de ERV:

(1) Campus Namestovo: Bouwpotentieel perceel (3.000k EUR) en installatie clean room (2.375k EUR): Correctie = 5.375k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 200.588 m² (Bebouwde oppervlakte: 82.954 m²)
 - Grondwaarde: 12.035.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 60 EUR/m²
 - Correctie 25% van de totale oppervlakte = 50.000 m² x 60 EUR/m² = 3.000.000 EUR
- Correctie clean room:
 - Investering: 4.750.000 EUR à 50% = 2.375.000 EUR
 - Deze correctie wordt uitgevoerd omdat er een reële kans bestaat dat er voor de clean room op korte termijn geen gebruiker kan gevonden worden die gebruik kan maken van deze investering. De kans is echter reëel dat een nieuwe gebruiker gevonden wordt die de ruimte zal gebruiken als industriële site, zonder de noodzaak van de functionaliteiten van de clean room. Dergelijke gebruiker zal een lagere huur betalen, dan een huurder bereid zou zijn te betalen wanneer deze de clean room wel gebruikt. Vandaar dat zowel in de ERV als in de 'fair value gereflecteerd in huur' geen rekening gehouden wordt met de clean room, omdat er geen zekerheid bestaat over het verzilveren van deze ruimte.

(2) Evergem; Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 55.524 m² (Bebouwde oppervlakte: 23.204 m²)
 - Grondwaarde: 5.275.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 28% van de totale oppervlakte = 15.800 m² à 95 EUR = 1.500.000 EUR

(3) Pan Namestovo: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 1.500k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 72.000 m² (Bebouwde oppervlakte: 18.000 m²)
 - Grondwaarde: 3.600.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 50 EUR/m²
 - Correctie 40% van de totale oppervlakte = 30.000 m² à 50 EUR = 1.500.000 EUR

(4) Ieper Oostkaai: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 950k EUR

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 39.506 m² (Bebouwde oppervlakte: 14.000 m²)
 - Grondwaarde: 3.755.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 25% van de totale oppervlakte = 10.000 m² à 95 EUR = 950.000 EUR

(5) Palenicky: Grond met bouwpotentieel, niet verhuurbaar: Correctie = 3.510k EUR

(6) Punchotel: Ondersteunend naar huurders Campus en Pan, niet verhuurbaar: Correctie = 1.495k EUR

Verklaring van de Bruto rendementen per vastgoedbelegging

Campus (6,88%): Dit is een aanvaardbaar bruto rendement voor dit type van gebouw, locatie en onder de huidige marktomstandigheden. Management heeft de ERV ingeschat rekening houdend met de relatief hoge leegstand. Op langere termijn is het daarom mogelijk een hoger rendement te realiseren.

Lier (11,66%): Dit is een hoog rendement omwille van de aan de gang zijnde conversie van polyvalente ruimtes naar kantoorruimtes (hogere inkomsten per vierkante meter) en dit binnen een context van de succesvolle overschakeling van een single tenant naar een multi tenant site. Gegeven deze recente evolutie en het feit dat de gemiddelde gewogen contractduur '-3 jaar' bedraagt, is er op dit ogenblik nog geen voldoende basis om de vastgoedbelegging op te waarderen.

Schiltag – Herbolzheim (7,38%): De 2 sites worden als één aanzien, dit heeft als reden dat dit gehuurd wordt door één huurder, waarvan de 2 lokaties in een geïntegreerd productieproces zitten. De huurwaarde voor de 2 sites zijn opgebouwd vanuit een 'package deal'. Het bruto rendement is normaal voor dit type van gebouw, locatie en onder de huidige marktomstandigheden. Wij vestigen er wel de aandacht op dat de contracten eindigen per 31 december 2011. Indien deze niet of slechts gedeeltelijk verlengd zouden worden, kan er belangrijke leegstand ontstaan met een mogelijke aanpassing van de reële waarde als gevolg.

Boizenburg (5,97%): Boizenburg is op dit ogenblik een single tenant site. De structuur, locatie en bouwtechnische kwaliteiten van deze site laat, in navolging van de site Lier, toe om te evolueren van een single

tenant naar een multi tenant gebouw zonder dat hiervoor structurele investeringen noodzakelijk zijn. Creatie van een bedrijvencentrum gekoppeld aan conversiemogelijkheden kunnen resulteren in een toename van het rendement.

Evergem (6,27%): De bruto rendementswaarde is lager dan normaal, omwille van de lage geschatte huurinkomsten met de duidelijke korte termijn intentie om de relatief hoge leegstand zo snel als mogelijk in te vullen voor ondermeer logistieke doeleinden. Zulk gebruik resulteert in een lagere ERV. Dit is echter een tijdelijke oplossing op korte termijn die onvoldoende de structurele kwaliteit van de gebouwen (inclusief waardevolle technische installaties), de goede ligging, ruime parkeermogelijkheden en goede circulatiezones weerspiegelt. Op termijn kan de ERV daarom stijgen wanneer “productie” gebruikers in de plaats treden van “logistieke” gebruikers. Op deze basis is er mijn inziens op dit ogenblik geen reden om de reële waarde aan te passen.

Hamont-Achel (4,94%): Het relatief laag rendement is het gevolg van de aanpassing van de contractuele basishuur met een huurkorting in ruil voor een huurovereenkomst van 9 jaar ‘fix’. Daarenboven betreft het een site met belangrijke uitbreidingsmogelijkheden wat aangetoond wordt door de verhouding beschikbare grond en bebouwde oppervlakte. Met andere woorden, er zijn voor de huidige gebruiker substantiële uitbreidingsmogelijkheden die niet gereflecteerd zijn in de huur. De huidige reële waarde op basis van nieuwbouwwaarde minus vetusteit wordt daarom onvoldoende weerspiegeld in het huidige bruto rendement. Op deze basis is er mijn inziens op dit ogenblik geen basis om de reële waarde aan te passen.

PAN (5,15%): De PAN site is een uitgestrekt en relatief laag gebouw met belangrijke uitbreidingsmogelijkheden en, in navolging van Lier, de implementatie van een multifunctioneel bedrijvencentrum. PAN wordt commercieel duidelijk gekoppeld aan de Campus site. De PAN site vormt de low cost propositie voor partijen die in de regio productie willen opstarten in een eerste fase om nadien eventueel huurder te worden op de Campus site. Zo kan het rendement van beide sites op termijn verbeteren. De gecombineerde propositie heeft een Bruto rendement van 6,57% wat een aanvaardbaar bruto rendement is voor dit type van sites, locatie en onder de huidige marktomstandigheden.

Sint Truiden (6,47%): Dit is een aanvaardbaar rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden. Het lager rendement is het logisch gevolg van een toegestane huurkorting in ruil voor een 9-jarig vast contract.

Ieper-Oostkaai (7,26%): Dit is een normaal rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden.

Trnava (6,09%): Het relatief lage rendement wordt verantwoord door de uitstekende locatie van de site met een relatief hoge grondwaarde als gevolg vermits op deze grond een herontwikkeling naar retail mogelijk is. Dit herontwikkelingspotentieel wordt niet verdisconteerd in de huur

Ieper Ter Waarde (6,94%): Dit is een normaal rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden. De belangrijkste huurder heeft aangegeven het gebouw op termijn (2012-2013) te zullen verlaten wat mogelijks tot belangrijke leegstand zou kunnen leiden en aanpassingen van de reële waarde tot gevolg indien management niet tijdig oplossingen zou identificeren. Twee jaren zou echter ruim voldoende moeten zijn om dit risico te managen.

Eede (6,66%): Dit is een normaal rendement voor dit type van gebouw, de locatie en onder de huidige marktomstandigheden.

Beoordeling van de waardering, getoetst aan huidige en geschatte huurinkomsten en huidige marktomstandigheden

De ERV is voor 80% gebaseerd op getekende huurcontracten. De overige 20% van de ERV van de portefeuille

werd op een conservatieve wijze door het management ingeschat rekening houdend met de huidige leegstand en marktomstandigheden en de toegestane tijdelijke kortingen. De bekomen ERV is beneden de reële huurwaarde zoals door mij ingeschat en is mede op die basis conservatief.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en rekening houdend met de bekomen inzichten in actuele (80%) en toekomstige (20%) huurinkomsten, gekoppeld aan een actuele toetsing m.b.t. individuele locaties en structurele en technische kwaliteiten van de verschillende sites, zijn de waarderingen gereflecteerd in de huur marktconform en is er op dit ogenblik geen aanpassing van de reële waarde van de individuele vastgoedbeleggingen noodzakelijk.

Staat van de gebouwen: vastgoedbeleggingen

Op basis van de waarderingen die uitgevoerd werden in het kader van dit Prospectus, geven wij in onderstaande tabel de staat van de vastgoedbeleggingen weer, met betrekking tot de afwerking, het onderhoud en de structuur.

Site	Staat van de afwerking	Staat van het onderhoud	Staat van de structuur
Campus	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Lier	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Schiltach	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Herbolzheim	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Boizenburg	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat
Evergem	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Hamont-Achel	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Pan	In minder goede staat	In minder goede staat	In goede staat
Sint-Truiden	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Ieper Oostkaai	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Trnava	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Ieper Ter Waarde	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Eede	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Punchotel	In zeer goede staat	In zeer goede staat	In zeer goede staat

10.3.4 Samenvatting van de waardering per 30 juni 2010: 'Activa aangehouden voor de verkoop'

De reële waarde van de 'activa aangehouden voor verkoop' per 30 juni 2010, opgebouwd volgens bovenstaande omschreven waarderingmethodiek, werd bepaald conform IAS 40 en wordt samengevat in onderstaande tabel.

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.

Voor de bepaling van de liquidatiewaarde hebben we ons gebaseerd op het percentage van een gedwongen verkoop met uitzondering van Heultje dat gebaseerd is op fair value en waarvoor een principiessaakkoord getekend is. Dit percentage schommelt normaliter tussen de 40 à 50 % van de fair value waarde en is gebaseerd op onze kennis en ervaring bij gedwongen en versnelde verkopen, waarin ik vele jaren ervaring heb, ondermeer voor verschillende financiële instellingen en de Belgische grootbanken. Een samenvatting van de reële waarde is opgenomen in bijgevoegde tabel alsook een bespreking indien de afwaardering afwijkt van de verwachte range die zich bevindt tussen de 40-50%.

Activa aangehouden voor verkoop: Overzicht per 30 juni 2010

Site	Grond (m ²)	Prijs/m ²	Grond-waarde (EUR)	Bebouwd (m ²)	Gem. prijs/m ²	Bouw-waarde (EUR)	Fair Value (EUR)	-% *	Liquidatie waarde (EUR)
Overpelt	115.550	75,0	8.670.000	39.269	493,9	19.395.000	28.065.000	-47,6%	14.700.000
Heultje	14.281	125,0	1.785.000	5.366	437,9	2.350.000	4.135.000	1,6%	4.200.000
Roeselare	9.998	95,0	950.000	9.530	553,0	5.270.000	6.220.000	-43,7%	3.500.000
Dreux	16.600	95,2	1.580.000	8.396	484,2	4.065.000	5.645.000	-55,7%	2.500.000
Brugge	20.853	90,2	1.880.000	7.280	508,2	3.700.000	5.580.000	-37,3%	3.500.000
Munster	18.000	83,3	1.500.000	5.117	414,3	2.120.000	3.620.000	-58,6%	1.500.000
Dinant	3.663	71,0	260.000	1.200	508,3	610.000	870.000	-42,5%	500.000
Sint-Truiden	97.800	36,8	3.600.000				3.600.000	-22,2%	2.800.000
Mariakerke	17.717	99,9	1.770.000				1.770.000	-77,4%	400.000
Le Castelet	80.000	30,6	2.450.000				2.450.000	-87,8%	300.000
	394.462	62,0	24.445.000	76.158	492,5	37.510.000	61.955.000	-45,3%	33.900.000

* De procentuele vermindering geeft de waardevermindering aan van Fair Value naar Liquidatiewaarde.

Dreux en Munster: De afwaardering betreft 55,7% respectievelijk 58,6%. Deze afwaardering is het gevolg van het feit dat de leegstand in Munster 100% bedraagt en dat de beperkte bezetting in Dreux op basis is van een korte termijn contract van 6 maanden.

Mariakerke: De site Mariakerke werd in 2008 aangekocht met de bedoeling dit eigendom te ontwikkelen en er het hoofdkantoor van Punch International te vestigen. Omwille van de crisis en de impact ervan op de Punch Groep gaan deze plannen niet door en is Accentis nu genoodzaakt dit pand met onbewoonbaar kasteel te verkopen met verlies.

Le Castelet: In 2008 heeft Accentis de aankoopverplichting aangegaan om de site te Le Castelet te kopen voor 6 miljoen euro met de bedoeling deze site te ontwikkelen tot een onderzoekscentrum voor de automobieliindustrie. Omwille van de impact van de huidige crisis werd besloten om zo veel als mogelijk de bestaande aankoopverplichtingen te beperken. Als resultaat van deze inspanningen en onderhandelingen werd de oorspronkelijke overeenkomst gedeeltelijk herzien en werd een deel van de site aangekocht voor 2,5 miljoen euro. Echter, de plannen om de site te ontwikkelen zijn opgeborgen en Accentis is nu genoodzaakt deze gronden te verkopen met verlies.

Sint-Truiden: De grond (ongeveer 100.000 m²) in Sint-Truiden werd verkocht met een belangrijk verlies. De lage prijs werd verantwoord gegeven de urgente liquiditeitsproblematiek en dat het een zeer groot stuk land betreft.

'Activa aangehouden voor verkoop' getoetst aan ERV inschatting van het management: Overzicht per 30 juni 2010

In onderstaande tabel is de analyse opgenomen van de bruto rendementen. Zoals verwacht zijn de bekomen bruto rendementen relatief hoog als gevolg van de waardeverminderingen.

In k EUR	Aanpassing waardering	Liquidatiewaarde	Liquidatiewaarde (gereflecteerd in huur)	ERV	Bruto Rendement
Overpelt	-47,6%	14.700,0	(1) 9.783,8	1.152,7	11,78%
Heultje	+1,6%	4.200,0	4.200,0	458,6	10,92%
Roeselare	-43,7%	3.500,0	3.500,0	330,0	9,43%
Dreux	-55,7%	2.500,0	(2) 2.025,0	229,2	11,32%
Brugge	-37,3%	3.500,0	3.500,0	240,0	6,86%
Munster	-58,6%	1.500,0	(3) 988,0	153,5	15,84%

Dinant	-42,5%	500,0		500,0	45,0	9,00%
Sint-Truiden	-61,9%	2.800,0	(4)	0,0	-	-
Mariakerke	-77,4%	400,0	(5)	0,0	-	-
Le Castelet	-87,8%	300,0	(6)	0,0	-	-
		33.900,0		24.497,0	2.609,0	10,65%

- Aanpassing waardering geeft de procentuele aanpassing weer van de Fair Value waarde naar de liquidatiewaarde:

- Overpelt: 28.065k EUR naar 14.700 k EUR (-47,6%)
- Heultje: 4.135k EUR naar 4.200k EUR (+1,6%)
- Roeselare: 6.220k EUR naar 3.500k EUR (-43,7%)
- Dreux: 5.645k EUR naar 2.500k EUR (-55,7%)
- Brugge: 5.580k EUR naar 3.500k EUR (-37,3%)
- Munster: 3.620k EUR naar 1.500k EUR (-58,6%)
- Dinant: 870k EUR naar 500k EUR (-42,5%)
- Sint-Truiden: $97.990\text{m}^2 \times 75 \text{ EUR/m}^2 = 7.349,25\text{k EUR}$ naar 2.800k EUR (-61,9%)
- Mariakerke: 1.770k EUR naar 400k EUR (-77,4%)
- Le Castelet: 2.450k EUR naar 300k EUR (-87,8%)

De correcties op de waardering teneinde te komen tot de reële waarde gereflecteerd in de ERV:

(1) Overpelt: Bouwpotentieel perceel Correctie = 4.916k EUR;

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 115.500 m² (Bebouwde oppervlakte: 39.269 m²)
 - Grondwaarde: 8.670.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 75 EUR/m²
 - Correctie 55% van de totale oppervlakte = $65.550 \text{ m}^2 \times 75 \text{ EUR/m}^2 = 4.916.000 \text{ EUR}$

(2) Dreux: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 475k EUR;

- Correctie bouwpotentieel:
 - Totale oppervlakte: 16.600 m² (Bebouwde oppervlakte: 8.396 m²)
 - Grondwaarde: 1.580.000 EUR
 - Eenheidsprijs: 95 EUR/m²
 - Correctie 30% van de totale oppervlakte = $5.000 \text{ m}^2 \times 95 \text{ EUR/m}^2 = 475.000 \text{ EUR}$

(3) Munster: Bouwpotentieel perceel: Correctie = 512k EUR;

(4) Sint-Truiden: Niet verhuurbare grond: Correctie = 2.800k EUR;

(5) Mariakerke: Kasteelruïne (kan heropgebouwd worden tot gezinswoning): Correctie = 400k EUR;

(6) Le Castelet: Niet verhuurbare grond: Correctie = 300k EUR

Staat van de gebouwen: activa aangehouden voor verkoop

Op basis van de waarderingen die uitgevoerd werden in het kader van dit Prospectus, geven wij in onderstaande tabel de staat van de 'activa aangehouden voor verkoop' weer, met betrekking tot de afwerking, het onderhoud en de structuur.

Site	Staat van de afwerking	Staat van het onderhoud	Staat van de structuur
Overpelt	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Heultje	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Roeselare	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Dreux	In goede staat	In goede staat (gedeeltelijk op te frissen)	In goede staat
Brugge	Geen afwerking	In goede staat	In goede staat
Munster	In goede staat	In goede staat	In goede staat
Dinant	In goede staat	In goede staat	In goede staat

10.4 PERSONEEL

Het personeel van de Accentis groep is beperkt en bestond over het boekjaar 2009 uit gemiddeld 23 voltijdse equivalenten ten opzichte van 29 in 2008. Op datum van het Prospectus is dit aantal gezakt naar 18. Deze personeelsleden zijn tewerkgesteld in Slowakije en België.

10.5 RECHTSGESCHILLEN

De Emittent en haar dochtervennootschappen zijn betrokken in enkele rechtsgeschillen, waaronder de volgende zaken.

- Overpelt Plascobel NV tegen Brabantia S&L Belgium NV

Deze procedure betreft de beëindiging van de samenwerking tussen Overpelt-Plascobel NV, een dochtervennootschap van Punch Property International NV, en Brabantia S&L Belgium NV. Partijen vorderden wederzijds schadevergoeding. De schadevergoeding die wordt geëist door Brabantia S&L Belgium NV werd definitief begroot op 2.500 euro terwijl voor de schadevergoeding gevord door Overpelt-Plascobel NV een deskundige werd aangesteld. Het eindverslag van de deskundige zou moeten toelaten om een schadevergoeding van ongeveer 20.000 euro te krijgen.

- Punch Property International NV tegen De Coene Construct NV

Dit geschil betreft het onroerend goed Ter Waarde, gelegen te Ieper. Het goed wordt in lease gegeven door Fortis Lease NV aan Punch Property International NV, deze laatste verhuurt het gebouw aan Eandis NV. Punch Property International NV startte een rechtszaak tegen De Coene Construct NV voor het herstellen van de schade als gevolg van fouten bij de constructie van het gebouw, meer bepaald schade als gevolg van waterinsijpeling in de gebouwen. De rechtbank besloot op 27 juni 2008 in een tussenvonnis om in te gaan op de vraag van Punch Property International NV om een deskundige aan te stellen. In het eindverslag van januari 2009 weerhoudt de deskundige de technische verantwoordelijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstelwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur.

- Otreco NV tegen Accentis NV

Accentis NV is gedagvaard door een aandeelhouder van D&V Engineering in een geschil omtrent de overdracht van aandelen van D&V Engineering BVBA voor een bedrag van €100.000. De zaak werd gepleit op 15 november 2010.

- Punch International NV en Punch Property International NV tegen Hayes Lemmerz International NV

Punch International NV heeft Hayes Lemmerz SRL (Italië) gedagvaard wegens het niet-nakomen van contractuele verplichtingen uit de overeenkomst van 13 juni 2008 tot verkoop van aandelen Equipment Development Solutions BVBA (in vereffening) (vroeger Hayes Lemmerz België BVBA). De totale eis tot schadevergoeding bedraagt 10,57 miljoen euro. Hayes Lemmerz SRL heeft Punch International NV onder dezelfde overeenkomst gedagvaard tot het betalen van een totale som van 500.000 euro als terugbetaling van een deel van het werkkapitaal van Equipment Development Solutions BVBA.

Hayes Lemmerz International Inc. heeft Punch Property International NV gedagvaard voor het uitvoeren van de overeenkomst van 13 juni 2008 tot aankoop van de site van Hayes Lemmerz Georgia door Punch Property International NV voor een totaal bedrag van 5 miljoen USD. Punch Property International NV en Accentis NV hebben onder dezelfde overeenkomst Hayes Lemmerz International Inc, Hayes Lemmerz International Georgia Inc en Hayes Lemmerz Italië srl gedagvaard wegens vermeende frauduleuze handelingen van Hayes Lemmerz International Inc in het kader van de vernoemde overeenkomst. Door middel van de overeenkomst van 30 juni 2009 nam Creacorp NV alle rechten en verplichtingen van Punch International NV inzake deze rechtsgeschillen over, maar het risico bestaat dat deze overdracht niet tegenwerpelijk is aan de tegenpartij van Punch International NV in deze rechtszaken.

In mei 2010 oordeelde de rechtbank van koophandel van Antwerpen dat Punch International NV niet als borg kon worden aangesproken. Wat betreft de transactie van het onroerend goed achtte de rechtbank zich onbevoegd, hiertegen werd hoger beroep aangetekend.

- Brugse Metaalwerken NV tegen Accentis NV

De Vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten ten laste liggen van Speyebeek NV en Desimpel NV. Per 30 juni 2008 werden in dat verband voor een aantal "bijzondere" risico's provisies aangelegd, voor een totaalbedrag van 1.809.630,03 EUR. Op heden bedraagt de escrow amount nog om en bij 400.000,00 EUR.

Deze zaak betreft (i) de garantiestelling door Accentis NV van de bijpassing van brugpensioenen van ex-werknemers van NV Brugse Metaalwerken ten belope van 2.640,03 EUR, en (ii) de garantiestelling door Accentis NV ten aanzien van NV H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door de NV Brugse Metaalwerken aan de NV H.I.I.

Er wordt met OVAM onderhandeld teneinde de initieel voorziene saneringswerken om te vormen tot een monitoring van de tot stand gekomen biologische afbraak van de problematiek. Deze monitoring zou slechts met om en bij 125.000,00 EUR de voorziene provisie van 207.000,00 EUR overschrijden, en aldus voldoende gedekt zou zijn door de escrow.

- Cosimco tegen Accentis NV

Accentis NV werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 gedagvaard door de NV Cosimco voor de rechtbank van koophandel te Gent. De vordering van eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis NV als (gewezen) bestuurder van Eurobuild NV (thans in vereffening).

De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis NV, in solidum met haar medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco NV van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92,843.26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis NV meent dat de vordering niet gegrond is.

- *Hunter Douglas Belgium NV tegen Simec NV en Accentis NV*

Deze zaak betreft een vonnis uit 2007. Het bedrag diende niet te worden betaald aangezien Hunter Douglas Belgium NV de zonneluifel in kwestie niet had afgewerkt. Tijdens de vereffening is dit blijktbaar wel gebeurd. Hunter Douglas Belgium NV wou niet wachten op de uitkomst van de vereffening en heeft daarom bevel tot betaling bij Accentis NV gelegd. Er bestaat twijfel omtrent de vraag of dit geen boedelschuld is. Op dit moment wordt nagegaan of het mogelijk is om te kantonneren zodat er geen verdere acties volgen ten aanzien van Accentis NV. Gelet op waarborgen verstrekt door de vorige eigenaars is Accentis niet blootgesteld aan enig financieel risico.

- *Punch Property International NV tegen Prebuild NV*

Punch Property International heeft de vorige huurder van haar gebouw aan de Kleine Pathoekeweg te Brugge, de NV Prebuild, formeel in gebreke gesteld in verband met door de NV Prebuild veroorzaakte huurschade. Partijen hebben een dading bereikt waarbij Punch Property International een schadevergoeding van 30.000 EUR (excl. BTW) heeft bekomen en de betaling van de openstaande huurvorderingen mits een huurkorting voor de halve maand augustus 2010. Betaling dient te gebeuren voor 15/11/2010.

- *Punch Property International NV tegen de Fiscus*

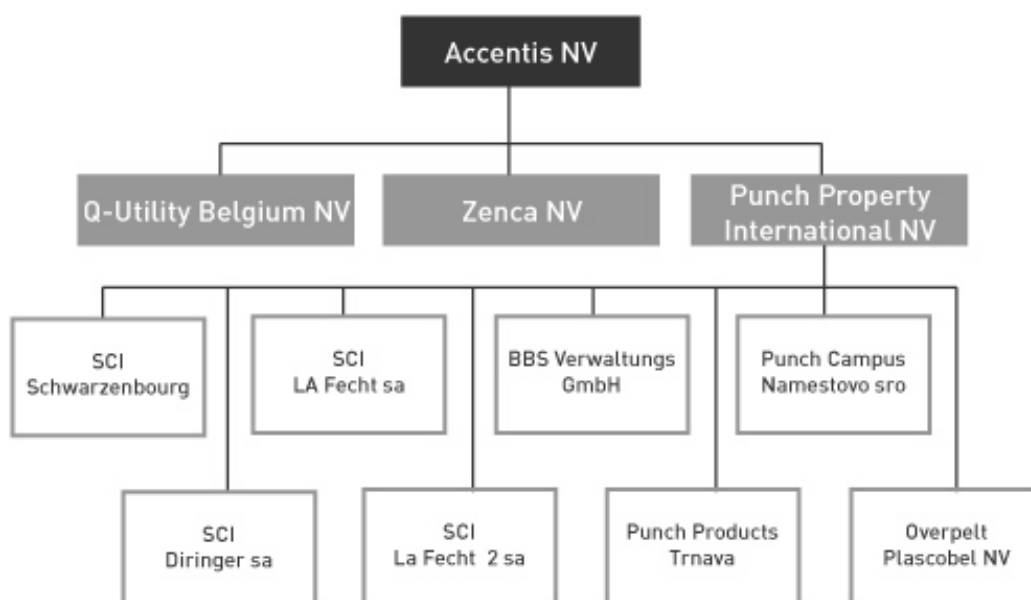
In het kader van de aankoop van de site te Hamont-Achel door Punch Property International NV is er een discussie ontstaan met de fiscus over de op die aankoop verschuldigde registratierechten. Punch Property International NV betwist de stelling van de fiscus. Het potentiële risico in hoofde van Accentis bedraagt in dit geschil 200.000 EUR.

11 FINANCIËEL OVERZICHT VAN DE VENNOOTSCHAP

Het volgende financieel overzicht moet samen worden gelezen met de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap, met inbegrip van de toelichtingen bij deze jaarrekeningen, opgenomen in hoofdstuk 18 "Geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2010, 31 december 2009 en 2008 volgens de IFRS" van dit Prospectus. Bepaalde verklaringen in deze sectie zijn 'toekomstgerichte' verklaringen en moeten samen met de waarschuwing 'Toekomstgerichte informatie' worden gelezen. De jaarrekeningen van de Vennootschap werden opgesteld in overeenstemming met de IFRS, zoals aanvaard binnen de EU. De cijfers die gebruikt worden in deze sectie, verwijzen naar de jaarrekeningen die werden opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de EU.

11.1 OVERZICHT

Hieronder wordt de groepsstructuur van Accentis schematisch voorgesteld en daardoor mede de



consolidatiekring van Accentis. Alle dochters zijn 100% directe of indirecte dochterondernemingen.

Dochtervennootschap	Maatschappelijke zetel	Ondernemingsnummer (alleen bij Belgische ondernemingen)
Q-Utility Belgium NV	Ter Waarde 21 8900 leper	0440.692.081
Zenca NV	Ter Waarde 21 8900 leper	0467.759.833
Punch Property International NV	Ter Waarde 21 8900 leper	0478.583.152
Overpelt Plascobel NV	Fabrieksstraat 145 3900 Overpelt	0406.098.913
SCI Schwarzenbourg	Rue de la Fecht, 27 68230 Walbach	/

SCI La Fecht sa	Rue de la Fecht, 27 68230 Walbach	/
SCI La Fecht 2 sa	Rue de la Fecht, 27 68230 Walbach	/
SCI Diringer sa	Rue de la Fecht, 27 68230 Walbach	/
BBS Verwaltungs GmbH	Welschdorf 220 77761 Schiltacht	/
Punch Campus Namestovo sro	Vavrecka 311, Postcode 029 01	/
Punch Products Trnava	Vavrecka 311, Postcode 029 01	/

11.2 ANALYSE VAN DE BEDRIJFSRESULTATEN

De volgende tabel bevat informatie over de geconsolideerde resultaten van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2009, 2008 en 2007 en voor het halfjaarresultaat per 30 juni 2010 en 2009. De financiële informatie voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 en de toelichtingen hierbij zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.accentis.com) en worden in dit Prospectus opgenomen door verwijzing overeenkomstig artikel 30 van de Prospectuswet. De financiële informatie voor het eerste halfjaar van 2009 is afkomstig uit het halfjaarverslag per 30 juni 2010 overeenkomstig artikel 13 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Geconsolideerde winst- & verliesrekening	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Accentis (In k EUR)					
A. NETTO RESULTAAT					
Huuropbrengsten	15.666	7.012	734	6.580	7.936
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	3.708	-	-	-	1.767
Opbrengsten uit de afkoop 'huurgarantie'	-	-	-	13.294	-
Doorberekende kosten	8.735	2.527	520	2.694	4.760
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	384	-	-	-
Overige opbrengsten	167	474	26	25	71
Totaal opbrengsten	28.276	10.397	1.280	22.593	14.534
Doorberekende kosten	-8.474	-2.569	-520	-3.245	-4.737
Kosten verbonden aan vastgoed	-1.653	-733	-109	-815	-1.364
Overige operationele kosten	-2.476	-1.630	-50	-871	-1.259
• <i>Recurrente oper. kosten</i>	-1.662	-822	-50	-871	-809
• <i>Niet recurrente oper. kosten</i>	-814	-808	-	0	-450
Minwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-210	-	-	-618	-
Totaal operationele kaskosten	-12.813	-4.932	-679	-5.548	-7.360
EBITDA	15.463	5.465	601	17.044	7.174
Afschrijvingen	-5	-9	-2	-2	-3
Voorzieningen	-1.015	-13	-	146	247
Waardeverminderingen	-5.334	-22	-	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-12.405	1.114	2.360	-32.920	-5.885
Totaal operationele niet-kaskosten	-18.759	1.070	2.358	-32.776	-5.641

Bedrijfsresultaat (EBIT)	-3.295	6.534	2.959	-15.731	1.533
Financieringskosten	-9.813	-5.130	-1.466	-4.688	-4980
Overig financieel resultaat	-18	156	-14	-11	-19
Financieel resultaat	-9.831	-4.974	-1.480	-4.699	-4.999
Resultaat voor belastingen	-13.127	1.561	1.479	-20.430	-3.466
Belastingen	9.696	-813	-502	5.221	525
Nettoresultaat	-3.431	748	976	-15.209	-2.941
<i>Aandeel van de groep</i>	-3.249	667	976	15.209	-2.760
<i>Aandeel van derden</i>	-182	81	-	-	-182
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0	nvt	0	0
Resultaat per aandeel					
Gewoon & verwaterd (in euro)	-0,0063	0,0057	0,0471	-0,0297	-0,0054

11.2.1 Bespreking van de evolutie huuropbrengsten

De meeste leasecontracten zijn ingegaan vanaf 1 juli 2008 of een latere datum afhankelijk van het ogenblik van aankoop van de vastgoedbelegging. 2009 is bijgevolg het eerste jaar waar huurinkomsten voor het volledige jaar werden opgenomen. Daarom werd in onderstaande tabel de recurrente huuropbrengsten over december 2008 vermenigvuldigd met 12 en dit als basis gebruikt om de evolutie van de huuropbrengsten te bespreken.

Evolutie 2008 - 2009

Huuropbrengsten per land	2009	Run rate 2008	30/06/2010	30/06/2009
Accentis (In k EUR)				
Belgie	9.479	9.309	4.320	4.719
Slowakije	3.072	3.399	1.462	1.677
Duitsland	2.738	1.927	670	1.369
Frankrijk	348	400	114	154
Nederland	29	29	14	17
Totaal opbrengsten	15.666	15.063	6.580	7.936

De netto stijging van de huurinkomsten in 2009 is voornamelijk te verklaren door de verhoogde huurinkomsten op de panden te Herbolzheim en Schiltach (BBS International) voor een jaarlijks bedrag van 816 kEUR. De daling van de huren in Slowakije is voornamelijk te wijten aan een lagere bezetting op de Campus site ten gevolge van de wereldwijde crisis.

Evolutie 30/06/09 – 30/06/2010

Huuropbrengsten – variantieanalyse 30/06/2009 tot 30/06/2010	
Accentis (In k EUR)	
Huuropbrengsten per 30/06/09	7.936
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
Andere	32
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.

Huurgarantie en de afkoop ervan

Punch International heeft op 30 juni 2008, op het moment van de verkoop van zijn vastgoed aan Accentis, een huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen euro voor het geheel van alle op dat moment reeds uitgevoerde en contractueel nog uit te voeren transacties verstrekt voor een periode van 6 jaar. Die huurgarantie wordt niet geïndexeerd. De jaarlijkse afrekening van de huurgarantie zal gebeuren door van de garantie de effectief ontvangen huurinkomsten af te trekken.

Over 2008 werd, na aanpassing en in onderling overleg tussen Accentis en Punch International van een aantal van de nog uit te voeren voorziene transacties, besloten om geen garantieafrekening uit te voeren. De pro-formahuurinkomsten over 2008 – indien er van uitgegaan zou worden dat alle transacties op 1 januari 2008 bestonden – zouden de door Punch International gestelde huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen euro niet hebben overschreden.

Wegens wijzigingen in het vastgoedportfolio werd de hoogte van de huurgarantie over 2009 bijgesteld tot 19,37 miljoen euro. Over 2009 bedraagt de uitoefening van de huurgarantie 3,71 miljoen euro.

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 inmiddels betaald in 2010 en Accentis heeft de ontvangen afkoopsom opgenomen in zijn resultaten van 2010.

11.2.2 Doorberekende kosten

De winst of verlies betreffende op de doorberekende kosten is in de regel minimaal met uitzondering van het verlies over de eerste helft van 2010 omwille van een retro-actieve korting aan BBS International op de doorberekende lease betreffende de panden 1 & 2 te Herbolzheim.

11.2.3 Inkomsten uit projectontwikkeling

De inkomsten uit projectontwikkeling gerapporteerd over 2008 betreffen de inkomsten van D&V Engineering, het voormalige projectontwikkelingsbureau van Accentis. D&V Engineering nv, waarin Accentis 50% aanhield, werd op 7 mei 2009 in vrijwillige vereffening gesteld omdat deze activiteit sinds de 'reversed acquisition' niet meer tot de kerntaken van Accentis behoort. De impact hiervan op het nettoresultaat bedraagt 0,36 miljoen euro.

11.2.4 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2008 betreffen hoofdzakelijk eenmalige effecten van de transacties tussen de Punch International-groep en Punch Property International in het kader van de transacties met betrekking tot het vastgoed.

11.2.5 Kosten verbonden aan het vastgoed

De kosten verbonden aan vastgoed betreffen kosten met betrekking tot het vastgoed die door Accentis niet kunnen worden doorbelast aan de huurders. Deze kost is relatief hoog gegeven de leegstand van ongeveer 23% gedurende 2009 en de eerste helft van 2010.

11.2.6 Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep. Het recurrent niveau van deze kost over de jaren 2008 (geannualiseerd) en 2009 bedraagt 1,7 miljoen EUR.

De eenmalige kosten betreffen:

- 2008: Kosten verbonden met de verwerving van het vastgoed;
- 2009: Kosten verbonden met de verwerving van het vastgoed en de vereffening van D&V.

11.2.7 Minwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen

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.

De site 'Wervik' (België) werd medio juli 2009 verkocht voor een bedrag van 0,8 miljoen euro. Op de transactie werd een minwaarde voor belastingen geleden van 0,21 miljoen euro. De huurder, Punch Telematix, verhuisde naar een andere locatie en de provincie bood aan om het goed onmiddellijk aan te kopen. Gegeven dat het een klein pand betrof en een snelle oplossing zich aanbood om leegstand te vermijden, werd het opportuun geacht om op het aanbod van de provincie in te gaan.

11.2.8 Evolutie van de (recurrente) EBITDA

Bijgevoegd is de evolutie van de EBITDA geanalyseerd. Er werden correcties gemaakt voor elementen die door het management als niet-recurrente elementen beschouwd worden. Deze analyse wijkt af van de analyse in de jaarverslagen in zoverre dat de recurrente EBITDA in onderstaande tabel steeds wordt getoond exclusief de inkomsten uit de huurgarantie gegeven dat deze huurgarantie nu is afgekocht en er in de toekomst geen opbrengsten van die aard meer zullen zijn.

Analyse van de EBITDA (In k EUR)	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Accentis					
EBITDA	15.463	5.465	601	17.044	7.174
Huuropbrengsten uit de huurgarantie	-3.708	-	-	-	-1.767
Opbrengsten uit afkoop huurgarantie	-	-	-	-13.294	-
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	-384	-	-	-
Kosten mbt verwerven vastgoed	450	808	-	-	-
Vereffening D&V	364	-	-	-	-
Minwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	210	-	-	618	-
Retro-actieve kortingen	-	-	-	900	-
REBITDA	12.779	5.889	601	5.268	5.407
REBITDA geannualiseerd (maal 2)				10.536	

In vergelijking met de actuele REBITDA van 2009, daalt de geannualiseerde REBITDA van 2010 met 2,2 miljoen EUR. Deze daling wordt bijna uitsluitend verklaard door de recurrente huurkortingen zoals hierboven uiteengezet en lagere bezetting op de Campus in Slowakije.

11.2.9 Voorzieningen

<i>In k EUR</i>	Pensioenen	Overige	Totaal
Op 31-12-2007	-	-	-
Wijziging consolidatiekring	1.680	1.891	3.571
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	13	13
Op 31-12-2008	1.680	1.904	3.584
Gebruik via balans		-1.286	-1.286
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-172	1.187	1.015
Op 31-12-2009	1.508	1.805	3.313
Gebruik via balans		19	19
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-146	-	-146
Op 30-06-2010	1.362	1.824	3.186

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen hoofdzakelijk in Overpelt-Plascobel die over de volgende 10 jaar gespreid zullen dienen te worden betaald.

De overige voorzieningen hebben in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis en enkele andere geschillen.

11.2.10 Waardeverminderingen

Door de erkenning van actieve belastinglatenties in Accentis werd in 2009 conform IFRS 3 op de hieraan gerelateerde goodwill een bijzondere waardevermindering geboekt ten belope van 5,09 miljoen EUR. Op de handelsvorderingen werden in 2009 waardeverminderingen geboekt ten belope van 0,25 miljoen EUR.

11.2.11 Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van nieuwbouwwaarde minus vetusteit. De marktparameter die deze waarde in belangrijke mate beïnvloeden is de evolutie van de bouwkost gemeten door de ABEX index. Tijdens het crisisjaar 2008 is deze gedaald met als gevolg een belangrijke aanpassing aan de waarde van de vastgoedportefeuille.

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 herrubricering 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. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de waardering van activa bestemd voor verkoop verwijzen wij naar sectie 10.2.3 "Portfolio: Activa (vastgoedbeleggingen) aangehouden voor verkoop" van dit prospectus.

11.2.12 Financieel resultaat

Dit wordt voornamelijk bepaald door de financieringskosten betreffende de openstaande leasings en leningen. De evolutie wordt in meer detail besproken bij de 'Analyse van de balans' hieronder.

11.2.13 Resultaat per aandeel

IFRS bepaalt dat bij een omgekeerde overname, niettegenstaande de consolidatie opgemaakt wordt vanuit het

standpunt van de overnemende partij (Punch Property International nv), het resultaat per aandeel dient te worden berekend op basis van het aantal aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis nv.

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	512.305.236	512.305.236
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	512.305.236	131.154.760
Resultaat – aandeel van de groep	-3.249	748
Resultaat per aandeel gewoon & verwaterd (in euro)	-0,0063	0,0057

IFRS bepaalt dat het aantal aandelen in aanmerking te nemen voor de berekening van het resultaat per aandeel voor de periodes voorafgaand aan de omgekeerde overname het aantal aandelen is dat ontstaat op het ogenblik van de omgekeerde overname (in casu de 491.589.837 aandelen Accentis ontstaan naar aanleiding van de kapitaalverhoging ten belope van 87 miljoen euro in Accentis door middel van de schuldconversie op 10 oktober 2008). Aangezien de eigenvermogensstructuur van Punch Property International op 1 januari 2008 niet overeenstemde met de eigenvermogensstructuur ten tijde van de omgekeerde overname (vermits het merendeel van het vastgoed er gedurende 2008 er in ondergebracht werd) heeft het management ervoor geopteerd de effectieve aandelenevolutive van Accentis over 2008 te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel in plaats van het aantal aandelen en de eigenvermogenstructuur van Punch Property International per einde 2008. Het management is van oordeel dat dit noodzakelijk is teneinde een correct beeld van de winst per aandeel te verkrijgen. Indien de berekening van het resultaat per aandeel in overeenstemming met IAS 1.20 was gebeurd, zou het resultaat per aandeel 0,0029 EUR bedragen.

11.3 ANALYSE VAN DE BALANS

De volgende tabel bevat informatie over de geconsolideerde balans van de Venootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2009, 2008 en 2007 en voor het half jaar per 30 juni 2010 en 2009. De financiële informatie voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 en de toelichtingen hierbij zijn beschikbaar op de website van de Venootschap (www.accentis.com) en worden in dit Prospectus opgenomen door verwijzing overeenkomstig artikel 30 van de Prospectuswet. De financiële informatie voor het eerste halfjaar van 2009 is afkomstig uit het halfjaarverslag per 30 juni 2010 overeenkomstig artikel 13 van het KB van 14 november 2007.

Geconsolideerde Balans	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Accentis (In k EUR)					
Vaste Activa	285.300	294.876	32.293	220.656	293.065
Immateriële vaste activa	10	3	-	8	-
Goodwill	-	5.086	-	-	5.086
Vastgoedbeleggingen	278.457	289.232	32.287	217.802	285.987
Materiële vaste activa	5	73	4	4	10
Actieve belastinglatenties**	5.086	482	-	1.101	-
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.742	-	2	1.742	1.982
Vlottende activa	5.870	9.009	823	7.057	6.249
Handelsvorderingen	3.663	5.725	501	3.636	3.002
Overige vorderingen	2.113	1.951	162	3.241	2.030
Liquide middelen	94	1.332	161	181	1.217
Activa bestemd voor verkoop	-	2.897	-	33.900	-
Activa	291.170	306.782	33.117	261.613	299.315

Geconsolideerde Balans	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Accentis (In k EUR)					
Eigen vermogen van de groep	83.090	86.340	4.661	67.881	83.579
Kapitaal	9.996	9.996	62	9.996	9.996
Reserves	72.242	75.491	4.599	57.033	72.731
Omrekeningsverschillen	852	852	-	852	852
Belangen van derden	-	182	-	-	-
Eigen vermogen	83.090	86.521	4.661	67.881	83.579
Langetermijnverplichtingen	191.398	202.905	22.903	157.924	201.335
Financiële schulden op lange termijn	116.688	110.169	20.093	99.673	122.540
Latente belastingverplichtingen	27.937	32.620	2.652	18.730	32.074
Overige schulden op lange termijn	43.460	56.532	158	36.335	44.363
Voorzieningen	3.313	3.584	-	3.186	2.358
Korte termijnverplichtingen	16.682	17.356	5.553	13.274	14.401
Handelsschulden	4.715	5.398	58	4.147	4.568
Overige schulden	3.819	1.950	5.088	2.354	3.619
Belastingenschulden	50	88	-	164	13
Financiële schulden op korte termijn	8.098	9.921	407	6.609	6.200
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-	22.533	
Passiva	291.170	306.782	33.117	261.613	299.315

11.3.1 Goodwill en actieve belastinglatenties

Door de erkenning van actieve belastinglatenties in Accentis werd in 2009 conform IFRS 3 op de hieraan gerelateerde goodwill een bijzondere waardevermindering geboekt ten belope van 5,09 miljoen EUR.

De daling van de actieve belastinglatenties in 2010 is het gevolg van de afkoop huurgarantie met een daling van de overgedragen verliezen in Accentis tot gevolg.

11.3.2 Vastgoedbeleggingen

<i>In k EUR</i>	Entiteit	Land	Jun/2010	2009	2008	2007
Openingsbalans			278.457	289.232	32.287	29.490
Investerings				2.640	79.441	1.204
Investerings door bedrijfsovernames					176.390	
Herbolzheim 1&2: van off-balance sheet			8.000			
Overboeking naar de activa aangehouden			-65.900			
Desinvesteringen			-1.217	-800	-	
Resultaat uit realisatie			-618	-210	-	
Reëlewaardeaanpassing	via		-920	-12.405	1.114	1.593
Slotbalans			217.802	278.457	289.232	32.287
Reële waarde per pand op jaareinde						
Brugge	PPI	BE		5.600	5.810	5.665
Dinant	Q	BE		875	905	-
Evergem grond	Zenca	BE		575	992	-

Evergem	PPI	BE	16.315	16.377	17.010	16.578
Hamont-Achel	PPI	BE	15.195	15.250	15.850	-
Heultje	PPI	BE		4.150	4.315	4.204
Ieper Ter Waarde	PPI	BE	5.770	5.800	6.080	-
Ieper Oostkaai	PPI	BE	11.435	11.475	11.915	-
Lier	PPI	BE	34.890	35.050	36.715	-
Mariakerke	A	BE		1.770	1.770	-
Overpelt	OVP	BE		28.170	29.285	-
Roeselare	Q	BE		6.250	6.560	-
Sint-Truiden	Q	BE	11.600	19.035	20.065	-
Wervik	PPI	BE		-	1.010	985
Boizenburg	BBS	DE	6.280	6.300	6.520	-
Herbolzheim	BBS	DE	18.605	10.645	11.060	-
Schiltach	BBS	DE	15.470	15.540	16.275	-
Dreux	PPI	FR		5.665	5.895	-
Duinkerke	Q	FR		1.260	1.300	-
Munster	SCI	FR		3.630	3.750	3.651
Le Castellet	A	FR		2.450	-	
Eede	PPI	NL	1.192	1.195	1.235	1.204
Campus	CN	SK	57.035	57.285	59.890	-
Palenicky	CN	SK	3.510	3.510	3.510	-
Pan	CN	SK	12.825	12.880	13.405	-
Punch Hotel	CN	SK	1.495	1.505	1.590	-
Trnava	CT	SK	6.185	6.215	6.520	-
			217.802	278.457	289.232	32.287

Waarderingsmethode

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële-waardemodel (fair value). Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen) van de Accentis-groep bestemd om huurgelden te ontvangen eerder dan ze zelf te gebruiken of te verkopen.

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging, Hechtermans BVBA, bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens éénmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is, conform de definitie van reële waarde volgens IAS 40,36, de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die tot een transactie bereid zijn. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

De belangrijkste kopers en verkopers van industrieel vastgoed betreffen de eigenaargebruikers van industrieel vastgoed of partijen die heermee nauw verbonden zijn. Eigenaarverhuurders van industrieel vastgoed, zoals Accentis, vormen een zeer klein segment en transacties van industrieel vastgoed tussen zulke eigenaarverhuurders zijn beperkt. Accentis heeft bijgevolg de keuze tussen het aanhouden van de vastgoedbelegging om te genieten van huurinkomsten of de verkoop ervan te overwegen aan een toekomstige eigenaargebruiker. Meer nog dan bij logistiek of semi-industrieel vastgoed neemt de gebruiker van industrieel vastgoed een strategische beslissing op het niveau van personeel en investeringen in installaties. Gebruikers van industrieel vastgoed hebben dus de beperkte keuze tussen het huren, het kopen of optrekken van een pand dat

aan hun specifieke eisen voldoet (de 'Rent-buy-make' beslissing). Deze 'Rent-buy-make' beslissing wordt genomen op basis van de kostenbaten analyse tussen enerzijds de nieuwbouwwaarde van een nieuw pand en anderzijds de nieuwbouwwaarde minus vetusteit van een bestaand pand versus het gevraagde huurrendement hierop. Op basis van deze specifieke marktkarakteristieken voor de actieve markt van industrieel vastgoed werd voor het bepalen van de reële waarde ('fair value') conform IAS 40 daarom uitgegaan van de 'nieuwbouwwaarde minus vetusteit'. Deze bekomen reële waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven, met het doel te genieten van het gebruik van deze gebouwen mits het op zich nemen van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de transactiekosten. Als controle en verificatie op de primaire waardering volgens de methode van nieuwbouwwaarde minus vetusteit, werd door de waarderingdeskundige een analyse uitgevoerd en een opinie gegeven op de huidige huurinkomsten en de de geschatte huurinkomsten bij volledige bezetting onder de huidige marktcondities ('ERV') en op het bruto rendement dat hieruit voortvloeit zodat, bij een positieve opinie, kan gesteld worden dat conform IAS 40, 40 de reële waarde ondermeer de huidige en toekomstige huurinkomsten reflecteert.

Schattingonzekerheden

Bij het bepalen van de waardering van de vastgoedbeleggingen en activa voor verkoop worden er veronderstellingen gemaakt die resulteren in belangrijke schattingonzekerheden aan het eind van een verslagperiode en die dus een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop. Om die reden laat de Raad van Bestuur van Accentis zich bijstaan door een beëdigd vastgoedschatteer, Hechtermans BVBA. Een samenvatting van zijn verslag is opgenomen in dit Prospectus in sectie 10.3 "Samenvatting van de waardering per 30 juni 2010. Gedateerd en ondertekend op datum van 23 november 2010". De belangrijkste bronnen van veronderstellingen en schattingonzekerheden worden hieronder samengevat. Echter, voor een vollediger overzicht verwijzen we naar de risicofactoren zoals opgenomen in dit Prospectus:

- De evolutie van de staat van de gebouwen en de noodzaak tot structureel onderhoud;
- De evolutie van de bouwrijzen die aan de basis ligt van de bepaling van de huidige nieuwbouwwaarde;
- De basisvetusteit gaat uit van een levensduur van 50 jaar voor de gebouwen. De specifieke vetusteit kan echter aangepast worden op basis van de vaststellingen van plaatsbezoeken.
- De geschatte huurinkomsten bovenop de gecontracteerde huurinkomsten en de evolutie ervan tesamen met de verwachte evolutie van de leegstand van de gebouwen;
- Mogelijke afwaardering bij versnelde verkopen in het kader van huidige of toekomstige liquiditeitsspanningen.

Wij merken op dat, gegeven de hoge schuldengraad van Accentis, een verdere daling van 10% van de waarde van de vastgoedbeleggingen een impact op het eigen vermogen heeft van ongeveer 16,3 miljoen euro na belastingen of 24% van het eigen vermogen.

Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gedaald in 2010 met 60,7 miljoen 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 de niet-strategische sites naar de Activa aangehouden voor verkoop (33,9 mio EUR) met een reële waarde van 65,9 mio EUR per 31 december 2009. Het 'on- balance' boeken van de aangegane financiële lease betreffende de panden 1 en 2 te Herbolzheim heeft een positieve impact van 8 mio EUR.

De daling in 2009 was voornamelijk het gevolg van de daling van de ABEX-index die de evolutie van de bouwkost weergeeft.

11.3.3 Langetermijnvorderingen

De langetermijnvorderingen bedragen op het einde van het boekjaar 2009 1,74 miljoen euro en bevatten hoofdzakelijk:

- Het resterende langetermijngedeelte van een earnout-vergoeding in het kader van de verkoop van een gedeelte van de voormalige activiteiten van OVP aan Fremach. In totaal zal met betrekking tot deze earnout nog een bedrag van 0,48 miljoen euro worden ontvangen over een looptijd van 2 jaar. Het gedeelte van dit bedrag dat wordt ontvangen binnen het jaar (0,24 miljoen euro) is opgenomen in de rubriek overige vorderingen onder de vlottende activa.
- Het bedrag ten belope van 1,5 miljoen euro met betrekking tot een earnout-vergoeding in het kader van de verkoop van een gedeelte van de voormalige activiteiten van OVP aan Plascobel bvba. Deze earnout-vergoeding voorziet in een afrekening gebaseerd op de omzet van de verkochte activiteiten over de jaren 2009-2011, met een contractuele minimale vergoeding van 1,5 miljoen euro, uiterlijk betaalbaar op 15 januari 2012.

11.3.4 Handelsvorderingen per 30 juni 2010

<i>In k EUR</i>	Niet vervallen	Vervallen	Totaal
PPI	817	472	1.289
BBS	423	317	740
Punch Campus	536	139	675
OVP	133	416	549
Q-utility	344	-	344
Overige	39	-	39
Op 30-06-2010	2.292	1.344	3.636

De vervallen vorderingen bij PPI betreffen voornamelijk vorderingen op Punch Metals (Creacorp groep). Deze vorderingen werden inmiddels geïnd. De vervallen vorderingen van Punch Campus betreffen twee kleinere huurders waarvoor een afbetalingsplan is opgesteld. De vervallen vorderingen bij OVP betreffen facturen waarvoor er onduidelijkheid bestond betreffende de toepassing van de BTW. Dit is inmiddels gecorrigeerd en de volledige achterstallige bedragen zouden volledig betaald worden voor jaareinde.

11.3.5 Overige vorderingen

De overige vorderingen ten belope van 2,1 miljoen euro omvatten eind 2009 hoofdzakelijk het gedeelte van een earnout-vergoeding vanwege Fremach (zie ook toelichting hierboven) ten belope van 0,2 miljoen euro, te ontvangen btw (0,2 miljoen euro), over te dragen kosten (0,5 miljoen euro) en gestorte waarborgen ten belope van 1,2 mio euro. De overige vorderingen zijn gestegen in 2010 met circa 1,1 mio EUR als gevolg van voornamelijk betaalde voorafbetalingen van leasingschulden.

11.3.6 Activa bestemd voor verkoop

De activa aangehouden voor verkoop in 2008 betreffen machines en voorraad van OVP, waarvoor een getekende overnameovereenkomst bestaat voor de waarde zoals op het einde van 2008 opgenomen in de balans.

<i>In k EUR</i>	Entiteit	Land	Jun/2010
Openingsbalans			0
Investerings			
Investerings door bedrijfsovernames			
Herbolzheim 1&2: van off-balance sheet naar Overboeking naar de activa aangehouden voor			65.900
Desinvesteringen			
Resultaat uit realisatie			
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening			-32.000
Slotbalans			33.900
Reële waarde per pand op jaareinde			
Brugge	PPI	BE	3500
Dinant	Q	BE	500
Heultje	PPI	BE	4200
Mariakerke	A	BE	400
Overpelt	OVP	BE	14700
Roeselare	Q	BE	3500
Sint-Truiden	Q	BE	2800
Dreux	PPI	FR	2500
Munster	SCI	FR	1500
Le Castellet	A	FR	300
			33.900

De activa aangehouden voor verkoop in 2009 betreffen de niet-strategische sites die in het kader van het herstructureringsplan versneld verkocht zullen worden om de nodige liquiditeiten te kunnen realiseren. De schulden gerelateerd aan deze activa bedragen 22,5 miljoen EUR.

11.3.7 Rentedragende schulden

<i>In k EUR</i>	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Fianciele schulden op lange termijn	116.688	110.169	20.093	99.673	122.540
Overige schulden op lange termijn	43.460	56.532	158	36.335	44.363
Finaciele schulden op korte termijn	8.098	9.921	407	6.609	6.200
Schulden betreffende 'Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	22.533	-
Totaal rentedragende schulden	168.246	176.622	20.658	165.150	173.103
Financieringskost	-9.813	-5.130	-1.466	-4.688	-4.980
<i>Gemiddelde boekhoudkundige rente</i>	<i>5,69%</i>			<i>5,63%</i>	<i>5,70%</i>

De gemiddelde rente die Accentis betaald op haar rentedragende schulden bedraagt 5,6-5,7%. Ongeveer 22% van de rentedragende schulden hebben een variabele rentevoet. Een stijging van de interestvoet met 50 basispunten zou de interestlast met ongeveer 120 kEUR doen stijgen in 2011. Er zijn geen afgeleide financiële producten in portefeuille zoals Interest Rate Swaps.

Voor een gedetailleerd overzicht en analyse van de financiële verplichtingen per 30 juni 2010 verwijzen we naar 10.2.10 "Financiële verplichtingen per 30 juni 2010".

11.3.8 Latente belastingen

Berekening van de belastingen

<i>In k EUR</i>	30/06/2010
Belastingen	5.221
Winstbelastingen	-
Latente belastingen	5.221
Resultaat voor belastingen	-20.430
<i>Belgisch belastingstarief</i>	33,99%
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	6.944
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	-954
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-707
Overige effecten	-62
Winstbelasting volgens resultatenrekening	5.221
<i>Effectieve belastingvoet</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>	30/06/2010	2009
Netto tijdelijke verschillen	97.161	122.898
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
Netto latente belastingverplichtingen	-17.629	-22.851
- <i>Actieve belastinglatenties</i>	<i>1.101</i>	<i>5.086</i>
- <i>Passieve belastinglatenties</i>	<i>-18.730</i>	<i>-27.937</i>
Wijziging netto passieve belastinglatenties	5.222	9.758
Geboekt via resultatenrekening	5.222	9.758
Wijziging van de consolidatiekring en/of via eigen vermogen geboekt		-
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	46.276	54.357
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>

11.4 ANALYSE VAN DE KASSTROMEN

De volgende tabel bevat informatie over de geconsolideerde kasstroomtabel van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2009, 2008 en 2007 en voor het halfjaarresultaat per 30 juni 2010 en 2009. De financiële informatie voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 en de toelichtingen hierbij zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.accentis.com) en worden in dit Prospectus opgenomen door verwijzing overeenkomstig artikel 30 van de Prospectuswet. De financiële informatie voor het eerste halfjaar van 2009 is afkomstig uit het halfjaarverslag per 30 juni 2010 overeenkomstig artikel 13 van het KB van 14 november 2007.

Geconsolideerde kasstroomtabel	2009	2008	2007	30/06/2010	30/06/2009
Accentis (In k EUR)					
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten					
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-13.127			-20.430	
<i>Waardevermindering goodwill</i>	5.086				
<i>Deel van het resultaat uit afkoop huurgarantie wat gecompenseerd is met terugbetaling van R/C Punch Int.</i>				-8.020	
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen	-8.040	1.561	1.479	-28.450	-3.466
Interesten in resultatenrekening	9.815	5.372	1.466	4.690	4.985
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	1.267	44	2	-144	-244
Variatie in de reële waarde van de vastgoedportefolio	12.405	-1.114	-2.360	32.920	5.885
Meer/minwaarde bij realisatie MVA	-	-	-	618	-
Betaalde intresten	-9.815	-5.372	-1.466	-4.690	-4.985
Betaalde belastingen	-63	-51	-31	-	-7
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijziging in werkkapitaal	5.570	439	-911	4.944	2.168
Wijzigingen in werkkapitaal	1.090	2.809	1.409	-2.103	1.245
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.660	3.248	498	2.841	3.413
Investeringskasstroom					
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.640	-	-437	-	-
Kasstroom uit desinvesteringen	800	-	-	1.216	-
Investeringskasstroom	-1.840	-	-437	1.216	-
Financieringskasstroom					
Betalen van leningen - kredietinstellingen	-10.236	-2.077	-466	-3.970	-17.228
Terugbetalingen van leningen - overige	-10.822	-	-	-	-
Opname van leningen - kredietinstellingen	15.000	-	437	-	13.700
Financieringskasstroom	-6.058	-2.077	-29	-3.970	-3.528
Nettokasstroom	-1.238	1.171	32	87	-115
Liquide middelen aan het begin van de periode	1.332	161	129	94	1.332
Liquide middelen aan het einde van de periode	94	1.332	161	181	1.217
Nettokasstroom	-1.238	1.171	32	87	-115

11.4.1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten

De kasstroom uit bedrijfsactiviteiten in het eerste semester van 2010 is de resultante van de cash impact van de

inkomsten uit de huurgarantie (5,2 m EUR), de lagere huuropbrengsten en de verlaging van het werkkapitaal.

11.4.2 Investeringskasstroom

De investering in 2009 betreffen de aankoop Le Castelet. Omwille van de impact van de crisis sinds einde 2008, werd besloten om zoveel als mogelijk de bestaande aankoopverplichtingen te beperken. Als resultaat van deze inspanningen en onderhandelingen werd de oorspronkelijke overeenkomst gedeeltelijk herzien en uitgevoerd voor een totaal bedrag van 2,6 miljoen EUR in plaats van 6,0 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.

11.4.3 Financieringskasstroom

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.

11.5 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN PER 30 JUNI 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 in 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 financiële leaseovereenkomst inzake de panden 1 en 2 in Herbolzheim (Duitsland- BBS Verwaltung GmbH is de lessee), 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 (lessor) 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.

11.6 EVOLUTIES SINDS 30 JUNI 2010 EN INFORMATIE OVER TENDENZEN

11.6.1 Belangrijke gebeurtenissen gedurende Q3 (trading update Q3 2010 gepubliceerd op 15 november 2010)

- 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 nieuwe getekende avenant aan de huurovereenkomst wordt er verzaakt aan de eerstvolgende

opzegmogelijkheid en word er een niet-bindende koopoptie 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 geïnteresseerde 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 lopen er vergevorderde onderhandelingen 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 automotieve 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 Palenicky 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 sinds 01/05/2010 een ruimte van 477 m² op de PAN site te Slowakije voor een periode van minstens 3 jaar.

Een nieuwe huuder huurt sinds 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 principesovereenkomst 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

<i>In k EUR</i>	Q3 2010 (eerste 9 maanden)	Q3 2009 (eerste 9 maanden)
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 (In k EUR)

Recurrente huuropbrengsten per 30/09/09	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 30/09/10	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 op jaarbasis 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	
	m ²	m ²	m ²	%
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	%
Huuropbrengsten	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, werd een nieuwe buitengewone algemene vergadering gehouden op 22 november 2010. Deze vergadering heeft geoordeeld over het verhogen van het kapitaal door uitgifte van nieuwe aandelen en heeft tot deze verhoging besloten.

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.

11.6.2 Vooruizichten 2010

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, trading update per 30 september, de huidige gecontracteerde huurinkomsten op datum van dit Prospectus 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 30 september 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.

11.7 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GEBRUIKTE FORECASTS 2010

Verslag van de Bedrijfsrevisor conform de procedures overeengekomen met betrekking tot de financiële ramingen opgenomen in het prospectus van Accentis NV.

Aan de leden van de Raad van Bestuur,

Op uw verzoek en in toepassing van Verordening EG nr. 809/2004, hebben wij onderhavig verslag opgemaakt over de ramingen van de vennootschap Accentis NV vermeld in hoofdstuk 11.6.2 en 18.2.1.7 van haar prospectus op datum van 30 november 2010.

Deze ramingen en de significante veronderstellingen die daarmee samenhangen, werden opgemaakt onder uw verantwoordelijkheid en overeenkomstig de bepalingen van verordening EG nr. 809/2004.

Op basis van onze werkzaamheden komt het ons toe om, conform de voorwaarden bepaald door bijlage I, punt 13.2 van de verordening EG nr. 809/2004, een oordeel te vellen over de gepastheid van de desbetreffende ramingen. Deze werkzaamheden omvatten een evaluatie van de procedures die door het management werden gehanteerd voor het opstellen van deze ramingen en de uitvoering van controles om ons ervan te vergewissen dat de gebruikte grondslagen conform de grondslagen zijn die werden gebruikt voor het opstellen van de geconsolideerde historische informatie over de vennootschap Accentis NV en haar dochterondernemingen. De werkzaamheden omvatten verder het verzamelen van informatie, verklaringen en toelichtingen die wij nodig achtten om met redelijke zekerheid te kunnen stellen dat de ramingen adequaat op basis van de vermelde hypothesen werden opgesteld.

Wij wijzen er nogmaals op dat het hier gaat over ramingen die van nature onzeker zijn zodat de werkelijkheid soms sterk kan verschillen van de hier vermelde ramingen en dat wij geen oordeel kunnen vellen over de mogelijkheid dat deze ramingen bewaarheid worden.

Naar ons oordeel:

- zijn de ramingen naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen;
- zijn de grondslagen die voor deze ramingen werd gebruikt in overeenstemming met de grondslagen die door de vennootschap Accentis NV en haar dochterondernemingen worden gebruikt in het kader van de opstelling van de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 30 juni 2010 die overeenkomstig de in de EU algemeen aanvaarde internationale financiële rapporteringstandaarden werden opgemaakt, behalve voor de toepassing van de waardering van de fair value van het onroerend goed. Voor deze laatste werd een lineaire waardedaling toegepast van 2% per jaar als benadering voor de fair value.

Onderhavig verslag werd uitsluitend opgemaakt om door u te worden gebruikt in het kader van de kapitaalverhoging via een bod tot openbare inschrijving op Euronext Brussel en mag voor geen andere doeleinden of door geen andere partijen worden gebruikt.

30 november 2010

BDO Bedrijfsrevisoren Burg CVBA

Vertegenwoordigd door

Koen De Brabander

12 BESTUUR

12.1 SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur bestaat uit:

Naam en Functie	Lid van comités van de raad	Termijn	Professioneel Adres
Jacques de Bliet** – Voorzitter van de raad van bestuur	Benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Spoorlaan 320 5004 JA Tilburg Nederland
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet – Bestuurder	Auditcomité	2014*	BVBA JLD Desselgemknokstraat 68 8540 Deerlijk België
OVS Comm.V. ** , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe – Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	OVS Comm.V. Dreef 41 9860 Oosterzele België
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA (vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe) -Bestuurder	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2014*	Crafim BVBA Heyestraat 1 8870 Izegem België
Gerard Cok** , Bestuurder	-	2014*	Prins Karellaan 28, 8300 Knokke-Heist België
VDB Finance Management BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Wouter Vandeberg – Bestuurder en CEO	-	2014*	Gouwberg 22 2970 Schilde België

* De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Jacques De Bliet, OVS Comm.V., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe, en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Venootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code (Code Daems 2009).

Jacques de Bliet

Voorzitter van de raad van bestuur vanaf 1 januari 2010.

Jacques de Bliet (°1945) was van 1972 tot 1981 directeur bij ABN AMRO. Van 1981 tot 1985 was hij werkzaam als advocaat bij Nauta Dutilh in Rotterdam (Nederland). In 1985 vestigde hij zich als zelfstandig advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed. Van 1999 tot 2002 was hij projectmatig werkzaam in Turkije in verband met de oprichting van een bedrijf, en van 2002 tot 2005 werkte hij als zelfstandig financieel-juridisch consultant. Sinds 2005 is hij opnieuw werkzaam als zelfstandig advocaat op het

advocatenkantoor De Blik Oomen in Tilburg (Nederland), met name op het gebied van ondernemingsrecht, vennootschapsrecht en onroerend goed. Jacques de Blik is afgestudeerd in 1972 aan de faculteit rechtsgeleerdheid, civiel recht, van de Vrije Universiteit Amsterdam (Nederland).

VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandenberg

Bestuurder en CEO vanaf 23 maart 2010.

Wouter Vandenberg (°1968) heeft 20 jaar nationale en internationale ervaring als accountant en corporate finance adviseur. Na zijn studies startte hij bij PricewaterhouseCoopers, waar hij werkzaam was van 1990 tot 2004. Hij werkte er achtereenvolgens voor de kantoren in België, Rusland en Londen. In Londen was hij onder meer nauw betrokken bij de privatisering van luiierfabrikant Ontex en de acquisitie van het tabaksconcern Reemtsma door Imperial Tobacco. In 2004 stapte hij over naar de VGD-groep (www.vgd.eu) en leidde er het 'VGD deal team'. Als managing director begeleidde hij meer dan 40 transacties. Hij was betrokken bij de beursgang van de vastgoedbedrijven Montea en VGP, en de overname van het vastgoed van de Punch-groep door Accentis.

JLD BVBA, vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet

Bestuurder

Jean-Luc Desmet (°1968) startte zijn carrière in 1991 bij KBC NV waar hij werkzaam was tot hij in 1999 overstapte naar De Speyebeek NV. Van juni 2005 tot en met 31 december 2008 was hij gedelegeerd bestuurder van Accentis NV. Jean-Luc Desmet is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen-financiewezen (K.U.Leuven, België) en behaalde een Speciaal Licentiaat Financiële Wetenschappen aan de Vlerick Leuven Gent Management School (SLFW).

OVS Comm.V., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe

Bestuurder

Hubert Ooghe (°1946) is professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School. Hij is voorzitter van het Impuls Centrum voor Groeimanagement van Middelgrote ondernemingen (IGMO) van Vlerick. Hij is eveneens voorzitter van de Raad van Bestuur van DD Trans en van European Container Systems (ECS) en was bestuurder van Afinia Plastics, Artwork Systems Group, Fibelco en KBC Private Equity. Van de vennootschap OVS Comm.V. is de heer Ooghe zaakvoerder en behorend venoot. Hij werd benoemd als lid van de Raad van Bestuur van Accentis NV door de buitengewone algemene vergadering van 28 april 2006. Hubert Ooghe is doctor in de economische wetenschappen, richting bedrijfseconomie (Universiteit Gent, België).

Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe

Bestuurder

Wim Deblauwe (°1974) werkte gedurende vijf jaar bij ING voor hij in 2002 de Punch International-groep verwoegde als Chief Financial Officer van Xeikon International NV. Later werd hij aangesteld als Vice President Sales & Marketing van Punch Graphix plc. Na de succesvolle beursgang van Punch Graphix plc in 2005 werd hij benoemd tot CFO en gedelegeerd bestuurder van Punch International NV. In januari 2008 werd hij aangesteld als CEO van de Punch Graphix-groep en op 30 juni 2009 volgde hij Guido Dumarey op als CEO van Punch International. Wim Deblauwe is licentiaat in de rechten (K.U.Leuven, België). Hij behaalde eveneens het CFA-certificaat (Certified Financial Analyst) aan het ICHEC (Brussel, België).

Gerard Cok

Bestuurder

Gerard Cok (°1948) werkte tot 1981 als bankdirecteur. Nadien was hij werkzaam als zelfstandig ondernemer en investeerder in diverse vennootschappen waarvan de hoofdactiviteit voornamelijk immobiëlen betreft. Bij de neerlegging door Peter Tytgadt van zijn bestuursmandaat in 2010 werd hij vervangen door Gerard Cok door coöptatie. Sinds 17 november 1989 is de heer Cok directeur van European Business Consultant GmbH. Deze functie oefent hij tot op heden uit. Van oktober 1999 tot 31 mei 2008 was hij lid van de Raad van Bestuur van Beate Uhse AG. Van dezelfde vennootschap werd hij lid van de raad van commissarissen op 17 juni 2008. Dit mandaat liep af op 7 januari 2009, vanaf die datum tot op heden oefent de heer Cok de functie van voorzitter van de raad van commissarissen uit.

12.2 MANAGEMENT EN DAGELIJKS BESTUUR

Het management is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van de Vennootschap, een en ander onder toezicht van de raad van bestuur. Overeenkomstig artikel 22 van de statuten van de Vennootschap kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de Vennootschap, evenals de vertegenwoordiging van deze Vennootschap met betrekking tot dit dagelijks bestuur opdragen en toevertrouwen aan:

- 1) hetzij één of meer van zijn leden, die alsdan de titel van afgevaardigd bestuurder voeren, en afzonderlijk handelen;
- 2) hetzij aan één of meer directeurs, gekozen binnen of buiten de raad van bestuur, en afzonderlijk handelen. Op datum van dit Prospectus bestaat het management team uit:

Naam	Functie
VDB Finance Management BVBA , vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg.	Chief Executive Officer
VDB Finance Management BVBA , vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg.	Chief Financial Officer
Bimmor BVBA , vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	Chief Operational Officer

Voor de cv van VDB Finance Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg, wordt verwezen naar punt 12.1 van dit prospectus.

Bimmor BVBA, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Chief Operational Officer

Bruno Holthof (°1963) heeft meer dan 10 jaar 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/LMO kantoor bij het voormalige Gemeentekrediet (1989-2000). Tussen 1983 en 1989 was hij werkzaam in de diamantensector.

12.3 CORPORATE GOVERNANCE

12.3.1 Algemene bepalingen

Accentis onderschrijft de principes van deugdelijk bestuur ("Corporate Governance") van de Corporate Governance Code die werd bekendgemaakt op 12 maart 2009 door de Belgische Commissie Corporate Governance ("Code Daems") en bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 6 juni 2009. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voornaamste regels en principes volgens dewelke het deugdelijk bestuur van de Vennootschap

is georganiseerd. Corporate governance wordt in de Corporate Governance Code gedefinieerd als een reeks van regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd. De Vennootschap heeft op 7 juli 2010 een corporate governance charter (het "Corporate Governance Charter") aangenomen (beschikbaar op www.accentis.com). De Corporate Governance Code is gebaseerd op een "pas toe of leg uit" systeem ("*comply or explain*"): Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Corporate Governance Code te volgen, maar kunnen afwijken van haar bepalingen en richtlijnen (doch niet van haar negen principes), op voorwaarde dat ze de rechtvaardiging voor deze afwijkingen bekendmaken. De Vennootschap volgt de principes en, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de bepalingen zoals voorzien in de nieuwe Belgische Corporate Governance Code, inclusief de opneming in het jaarverslag van een Corporate Governance verklaring (CG-Verklaring), zoals voorzien in bijlage F bij de Belgische Corporate Governance Code. De raad van bestuur van de Vennootschap heeft als doelstelling vooropgezet om de principes en bepalingen van de Corporate Governance Code zo nauwgezet mogelijk na te leven, maar is van mening dat bepaalde afwijkingen van de bepalingen van de Corporate Governance Code gerechtvaardigd zijn. Indien het Corporate Governance Charter afwijkt van de Corporate Governance Code zal dit expliciet vermeld worden in onderstaande punten.

De Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector voert enkele wijzigingen door aan artikel 96 W. Venn. waardoor het jaarverslag dat betrekking zal hebben op het boekjaar 2010 een verklaring inzake deugdelijk bestuur zal moeten bevatten. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de vereisten gesteld in artikel 96 W. Venn.

Het aangepaste artikel 119 W. Venn. voert de verplichting in om in de jaarrekening een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de verbonden vennootschappen op te nemen, met betrekking tot het proces van de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening zodra een vennootschap die op een in artikel 4 W. Venn. bedoelde markt genoteerd is, in het geconsolideerde geheel voorkomt. Deze informatie moet worden opgenomen in het deel van het verslag dat de verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat, zoals bepaald in artikel 96, §2 W. Venn. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan deze vereisten.

12.3.2 Raad van bestuur

12.3.2.1 Algemene bepalingen

Overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen wordt de Vennootschap geleid door de raad van bestuur die optreedt als een collegiaal orgaan. De rol van de raad van bestuur bestaat erin het succes van de Vennootschap op lange termijn na te streven door blijf te geven van leiderschap en ondernemingszin en risicobeoordeling en –beheer mogelijk te maken. De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de Vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de voornaamste beleidslijnen. De raad van bestuur dient ervoor te zorgen dat de nodige financiële middelen en personeel aanwezig zijn zodat de Vennootschap haar doelstellingen kan bereiken. Overeenkomstig het voorgaande en in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van Vennootschappen, is de raad van bestuur het ultieme beslissingsorgaan van de Vennootschap, behalve voor wat betreft die bevoegdheden die door de wet of de statuten van de Vennootschap zijn voorbehouden aan de algemene vergadering. Overeenkomstig de bepalingen van de Corporate Governance Code is de functie van het leiden van de raad van bestuur (door haar voorzitter, Jacques de Bliëk) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Wouter Vandenberg).

12.3.2.2 Samenstelling, benoeming en ontslag

Overeenkomstig artikel 18 van de statuten telt de raad van bestuur van de Vennootschap tenminste drie en ten hoogste veertien bestuurders, al dan niet aandeelhouders van de Vennootschap. Zij worden benoemd door de

algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen. Buiten het geval van herkiezing mag de duur van hun opdracht geen zes jaar overtreffen. Een opdracht eindigt bij de sluiting van de gewone algemene vergadering. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De bestuurders kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen. Ieder lid van de raad van bestuur kan ook zelf ontslag nemen door schriftelijke kennisgeving aan de raad. Een bestuurder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.

In geval van voortijdige vacature in de raad van bestuur, zijn de overblijvende bestuurders bevoegd om voorlopig in de vacature te voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering in haar eerstvolgende bijeenkomst de benoeming doen van een nieuw bestuurder. Deze doet de tijd uit van zijn voorganger. De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter. Indien geen voorzitter werd benoemd, wordt deze functie uitgeoefend door de oudste bestuurder. Op datum van dit Prospectus is Jacques de Bliet de voorzitter van de raad van bestuur.

12.3.2.3 Onafhankelijke bestuurders

Een bestuurder kan enkel worden beschouwd als een onafhankelijk bestuurder indien hij/zij voldoet aan de criteria zoals bepaald in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en in Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code ("Code Daems"), die kunnen worden samengevat als volgt:

- (a) gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan zijn benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur hebben uitgeoefend;
- (b) niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de raad van bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar;
- (c) gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming, geen deel hebben uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- (d) geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die hij eventueel ontvangt of heeft ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- (e)
 - 1) geen maatschappelijke rechten bezitten die een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap;
 - 2) indien hij maatschappelijke rechten bezit die een quotum van minder dan 10 % vertegenwoordigen:
 - mogen die maatschappelijke rechten samen met de maatschappelijke rechten die in dezelfde vennootschap worden aangehouden door vennootschappen waarover de onafhankelijk bestuurder controle heeft, geen tiende bereiken van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de vennootschap; of
 - mogen de daden van beschikking over die aandelen of de uitoefening van de daaraan verbonden rechten niet onderworpen zijn aan overeenkomsten of aan eenzijdige verbintenissen die het onafhankelijk lid van het bestuursorgaan heeft aangegaan;
 - 3) in geen geval een aandeelhouder vertegenwoordigen die onder de voorwaarden valt van dit punt;

- (f) geen significante zakelijke relatie hebben of in het voorbije boekjaar hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, noch rechtstreeks noch als vennoot, aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
- (g) in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer zijn geweest van de huidige of vorige commissaris van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- (h) geen uitvoerend lid zijn van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
- (i) geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2°, van de Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, uitoefenen, of die zich een van de andere in de punten 1° tot 8° beschreven gevallen bevinden.

Bij het beoordelen van de onafhankelijkheid van een bestuurder zal ook rekening worden gehouden met de criteria opgenomen in Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code die werd bekendgemaakt op 12 maart 2009 ("Code Daems") door de Belgische Commissie Corporate Governance. Deze code bepaalt dat minstens de helft van de leden van de Raad van Bestuur moet bestaan uit niet-uitvoerende bestuurders en minstens drie van hen onafhankelijk moeten zijn. Op datum van dit Prospectus zijn twee van de zes bestuurders onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, m.n. Jacques de Bliet (voorzitter van de raad van bestuur), OVS Comm. V. (vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe) en Gerard Cok.

12.3.3 Vergaderingen van de raad van bestuur

De raad van bestuur vergadert na oproeping door de voorzitter zo dikwijls als het belang van de Vennootschap het vereist, alsook binnen de veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van twee bestuurders of van de afgevaardigd bestuurder. De oproepingen vermelden dag, uur, plaats en agenda. Van het verzenden van de oproepingen dient geen bewijs te worden geleverd. De raad wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de oudste in jaren van de aanwezige bestuurders. De vergadering wordt gehouden op de zetel van de Vennootschap of op elke andere plaats in België, aangewezen in de oproeping. De raad van bestuur kan slechts beraadslagen en besluiten, wanneer ten minste de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is op de vergadering. Iedere bestuurder die belet of afwezig is mag een van zijn collega's uit de raad schriftelijk, per gewone brief, telegram, telefax of elk ander transmissiemiddel dat een gedrukt document als drager heeft, volmacht geven om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en om in zijn plaats aan de stemming deel te nemen. Geen enkel bestuurder mag meer dan één lid vertegenwoordigen. De besluiten worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Nochtans dienen de besluiten die betrekking hebben op het verwerven of afstoten van ondernemingen bij wijze van koop, verkoop, ruil, fusie, splitsing, inbreng of op iedere andere wijze, genomen te worden met een meerderheid van drie vierde van de stemmen.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap dat vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal. De beslissingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door ten minste de helft van de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register ingeschreven of ingebonden. De eventuele volmachten worden erbij gevoegd. Afschriften van of uittreksels uit deze notulen worden ondertekend, hetzij door de voorzitter van de raad van bestuur, hetzij door de afgevaardigde bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

12.3.4 Toegestaan kapitaal

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten had de raad van bestuur de bevoegdheid om het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum eenenvijftig miljoen zeventienhonderd eenenzestigduizend honderd vierendertig euro drieënzestig cent (51.761.134,63 euro). Die bevoegdheid werd verleend bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 7 november 2003 en was geldig tot 7 november 2008. Ze kan een of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar. De raad van bestuur maakte geen gebruik van die bevoegdheid.

12.3.5 Verwerving van en beschikking over eigen aandelen

De algemene vergadering kan beslissen eigen middelen te verwerven of hierover te beschikken in overeenstemming met artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. De buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 heeft de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, eigen aandelen of winstbewijzen van de vennootschap te verwerven of te vervreemden zonder dat een besluit van de algemene vergadering vereist is, indien de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter vermijding van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van bovenvermelde beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, worden hernieuwd. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. De buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 heeft de raad van bestuur eveneens gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereguleerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. Bovendien heeft de buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 de rechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden, aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereguleerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. Op datum van het Prospectus bezit Accentis geen eigen aandelen.

12.4 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

12.4.1 Algemeen

Het uitvoerende management van de Vennootschap wordt waargenomen door VDB Finance Management BVBA (vast vertegenwoordigd door Wouter Vandenberg), door Bimmor BVBA (vast vertegenwoordigd door Bruno

Holthof) en door Wouter Bouckaert. De raad van bestuur kan verder gespecialiseerde comités oprichten om specifieke kwesties te analyseren en de raad van bestuur over die kwesties te adviseren. Behoudens het auditcomité dat een wettelijk verplicht orgaan is en dat belast is met de wettelijke taken, zoals beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de comités louter adviserende organen. De effectieve beslissingsbevoegdheid blijft de collegiale verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur bepaalt de opdracht van elk comité met betrekking tot de organisatie, procedures, beleid en activiteiten ervan.

12.4.2 Auditcomité

Bevoegdheden

- Het auditcomité is belast met de volgende opdrachten: de controle en beoordeling van de halfjaarcijfers van de dochterondernemingen;
- de bespreking met de revisoren van hun auditplan en de eindejaarscontrole;
- de selectie, evaluatie, aanstelling en vervanging van de revisoren van de verschillende ondernemingen
- van de groep;
- het bepalen van de waarderingsregels; en
- het vastleggen van systemen voor en toezicht houden op de werking van de interne en externe controle, en het uitwerken van maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie.

Samenstelling

In artikel 5.2./4 van bijlage C van de Belgische Corporate Governance code (Code Daems 2009) wordt vereist dat minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijk is. De Corporate Governance Charter van Accentis wijkt hier echter in IV.1.2. van af door te stellen dat het auditcomité minstens uit één onafhankelijk bestuurder moet bestaan. Het auditcomité is als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn*
JLD BVBA , met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Desmet	2014
OVS Comm.V. , met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe**	2014
Punch Graphix NV , met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe	2014

* De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Onafhankelijk bestuurder

De raad van bestuur is van oordeel dat OVS Comm.V., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, beschikt over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hubert Ooghe is immers op geen enkele manier verbonden met de Vennootschap of met één van de met de Vennootschap verbonden vennootschappen.

Als doctor in de economische wetenschappen en professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School, als lid van de vakgroep Accountancy & Bedrijfsfinanciering van de Universiteit Gent en als auteur van diverse boeken over accountancy en bedrijfsfinanciering heeft hij bovendien meer dan blijkt gegeven van deskundige kennis.

Vergadering

Het auditcomité vergadert minstens twee keer per jaar ter voorbereiding van de halfjaarresultaten en de eindejaarscijfers en, indien nodig, ad hoc. Deze bepaling is een afwijking op de Belgische Corporate Governance Code (Code Daems 2009) welke bepaalt dat het auditcomité minimaal viermaal per jaar samenkomt. De commissaris en de CEO worden uitgenodigd op vergaderingen van het auditcomité. Tijdens het boekjaar 2009 vergaderde het auditcomité tweemaal.

12.4.3 Benoemings- en remuneratiecomité

Vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 is het nieuw ingevoegd artikel 526quater W.Venn. van toepassing met betrekking tot het remuneratiecomité. Dit artikel is ingevoegd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de vereiste gesteld in artikel 526quater W.Venn.

Zoals reeds hoger vermeld dient het jaarverslag een verklaring inzake deugdelijk bestuur te bevatten (artikel 96, §2 W.Venn.). Artikel 96, §3, W.Venn. voert echter vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 nog een bijkomende verplichting in. De verklaring inzake deugdelijk bestuur moet eveneens een remuneratieverslag bevatten, opgenomen als een specifiek onderdeel van de verklaring. De minimale informatie die dergelijk verslag moet bevatten wordt opgesomd in de wet. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de nieuwe wettelijke verplichtingen.

Vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 zal de algemene vergadering, overeenkomstig de aangepaste artikelen 554 en 533 van het Wetboek van Vennootschappen, over het remuneratieverslag beslissen. De oproeping tot de algemene vergadering dient melding te maken van de stemming over het remuneratieverslag. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de nieuwe wettelijke verplichtingen.

Betreffende het remuneratiecomité voert de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector, de nieuwe artikelen 899ter en 913quater van het Wetboek van Vennootschappen in betreffende de organisatie van het remuneratiecomité. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Bevoegdheden

Het benoemings- en remuneratiecomité is belast met de benoeming en de bepaling van de bezoldigingen van het management en het voordragen van kandidaat-bestuurders aan de algemene vergadering.

Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders. Minstens één van hen is onafhankelijk bestuurder. Deze bepaling is een afwijking op de Belgische Corporate Governance Code die bepaalt dat minstens de helft van de leden van het benoemings- en remuneratiecomité onafhankelijk moet zijn (zie Bijlages D en E van de Code).

Op datum van dit Prospectus is de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité als volgt:

Naam	Lopende termijn*
Jacques de Bliet**	2014
OVS Comm.V., met als vaste vertegenwoordiger Hubert Ooghe**	2014
Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA, vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe 2014.	2014

* De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

** Onafhankelijk bestuurder

Vergadering

Het benoemings- en remuneratiecomité vergadert jaarlijks minstens eenmaal, en, indien nodig, ad hoc. Deze bepaling is een afwijking op de Corporate Governance Code die bepaalt dat er minimaal tweemaal per jaar moet worden samengekomen (zie Bijlage D, 5.3./6 en Bijlage E, 5.4/5). De Chief Executive Officer wordt ook telkens uitgenodigd, behalve bij de bespreking van zijn benoeming en/ of vergoeding. Tijdens het boekjaar 2009 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité eenmaal.

12.5 VERGOEDING VAN DE BESTUURDERS EN HET UITVOEREND MANAGEMENT

12.5.1 Algemeen

In principe is het mandaat van bestuurder onbezoldigd. Aan de bestuurders kan echter, onverminderd de vergoeding van hun kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat ten laste komt van de algemene kosten van de Vennootschap.

Bovendien kan de algemene vergadering tantièmes toekennen te nemen uit de beschikbare winst van het boekjaar. De algemene vergadering kan aan de bestuurders toestaan om tijdens het lopend boekjaar voorschotten op hun bezoldiging op te nemen van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2009 bedroeg de bezoldiging voor alle bestuurders samen 152.557 euro. Dit bedrag omvat eveneens de vergoedingen van de leden van het management in het kader van hun dagelijkse prestaties voor de Vennootschap. Er zijn door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

Bovendien voorzien de contracten die tussen de Vennootschap (of een dochtervennootschap van de Vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van drie maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

De Wet van 6 april 2010 voert vanaf het boekjaar dat aanvang neemt na 31 december 2010 wijzigingen door betreffende de vermelding van de criteria voor de toekenning van een vergoeding en van de verplichting tot spreiding van de variabele vergoeding in de tijd. De Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector voert hiertoe de nieuwe artikelen 520bis en 520ter van

het Wetboek van Vennootschappen in en brengt wijzigingen aan aan de bestaande artikelen 524bis W.Venn, 525 W.Venn., 898 W.Venn, 900 W.Venn en 906bis W.Venn. De Vennootschap zal de nodige maatregelen treffen om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

12.5.2 Vergoedingen leden van de raad van bestuur en senior management

<i>In k Eur</i>		2009	2008
Punch Graphix NV, met als vaste vertegenwoordiger Creafim BVBA	Wim Deblauwe	-	-
JLD BVBA	Jean-Luc Desmet	12	103
Ratio Plus NV	Hubert Ooghe	-	1
OVS Comm.V.	Hubert Ooghe	12	4
Aluclaeys Invest NV	Xavier Desimpel	-	5
Immo Desimpel NV	Christophe Desimpel	-	6
De Speyebeek NV	Christophe Desimpel	12	4
Röttger Real Estate Management Comm.V.	Tim Röttger	115	18
Totaal		152	141

12.6 AANDELEN AANGEHOUDEN DOOR BESTUURDERS EN LEDEN VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT

12.6.1 Aandelen aangehouden door bestuurders

Er lopen geen aandelenoptieplannen en/of warrantenplannen voor de bestuurders. Op Punch Graphix na, bezit geen enkele bestuurder Aandelen.

12.6.2 Aandelen aangehouden door het uitvoerend management

Er lopen geen aandelenoptieplannen en/of warrantenplannen voor de leden van het uitvoerend management. Het uitvoerend management bezit op datum van dit Prospectus geen Aandelen.

12.7 DE COMMISSARIS

De jaarrekening van de Vennootschap wordt gecontroleerd door BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Koen De Brabander. De commissaris werd door de algemene vergadering van 24 april 2009 benoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011. In 2009 heeft de commissaris in het kader van zijn opdracht 34.225 EUR honoraria aangerekend voor de revisorale controle op de statutaire en geconsolideerde cijfers en verslagen van de Vennootschap. De vergoeding van de commissaris van 2009 is van toepassing op alle vennootschappen in de consolidatiekring met uitzondering van Q-Utility NV en Venca NV. Vanaf 2010 zal de vergoeding die betaald zal worden aan BDO Bedrijfsrevisoren voor haar werk als commissaris betrekking hebben op alle vennootschappen in de consolidatiekring.

Vergoedingen

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2009 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Koen De Brabander en de vergoedingen betaald voor het boekjaar 2008 aan de commissaris, Deloitte bedrijfsrevisoren BV onder de vorm van een CVBA, vertegenwoordigd door Mario

Dekeyser, bedragen:

<i>In k Eur</i>	2009	2008
Overige opdrachten	-	95
Totaal	34	154

De vergoeding van de commissaris heeft betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring.

13 AANDEELHOUDERS

13.1 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op basis van de kennisgevingen, ontvangen tot op de datum van dit Prospectus overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Accentis NV er als volgt uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% aandelen	Datum
Punch International NV ⁸	1.178.302	0,23%	27 mei 2010
Creacorp NV ⁹	47.849.309	9,34%	27 mei 2010
Guido Dumarey – Brigitte Dumolyn	1.383.224	0,27%	27 mei 2010
Punch Graphix NV	125.487.176	24,49%	27 mei 2010
Publiek	336.430.848	65,67%	Niet van toepassing
Totaal	512.305.236	100,00%	Niet van toepassing

13.2 INTENTIES VAN DE AANDEELHOUDERS OM TE PARTICIPEREN IN HET AANBOD

Op 27 September 2010 werd de Verbintenis tot Inschrijving ondertekend waarbij Punch Graphix er zich verbindt om haar voorkeurrechten uit te oefenen en voor een bedrag van 5.019.487,04 EUR in te schrijven. Punch Graphix verbindt er zich bovendien toe om maximaal ten belope van 4.980.512,96 EUR in te schrijven via de verwerving van scrips indien niet alle Scrips zijn uitgeoefend. Tevens heeft Punch International er zich onder de Verbintenis tot Inschrijving toe verbonden om maximaal ten belope van 2.000.000 EUR in te schrijven via de verwerving van Scrips indien niet alle Scrips zijn geplaatst. De inschrijving met Scrips door Punch Graphix en Punch International worden pari passu gegeven en zijn eventueel pro rata te herleiden. Deze verbintenissen tot inschrijving worden beperkt, in dezelfde verhouding, tot het bedrag waarop Puch Graphix en Punch International samen in uitvoering van hun verbintenissen nog maximaal kunnen inschrijven zonder gezamenlijk de drempel van 50% van de aandelen Accentis te overschrijden omdat Punch Graphix en Punch International niet de intentie hebben Accentis te controleren in de zin van art. 5. W. Venn. Volgens de de Verbintenis tot Inschrijving zal verder, afhankelijk van het resultaat van het Aanbod, een bedrag aangewend worden voor de terugbetaling van schulden die Accentis heeft bij Punch Graphix. Dit bedrag zal gelijk zijn aan het hoogste bedrag van:

- de netto opbrengsten van het Aanbod in de mate dat deze meer dan 15.000.000 EUR bedragen; en
- het bruto bedrag waarvoor Punch Graphix heeft ingeschreven via het verwerven van Scrips indien de bruto opbrengsten meer dan 9,2 miljoen EUR bedragen.

Federal Invest heeft er zich op 16 november 2010 onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe verbonden om met de gebruikmaking van haar voorkeurrechten in te schrijven op 6.000.000 nieuwe aandelen en bijkomend, via de verwerving van scrips indien niet alle scrips zijn geplaatst, in te schrijven op 7.000.000 nieuwe aandelen.

De bovenstaande verbintenissen garanderen dat het Aanbod voor ten minste 5,7 miljoen EUR zal onderschreven zijn als volgt:

- Punch Graphix oefent voorkeurrechten uit ten belope van 5.019.487 EUR;

⁸ Punch International NV houdt 66.4% van de aandelen van Punch Graphix aan en heeft bijgevolg indirect een participatie van 16.3% in de Vennootschap.

⁹ Creacorp NV wordt gecontroleerd door de heer Guido Dumarey en mevrouw Brigitte Dumolyn

- Federal Invest oefent voorkeurrechten uit ten belope van 120.000 EUR en schrijft bijkomend in via de verwerving en uitoefening van Scrips ten belope van 140.000 EUR;

Punch Graphix en Punch International schrijven bijkomend in via de verwerving en uitoefening van Scrips ten belope van respectievelijk 299.656 EUR en 120.332 EUR. Deze bedragen houden rekening met de voorwaarde dat Punch Graphix en Punch International gezamenlijk niet 50% of meer van de aandelen van de Vennootschap in handen willen krijgen omdat ze geen intentie hebben te controle over de Vennootschap te verwerven.

14 BELANGENCONFLICTEN EN TRANSACTIES MET BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS

14.1 BELANGENCONFLICTEN

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de Raad van Bestuur voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met één of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de Raad van Bestuur.

Artikel 523 Wetboek Vennootschappen bepaalt dat: "§ 1 Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, moet hij dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. Ingeval de vennootschap een of meer commissarissen heeft benoemd, moet de betrokken bestuurder tevens die commissarissen van het strijdig belang op de hoogte brengen.

Met het oog op de publicatie ervan in het verslag bedoeld in artikel 95, of bij gebreke daaraan in een stuk dat gelijk met de jaarrekening moet worden neergelegd, omschrijft de raad van bestuur in de notulen de aard van de in het eerste lid bedoelde beslissing of verrichting en verantwoordt het genomen besluit. Ook de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap moeten in de notulen worden vermeld. In het verslag moeten de voornoemde notulen in hun geheel worden opgenomen.

Het in artikel 143 bedoelde verslag van de commissarissen moet een afzonderlijke omschrijving bevatten van de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap van de besluiten van de raad van bestuur, ten aanzien waarvan een strijdig belang in de zin van het eerste lid bestaat.

Bij de vennootschappen die een publiek beroep op het spaarwezen doen of hebben gedaan, mag de in het eerste lid bedoelde bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband.

§ 2 De vennootschap kan de nietigheid vorderen van beslissingen of verrichtingen die hebben plaatsgevonden met overtreding van de in dit artikel en de in artikel 524 ter bepaalde regels, indien de wederpartij bij die beslissingen of verrichtingen van die overtreding op de hoogte was of had moeten zijn.

§ 3 Paragraaf 1 en artikel 524ter zijn niet van toepassing wanneer de beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de raad van bestuur, betrekking hebben op beslissingen of verrichtingen die tot stand zijn gekomen tussen vennootschappen waarvan de ene rechtstreeks of onrechtstreeks ten minste 95 % bezit van de stemmen verbonden aan het geheel van de door de andere uitgegeven effecten, dan wel tussen vennootschappen waarvan ten minste 95 % van de stemmen verbonden aan het geheel van de door elk van hen uitgegeven effecten in het bezit zijn van een andere vennootschap.

Bovendien zijn § 1 en artikel 524ter niet van toepassing wanneer de beslissingen van de raad van bestuur betrekking hebben op gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen."

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het lopende boekjaar is toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren hebben voorgedaan werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen. Tijdens het lopende boekjaar werden de volgende belangenconflicten aan de Raad van Bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen:

- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door

Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 2 van de agenda betreffende het verslag van de bedrijfsrevisor VGD naar aanleiding van de afkoop van de huurgarantie.

- 10 februari 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot punt 3 van de agenda, zijnde de onderhandelingen met Punch International over de afkoop van huurgarantie. (zie sectie 14.2.2 “Transacties met de Punch groep”)
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) inzake het agendapunt 1.8 met betrekking tot de ontwerpovereenkomst inzake overbruggingskrediet van Punch International (zie sectie 14.2.2 “Transacties met de Punch groep”)
- 7 juli 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot het agendapunt 1.9 inzake een ontwerp van LOI met Punch Graphix tot verlenging van huurcontracten/contracten van terbeschikkingstelling en de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje. (zie sectie 14.2.2 “Transacties met de Punch groep”)
- 27 september 2010: Belangenconflict in hoofde van bestuurder Punch Graphix NV (vast vertegenwoordigd door Creafim BVBA met de heer Wim Deblauwe als vaste vertegenwoordiger) met betrekking tot de volgende agendapunten: agendapunt 4 “Bespreking plan kapitaalverhoging – ontwerp term sheet”; agendapunt 5 “Begin van verantwoording uitgifteprijs, op te maken verslag obv art. 582 W. Venn., volmacht”; en agendapunt 6 “Goedkeuring term sheet”. Het belangenconflict is mogelijks aanwezig doordat bij deze agendapunten afspraken ter sprake komen tussen de Vennootschap enerzijds en Punch Graphix anderzijds. Deze afspraken betreffen de deelname van Punch Graphix aan de kapitaalverhoging (zie secties 5.6 “Plaatsing en onderwriting 13.2 ”Intenties van de aandeelhouders om te participeren in het Aanbod”) en de afbouw van de schulden van de Vennootschap bij Punch Graphix. (zie sectie 6 “Aanwending van de opbrengsten”)

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor die van toepassing is op bepaalde intragroep verrichtingen of verrichtingen met bepaalde verbonden vennootschappen.

Tijdens het lopende boekjaar hebben zich nog geen transacties voorgedaan waarop artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

Voor bijkomende informatie wordt verwezen naar de uittreksels van de raad van bestuur zoals opgenomen in bijlage aan de statutaire jaarrekening van 2009 van Accentis NV en opgenomen in dit Prospectus onder sectie 19.4.

14.2 TRANSACTIES MET BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap.

14.2.1 Transacties met de “Creacorp groep”

Bij weten van de vennootschap zijn de heer en mevrouw Dumarey-Dumoulin en de met hen verbonden vennootschap Creacorp NV belangrijke aandeelhouders van de vennootschap en zijn Dumimmo NV, Punch Metals NV, Punch Graphix Prepress Germany GmbH en BBS International GmbH met Creacorp gelieerd.

- Op 30 juni 2009 hebben Dumimmo NV en Schwarzenbourg SCI, een met Accentis verbonden vennootschap

een overeenkomst gesloten in verband met de aankoop van een terrein van circa 8 hectare in Le Castellet (Frankrijk) voor de prijs van 2.640.000,00 EUR. De partijen hebben deze koop in maart 2010 in onderling overleg ontbonden en zijn verder overeengekomen dat de schuld van Dumimmo tot terugbetaling van de koopprijs wordt beperkt tot de bruto opbrengt van de grond. Deze komt Accentis NV toe en wordt geraamd op 300.000,00 EUR à 360.000,00 EUR.

- Accentis (verhuurder) heeft huurovereenkomsten gesloten met BBS International GmbH met betrekking tot onroerende goederen in Herbolzheim, Breisgauallee 14 (Duitsland) en Schiltach, Welschdorf 220 (Duitsland), en met Punch Metals NV met betrekking tot een onroerend goed te Hamont-Achel, Nobelstraat 2. Zowel aan BBS International als aan Punch Metals werden huurkortingen toegestaan in ruil voor nieuwe huurcontracten. Met Punch Metals is er nu een 9-jaren contract afgesloten.
- De huuropbrengsten die Accentis verwerft van de Creacorp groep bedroegen in 2009 3.956.000,00 EUR.

In maart 2010 hebben Accentis en Creacorp nadere afspraken gemaakt in verband met het geschil inzake Hayez Lemmerz, waarbij beide partijen zijn betrokken.

14.2.2 Transacties met de Punch groep

Bij weten van de vennootschap is Punch Graphix NV een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap en zijn Punch Graphix Prepress Belgium NV, Punch Graphix Europe NV, Punch Graphix International NV en Punch International NV met Punch Graphix gelieerd.

- Punch International (PI) NV heeft zich vóór 30 juni 2008 ten opzichte van diverse financiële instellingen (o.m. Fortis Lease, KBC Lease, Dexia Lease) solidair borg gesteld voor de nakoming, door haar toenmalige dochtervennootschap Punch Property International NV (PPI), van haar verbintenissen ten opzichte van deze financiële instellingen in het kader van de financiering van haar onroerende goederen voor een totaal bedrag van ongeveer 122 miljoen EUR in hoofdsom. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen at arm's length voorwaarden. De tussen PI en PPI destijds bestaande controleverhouding was daarbij determinerend. Ten tijde van de inbreng door PI van PPI in Accentis hebben de financiële instellingen in eerste instantie de voortzetting van deze borgstellingen gevraagd. Naderhand, na het doorbreken van de band van controle tussen PI en Accentis/PPI, werd deze voortzetting binnen de inmiddels nieuw samengestelde raad van bestuur van PI in vraag gesteld. Er rezen o.m. vragen over de mate waarin deze borgstellingen nog in het vennootschapsbelang van PI konden worden verantwoord. Bovendien wilde PI deze borgstellingen op termijn opzeggen of anderszins beëindigen. In deze context is een akkoord tussen Accentis en PI ontstaan. PI wilde in principe op korte termijn af van de borgstellingen en kon alleen een verderzetting overwegen in de mate dat daarbij een voldoende belang zou blijken, namelijk door de borgstellingen uitsluitend tegen vergoeding voort te zetten. Tegen deze achtergrond werd een marktconforme vergoeding van 1% werd overeengekomen met betrekking tot de op 1 maart 2011 nog niet vrijgegeven borgstellingen. Deze vergoeding wordt berekend op het bedrag van de uitstaande hoofdsom. Het is de bedoeling dat uiterlijk 3 jaar later, tegen 1 maart 2014, al deze borgstellingen zullen zijn vrijgegeven. De met betrekking tot 2011 verschuldigde vergoeding is slechts door Accentis NV verschuldigd en betaalbaar indien en in de mate dat het resultaat van de verrichting meer bedraagt dan 9,2 miljoen EUR
- Op 31 december 2008 heeft Punch Graphix NV samen met haar huidige participatie in Accentis tevens voor een totaal bedrag van 30.360.729,70 EUR aan schuldvorderingen op Accentis NV verworven en in verband daarmee nadere afspraken gemaakt met Accentis in een leningovereenkomst. Op 10 februari 2010 zijn de partijen overeengekomen dat de schuldvordering als volgt opeisbaar en betaalbaar wordt: een bedrag van 5.000.000,00 EUR op 30 september 2010, een bedrag van 5.000.000,00 EUR op 31 december 2010.

Naderhand zijn partijen overeengekomen om de opeisbaarheid van deze laatste som van 5.000.000,00 EUR uit te stellen tot de eindvervaldag van de overige schulden, m.n. tot eind 2013.

- Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Punch Graphix 30.360.000,00 EUR. De schuldpositie op 30 juni 2010 is onveranderd.
- Punch International heeft op 30 juni 2008, op het moment van de verkoop van zijn vastgoed aan Accentis, een huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen euro voor het geheel van alle op dat moment reeds uitgevoerde en contractueel nog uit te voeren transacties verstrekt voor een periode van 6 jaar. De huurgarantie werd niet geïndexeerd. De jaarlijkse afrekening van de huurgarantie gebeurde door van de garantie de effectief ontvangen huurinkomsten af te trekken. Wegens wijzigingen in het vastgoedportfolio werd de hoogte van de huurgarantie over 2009 bijgesteld tot 19,73 miljoen euro.
- Medio februari 2010 worden 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 aankoopsom gebeurt door 8,02 miljoen euro te compenseren met een lening toegestaan door Punch International aan Accentis en het restsaldo gespreid te betalen over vier kwartalen in 2010. Accentis zal de ontvangen aankoopsom opnemen in zijn resultaten vanaf 2010. Door deze afkoop heeft Accentis reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar op de eind 2009 niet verhuurde panden verworven. Worden deze panden later verhuurd of verkocht, dan kan Accentis een extra rendement realiseren.
- Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Punch International 9.165.000,00 EUR waarvan 8.020.000,00 EUR is gebruikt voor de afrekening van de afkoop van de huurgarantie waartoe medio februari 2010 werd besloten. Op 30 juni 2010 heeft Accentis geen schuld meer t.a.v. Punch International.
- Accentis verhuurt aan Punch Graphix een gebouw te Lier, Duwijkstraat 17 en te Ieper, Oostkaai 50 en te Eede, Brieversstraat 70 (Nederland) en te Heultje, Fabriekstraat 3.
- In juli 2010 heeft Accentis met Punch Graphix een principiële akkoord bereikt in verband met de verlenging van de huurcontracten en de overeenkomsten van terbeschikkingstelling en in verband met de overdracht van de leasing op het gebouw te Heultje.
- De huuropbrengst (inclusief huurgarantie) die Accentis verwierf van de Punch groep bedroeg in 2008 3.282.000,00 EUR en in 2009 9.454.000,00 EUR.
- In verband met de verbintenissen van Punch Graphix en Punch International in het kader van de verrichting wordt verwezen naar sectie 5.6 "Plaatsing en onderwriting".

Summa NV is bij weten van de vennootschap een belangrijke aandeelhouder van Punch International NV. Eind 2009 bedroeg de schuldpositie van Accentis t.a.v. Summa 6.146.000,00 EUR. Op 30 juni 2010 bedroeg deze schuldpositie nog 5.896.000,00 EUR.

Ypsilon NV en Creafin NV zijn vennootschappen van de heer Wim Deblauwe. De heer Deblauwe is bestuurder bij Punch International NV en bezit tevens via WP Invest aandelen van Punch International NV. Accentis NV verhuurt aan beide vennootschappen (Ypsilon NV en Creafin NV).

15 BESCHRIJVING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN BEDRIJFSSTRUCTUUR

15.1 ALGEMEEN

Accentis is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Ter Waarde 21, B-8900 Ieper en bereikbaar op het telefoonnummer +32 (0)57 42 43 22. Zij werd opgericht op 27 december 1994 onder de benaming “Synergia Holdings” voor onbepaalde duur, en is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder R.P.R. nummer 0454.201.411. Op 18 oktober 1999 veranderde de naam in “Accentis”. De aandelen van Accentis zijn genoteerd op Euronext Brussels (ISIN ‘BE0003696102’; ticker ‘ACCB’).

15.2 MAATSCHAPPELIJK DOEL

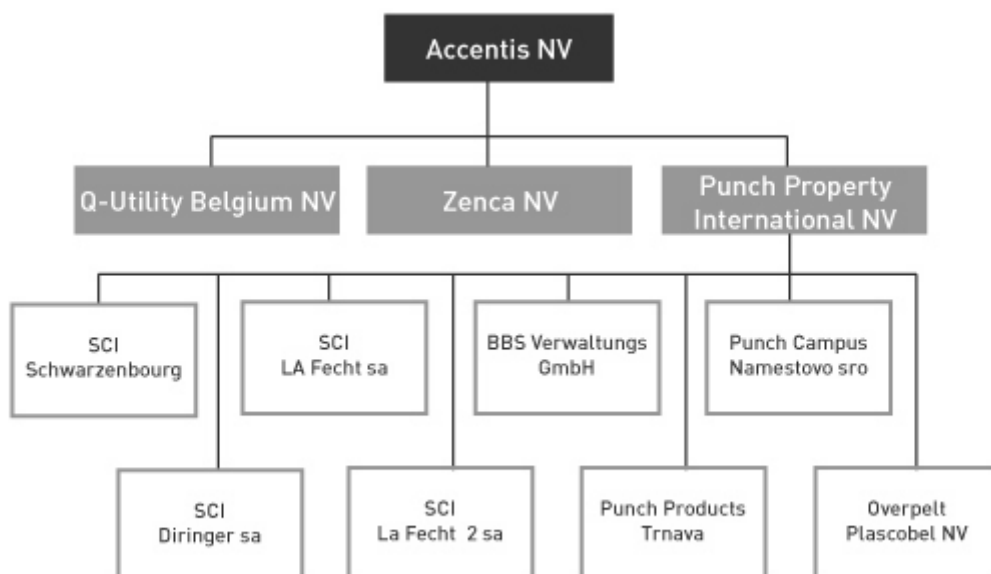
Het maatschappelijk doel van Accentis wordt in artikel 4 van haar statuten als volgt geformuleerd: “De Vennootschap heeft tot doel het nemen van participaties in ondernemingen in al de sectoren van industrie, handel of diensten waardoor de Vennootschap in de mogelijkheid gesteld wordt het management van de betreffende onderneming waar te nemen of minstens een determinerende invloed daarop uit te oefenen.

Om dat doel te bereiken kan de Vennootschap ondermeer bij wijze van inschrijving, inbreng, fusie, overname, samenwerking, financiële tussenkomst of anderszins een belang of deelneming verwerven in alle bestaande of nog op te richten vennootschappen, ondernemingen, bedrijvigheden, verenigingen, groepen, syndicaten voor studie of onderzoek en samenwerkingsverbanden. De Vennootschap kan deze participaties beheren, valoriseren en te gelde maken, alsook ondermeer rechtstreeks of onrechtstreeks deelnemen aan het bestuur, de directie, de controle en vereffening van de vennootschappen, ondernemingen, bedrijvigheden, verenigingen, groepen, syndicaten voor studie of onderzoek en samenwerkingsverbanden waarin zij een belang of deelneming heeft.

De Vennootschap kan tevens alle mogelijke vormen van bijstand of ondersteuning op bedrijfseconomisch, financieel, administratief of technisch vlak verlenen aan ondernemingen alsook op louter contractuele basis het management daarvan waarnemen.

Zij mag alle financiële, commerciële, industriële, roerende en onroerende verrichtingen doen, alle ondernemingen aangaan en in het algemeen al de verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks met dat doel verband houden of van die aard zijn de verwezenlijking ervan te kunnen bevorderen of die aan de bescherming van haar patrimoniale belangen beantwoorden.”

15.3 GROEPSSTRUCTUUR



15.4 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN AANDELEN

Op de datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 140.247.305,42 EUR, vertegenwoordigd door 512.305.236 aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.

Ingevolge het Aanbod wordt het maatschappelijk kapitaal verhoogd met een bedrag gelijk aan het aantal nieuwe aandelen vermenigvuldigd met 0,02 EUR, doch maximaal ten belope van 20.492.209,44 EUR.

15.4.1 Ontwikkeling van het kapitaal

De onderstaande tabel biedt een overzicht van de geschiedenis van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap sinds haar oprichting.

Datum	Transactie	Aantal en klasse van de uitgegeven aandelen	Uitgifteprijs per aandeel (inclusief uitgiftepremie)	Kapitaalverhoging of vermindering	Maatschappelijk kapitaal na transactie	Totaal aantal aandelen na kapitaalverhoging
27/12/1994	Oprichtingsakte	1.750 aandelen	10.000 BEF		17.500.000 BEF	1.750
23/11/1996	Kapitaalverhoging met 28.000.000,00 BEF door incorporatie van herwaarderingsmeerwaarden	2.800		KVH 28.000.000 BEF	45.500.000 BEF	4.550
23/11/1996	Kapitaalverhoging met 19.500.000,00 BEF door inbreng in speciën	1.950		KVH 19.500.000 BEF	65.000.000	6.500
23/11/1996	Kapitaalverhoging met / 55.500.000,00 BEF door incorporatie van de uitgifte betaald naar aanleidng van de tweede kapitaalverhoging, zonder uitgifte van nieuwe aandelen			KVH 55.500.000 BEF	120.500.000 BEF	6.500
22/04/1997	Vervanging van elk bestaand aandeel van de vennootschap door 100 nieuwe aandelen				120.500.000 BEF	6.500 aandelen worden er 650.000
25/06/1997	Kapitaalverhoging van 119.573.077 BEF door uitgave van	645.000 aandelen		KVH 119.573.077	240.073.077 BEF	1.295.000

Datum	Transactie	Aantal en klasse van de uitgegeven aandelen	Uitgifteprijs per aandeel (inclusief uitgiftepremie)	Kapitaalverhoging of vermindering	Maatschappelijk kapitaal na transactie	Totaal aantal aandelen na kapitaalverhoging
	645.000 nieuwe aandelen. Uitgiftepremie: 299.676.923 BEF.					
23/01/1999	Kapitaalverhoging met 299.676.923 BEF, door incorporatie van uitgiftepremies en zonder uitgifte van nieuwe aandelen	/		KHV 299.676.923 BEF	539.750.000 BEF	1.295.000
23/01/1999	Kapitaalvermindering met 303.182.112 BEF door aanzuivering van geleden verliezen, met behoud van het aantal aandelen	/		KVM 303.182.112 BEF	236.567.888	1.295.000
23/01/1999	Kapitaalvermindering van 16.567.888 BEF door vernietiging van 40.043 eigen ingekochte aandelen	- 40.043		KVM 16.567.888 BEF	220.000.000	1.254.957
15/04/1999	Kapitaalverhoging van 57.944.200 BEF door 330.534 nieuwe aandelen uit te geven	330.534	302,54 BEF (175,30 fractiewaarde – 127,24 BEF uitgiftepremie)	KHV 57.944.200 BEF	277.944.200	1.585.491
15/04/1999	Kapitaalverhoging van 42.055.800 door incorporatie van het totaal bedrag van de uitgiftepremie van voormelde kapitaalverhoging, zonder creatie van nieuwe aandelen	/		KHV 42.055.800	320.000.000	1.585.491

Datum	Transactie	Aantal en klasse van de uitgegeven aandelen	Uitgifteprijs per aandeel (inclusief uitgiftepremie)	Kapitaalverhoging of vermindering	Maatschappelijk kapitaal na transactie	Totaal aantal aandelen na kapitaalverhoging
11/11/1999 Vastgesteld op 01/12/1999	Kapitaalverhoging van 306.425.370 BEF door 1.518.235 nieuwe aandelen	1.518.235	302,55 BEF (7,5 EUR)	KHV 306.425.370 BEF	626.425.370	3.103.726
11/11/1999 Vastgesteld op 01/12/1999	Kapitaalverhoging van 282.013.703 BEF (vijfde besluit) door incorporatie van uitgiftepremies zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Maar gerealiseerd voor 152.915.490 BEF	/		KVH 152.915.490 BEF	799.340.860	3.103.726
11/11/1999 Vastgesteld op 01/12/1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura ten belope van 173.573.997 BEF tegen uitgifte van 860.000 nieuwe aandelen	860.000	302,55 BEF, 7,5 EUR	KVH 173.573.997 BEF	952.914.857	3.963.726
11/11/1999 Vastgesteld op 01/12/1999	Kapitaalverhoging van 282.013.703 BEF (vijfde besluit) door incorporatie van uitgiftepremies zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Maar gerealiseerd voor 86.618.358 BEF	/		KHV 86.618.358 BEF	1.039.533.215	3.963.726
11/11/1999 Vastgesteld op	Kapitaalverhoging van 85.124.830 door uitgifte 421.765 nieuwe aandelen Maar gerealiseerd	179.201	302,55 BEF, 7,5 EUR	KHV 36.144.752	1.075.677.967 BEF	4.142.927

Datum	Transactie	Aantal en klasse van de uitgegeven aandelen	Uitgifteprijs per aandeel (inclusief uitgiftepremie)	Kapitaalverhoging of vermindering	Maatschappelijk kapitaal na transactie	Totaal aantal aandelen na kapitaalverhoging
05/01/2000	voor 36.144.752 en aldus maar 179.201 nieuwe aandelen					
11/11/1999	Kapitaalverhoging van 282.013.703 BEF (vijfde besluit) door incorporatie van uitgiftepremie zonder uitgifte van nieuwe aandelen	/		KVH 18.072.376 BEF	1.093.750.343 BEF 27.113.362,77 EUR	4.142.927
Vastgesteld op 05/01/2000	Maar gerealiseerd voor 18.072.376 BEF					
24/11/2001	Uitgifte van converteerbare obligaties					
20/11/2003	Besluit tot verhoging kapitaal met 27.111.301,2 EUR door inbreng van maximaal 828.585 converteerbare obligaties tegen uitgifte 18.288.870 nieuwe aandelen					
20/11/2003	Kapitaalverhoging van maximaal 9.989.552,99 EUR door uitgifte van 6.717.924 nieuwe aandelen					
13/01/2004	Kapitaalverhoging van 24.572.720 EUR ingevolge inbreng in natura van converteerbare obligaties	16.522.000		KVH 24.572.720 EUR	51.686.082,77 EUR	20.664.927

Datum	Transactie	Aantal en klasse van de uitgegeven aandelen	Uitgifteprijs per aandeel (inclusief uitgiftepremie)	Kapitaalverhoging of vermindering	Maatschappelijk kapitaal na transactie	Totaal aantal aandelen na kapitaalverhoging
13/01/2004	Vaststelling gedeeltelijke kapitaalverhoging van 75.051,86 EUR door publieke uitgifte	50.472		KV 75.051,86 EUR	51.761.134,63 EUR	20.715.399
23/10/2008	Kapitaalverhoging met 88.486.170,79 EUR door inbreng in natura van een schuldvordering door NV Punch International tegen 491.589.837 aandelen	491.589.837	0.18 EUR	KVH 88.486.170,79 EUR	140.247.305,42 EUR	512.305.236

15.5 BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN VOORDELEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN

15.5.1 Stemrechten

Overeenkomstig artikel 32 van de statuten geeft elk aandeel recht op één stem.

15.5.2 Het recht tot het bijwonen van en stemmen op de algemene vergadering

15.5.2.1 Vergadering

De gewone Algemene Vergadering wordt gehouden op de laatste vrijdag van de maand april om elf uur. Als deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daaropvolgende werkdag gehouden. De gewone en de bijzondere Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of in de gemeente waar de zetel van de Vennootschap gevestigd is, aangewezen in de oproeping. De buitengewone Algemene Vergadering wordt gehouden waar dan ook in België.

15.5.2.2 Bijeenroeping

De Raad van Bestuur of de commissarissen kunnen zowel de gewone Algemene Vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone Algemene Vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De Raad van Bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of een buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders, die alleen of gezamenlijk één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Het oproepingsbericht moet de punten vermelden die op de agenda van de vergadering voorkomen. De oproepingen tot een Algemene Vergadering vermelden de agenda en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door de artikelen 533 en volgend van het Wetboek van Vennootschappen.

15.5.2.3 Toelating

De houders van aandelen op naam kunnen enkel toegelaten worden tot de Algemene Vergadering indien hun aandelen ingeschreven zijn in het aandeelhoudersregister ten minste drie werkdagen voor de datum van de

vergadering. Bovendien moeten ze binnen dezelfde termijn de Raad van Bestuur per gewone brief inlichten of zij het voornemen hebben de Vergadering bij te wonen met aanduiding van het aantal aandelen waarmee zij aan de stemming zullen deelnemen. De datum van de stempel van de Post is voor het naleven van deze verplichting bepalend. Geen enkele overdracht van aandelen op naam zal worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap gedurende de drie werkdagen die aan de Algemene Vergadering voorafgaan. De houders van gedematerialiseerde aandelen kunnen enkel toegelaten worden tot de Algemene Vergadering op grond van de neerlegging van een attest dat opgesteld wordt door de erkende rekeninghouder of door de vereffeninginstelling, waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de Algemene Vergadering wordt vastgesteld. Deze neerlegging dient te gebeuren op de zetel van de Vennootschap of bij de instelling die in het oproepingsbericht wordt vermeld, ten minste drie werkdagen voor de datum van de Vergadering.

15.5.2.4 Vertegenwoordiging

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de Vergadering vertegenwoordigd worden door een gemachtigde, al dan niet een aandeelhouder.

De Raad van Bestuur mag de formules van de volmachten bepalen en eisen dat deze worden gedeponereerd op een plaats die hij aanwijst en dit binnen een door hem vastgestelde termijn. Stemmen per brief is niet toegelaten.

15.5.2.5 Bureau

Elke Algemene Vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur, of bij diens afwezigheid door het oudste lid in jaren van de Raad. De voorzitter kan een secretaris en een stemopnemer aanwijzen die niet noodzakelijk aandeelhouder hoeven te zijn. De twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

15.5.2.6 Verdaging

De Raad van Bestuur heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering één enkele maal drie weken uit te stellen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is door de commissaris of op verzoek van één of meer aandeelhouders, die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen. De verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de Algemene Vergadering hieromtrent.

15.5.2.7 Beraadslaging

Ieder Aandeel geeft recht op één stem. Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend. De Algemene Vergadering kan niet rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die niet in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin niet impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De bestuurders geven antwoord op de vragen die de aandeelhouders stellen met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap, de aandeelhouders of het personeel van de vennootschap. In voorkomend geval geven de commissarissen antwoord op de vragen die de aandeelhouders hen stellen met betrekking tot hun verslag. Zij hebben het recht ter Algemene Vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

De gewone en de bijzondere Algemene Vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het

aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Onthoudingen, blanco-stemmen en nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking der stemmen is het voorstel verworpen.

De buitengewone Algemene Vergadering moet gehouden worden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De Algemene Vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten wanneer zij die aan de vergadering deelnemen tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig. De tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, heeft verkregen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van diegene die zich onthouden, de blanco-stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd. De buitengewone Algemene Vergadering kan slechts geldig beraadslagen en beslissen wanneer in het bijzonder in het oproepingsbericht is bepaald welke wijzigingen zijn voorgesteld. Moet de vergadering evenwel beraadslagen en beslissen over de wijziging van het doel van de vennootschap, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen, over de ontbinding van de vennootschap in geval haar netto-actief ten gevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan één vierde van het maatschappelijk kapitaal of over de omzetting van de vennootschap, dan is de vergadering slechts geldig samengesteld en mag ze slechts beraadslagen en beslissen indien de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid, die vereist worden door de bijzondere bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen vervuld zijn.

De stemming geschiedt door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de Algemene Vergadering, bij meerderheid van stemmen, er anders over beslist. Voor de vaststelling van de voorschriften inzake aanwezigheid en meerderheid die in de Algemene Vergadering moeten worden nageleefd, wordt geen rekening gehouden met de geschorste aandelen.

15.5.2.8 Notulen

De notulen van de Algemene Vergadering worden ondertekend door de voorzitter, door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die zulks verlangen. Behalve wanneer de beslissingen van de Algemene Vergadering op authentieke wijze werden vastgesteld, worden de afschriften van of de uittreksels uit deze notulen ondertekend door hetzij de voorzitter van de Raad van Bestuur, hetzij door de afgevaardigd-bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

15.6 DIVIDENDEN

Alle Aandelen delen op dezelfde wijze in de (eventuele) winst van de Vennootschap. De Aangeboden Aandelen geven recht op dividenduitkeringen (indien die er zijn) vanaf en voor het hele boekjaar dat begint op 1 januari 2010 en ieder daaropvolgend boekjaar. Conform het Wetboek van Vennootschappen kunnen de aandeelhouders in principe beslissen over de verdeling van de winst met een gewone meerderheid van de stemmen ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering, op basis van de meest recente gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening, opgesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaarde boekhoudprincipes in België en op basis van een (niet-bindend) voorstel van de Raad van Bestuur. Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Bovendien moet voorafgaand aan de uitkering van dividenden 5% van de nettowinst toegewezen worden aan een wettelijke reserve, tot deze wettelijke reserve 10% van het maatschappelijk kapitaal bedraagt. De statuten van de Vennootschap geven de Raad van Bestuur ook het recht om interim dividenden op de winst van het lopende boekjaar uit te keren. Deze

uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die volgens wettelijke en statutaire bepalingen dienen te worden gevormd.

15.7 RECHTEN INZAKE VEREFFENING

De ontbinding van de Vennootschap kan in rechte gevorderd worden om wettige redenen. Buiten dit geval kan de Vennootschap slechts ontbonden worden door een besluit van de Algemene Vergadering volgens de regels die voor de wijziging van de statuten zijn gesteld.

Indien, als gevolg van opgelopen verliezen, de verhouding van het netto-actief van de Vennootschap (bepaald in overeenstemming met de algemeen aanvaarde boekhoudprincipes in België) tot het maatschappelijk kapitaal minder bedraagt dan 50%, moet de Raad van Bestuur binnen de twee maanden na de datum waarop de Raad van Bestuur deze onderkapitalisatie vaststelde of had moeten vaststellen, een bijzondere Algemene Vergadering bijeenroepen. Tijdens deze Algemene Vergadering moet de Raad van Bestuur ofwel de ontbinding ofwel de voortzetting van de Vennootschap voorstellen. In dit laatste geval dient de Raad van Bestuur maatregelen voor te stellen tot herstel van de financiële toestand van de Vennootschap. Deze Algemene Vergadering kan beslissen tot de ontbinding van de Vennootschap. Indien, ten gevolge van geleden verliezen, de verhouding van het netto-actief van de Vennootschap tot het maatschappelijk kapitaal minder dan 25% bedraagt, dient dezelfde procedure te worden gevolgd, met dien verstande dat tot de ontbinding van de Vennootschap kan worden besloten indien dit besluit wordt goedgekeurd door 25% van de op de vergadering geldig uitgebrachte stemmen. Wanneer het netto-actief van de Vennootschap is gedaald tot onder 61.500 EUR (het minimumbedrag van het maatschappelijk kapitaal van een naamloze vennootschap), kan iedere belanghebbende partij de bevoegde rechtbank verzoeken om de Vennootschap te ontbinden. De rechtbank kan de ontbinding van de Vennootschap bevelen, dan wel aan de Vennootschap een termijn toestaan om haar toestand te regulariseren. Indien de Vennootschap wordt ontbonden, zal de vereffening ervan geschieden door de leden die op dat ogenblik van de Raad van Bestuur deel uitmaken, tenzij de Algemene Vergadering verkiest te dien einde één of meerdere vereffenaars te benoemen wiens macht en bezoldiging zij zal vast stellen. De vereffenaars beschikken over alle machten genoemd in de artikelen 186 en 187 van het Wetboek van Vennootschappen, zonder bijzondere machtiging van de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering kan evenwel ten allen tijde deze bevoegdheden bij gewone meerderheid beperken. De vereffenaars moeten de wettelijke stukken opstellen zoals voorzien in het Wetboek van Vennootschappen. Voor wat de verdeling van het na vereffening overblijvende saldo onder de vennoten betreft, wordt gehandeld zoals voorzien in artikel 190 van het Wetboek van Vennootschappen. De activa of de opbrengsten uit de verkoop van de resterende activa, na aflossing van alle schulden, kosten van vereffening en belastingen, moet op een gelijke basis worden uitgekeerd aan de aandeelhouders, met inachtneming van eventuele preferentiële rechten bij de vereffening van eventuele aandelen die dergelijke rechten bezitten. Na de voltooiing van het Aanbod en de notering zullen geen van de aandelen dergelijke preferentiële rechten hebben.

15.8 WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

15.8.1 Wijziging van het maatschappelijk kapitaal bij besluit van de aandeelhouders

De Algemene Vergadering kan op elk ogenblik beslissen het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen of te verminderen. Voor een dergelijk besluit moeten dezelfde quorum- en meerderheidsvereisten worden nageleefd die van toepassing zijn op een wijziging van de statuten en dit dient te gebeuren ten overstaan van een notaris. Indien een Algemene Vergadering over een vermindering van het maatschappelijk kapitaal moet beslissen, dan wordt het doel van de vermindering en de voor de verwezenlijking ervan te volgen werkwijze in de oproeping tot de Algemene Vergadering vermeld. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

15.8.2 Kapitaalverhoging door de raad van bestuur

Met dezelfde quorum- en meerderheidsvereisten kan de Algemene Vergadering de Raad van Bestuur machtigen om binnen bepaalde grenzen het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen zonder dat daarvoor verdere toestemming van de aandeelhouders vereist is. Dit is het zogenaamde toegestaan kapitaal. Deze machtiging moet beperkt zijn in de tijd (d.w.z., de machtiging kan slechts worden toegekend voor een hernieuwbare periode van maximaal vijf jaar), en in reikwijdte (d.w.z. het toegestaan kapitaal mag niet meer bedragen dan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op het ogenblik van de toelating). De laatste machtiging bij besluit van de buitengewone Algemene Vergadering dateert van 2003. Op 7 november 2003 stond de buitengewone Algemene Vergadering de Raad van Bestuur toe om het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere malen met een bedrag van maximum 51.761.134,63 EUR. Deze machtiging is toegekend voor een termijn van vijf jaar. Zij kan één of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van 5 jaar. Zo'n hernieuwing heeft niet plaatsgevonden.

15.8.3 Voorkeurrecht

In het geval van een kapitaalverhoging in geld door uitgifte van nieuwe aandelen, of in geval van de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, hebben de aandeelhouders een voorkeurrecht op deze nieuwe aandelen, converteerbare obligaties of warrants, pro rata het deel van het maatschappelijk kapitaal dat vertegenwoordigd wordt door de aandelen die ze reeds in bezit hebben. Het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend gedurende een termijn van tenminste vijftien dagen te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving. De voorkeurrechten zijn overdraagbaar tijdens de intekenperiode en dit binnen de grenzen van de overdraagbaarheid van de effecten waaraan zij zijn gekoppeld.

Op 22 november 2010 besliste de buitengewone Algemene Vergadering het maatschappelijk kapitaal te verhogen via inbrengen in geld met een maximaal bedrag van 20.492.209,44 EUR, door de uitgifte van nieuwe aandelen zonder nominale waarde, die bij voorkeur dienen te worden aangeboden aan de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap.

Het recht van voorkeur kan in het belang van de Vennootschap beperkt opgeheven worden door de Algemene Vergadering met inachtneming van de vereisten gesteld voor een statutenwijziging. Inzake voorkeurrecht en beperking zijn de bepalingen van artikel 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing. Bij beperking of opheffing van het voorkeurrecht kan de Algemene Vergadering bepalen dat bij de toekenning van nieuwe aandelen voorrang wordt gegeven aan de vroegere aandeelhouders, mits een inschrijvingstermijn van tien dagen.

De Raad van Bestuur is bevoegd in geval van een kapitaalverhoging binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal om met eenparigheid van stemmen en binnen de perken en overeenkomstig de voorwaarden voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, in het belang van de Vennootschap, het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders te beperken of op te heffen. Deze beperking of opheffing kan eveneens gebeuren ten gunste van één of meer bepaalde personen, zelfs andere dan personeelsleden van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen. Dergelijke unanimité binnen de Raad van Bestuur zal niet vereist zijn indien het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt opgeheven of beperkt ten voordele van leden van de Raad van Bestuur of personeelsleden van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, of in het kader van warrantenplannen voor personeelsleden, bestuurders of andere die bijdragen tot het succes van de Vennootschap. Bij de opheffing of beperking van het voorkeurrecht zal de Raad van Bestuur, bij de toekenning van de nieuwe aandelen, bevoegd zijn een recht van voorrang toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders.

Normaal gezien wordt de machtiging van de Raad van Bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen in geld met opheffing of beperking van het voorkeurrecht van de bestaande

aandeelhouders opgeschort vanaf de mededeling van de CBFA aan de Vennootschap in toepassing van artikel 607 W.Venn. van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap. Vanaf het tijdstip van deze mededeling tot aan het einde van het bod mag de Raad van Bestuur in toepassing van artikel 607 W.Venn. het maatschappelijk kapitaal niet meer verhogen door een inbreng in natura of in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, en mag zij geen stemrechtverlenende effecten meer uitgeven die al dan niet het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, noch effecten die recht geven op inschrijving op of op verkrijging van dergelijke effecten, indien voornoemde effecten of rechten niet bij voorkeur worden aangeboden aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het maatschappelijk kapitaal dat door hun aandelen vertegenwoordigd wordt. Dit verbod geldt niet voor de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan voor de ontvangst van de mededeling van de CBFA in toepassing van artikel 607 W.Venn. De Algemene Vergadering kan de Raad van Bestuur ook uitdrukkelijk en voorafgaandelijk machtigen om het kapitaal na de mededeling van de CBFA in toepassing van artikel 607 W.Venn. toch te verhogen overeenkomstig artikel 607 W.Venn., voor zover (a) de aandelen vanaf hun uitgifte volledig volstort zijn; (b) de uitgifteprijs van de aandelen niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en (c) het aantal uitgegeven aandelen niet meer bedraagt dan 10% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op het ogenblik van het openbare overnamebod. Overeenkomstig artikel 607 W. Venn. is de verleende machtiging geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de Algemene Vergadering die voornoemde machtiging verleend heeft. De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen nadat de Vennootschap door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de Buitengewone Algemene Vergadering waarop deze machtiging werd verleend.

15.8.4 Vorm en overdraagbaarheid van de Aandelen

Onverminderd de overige bepalingen van dit Prospectus, kunnen de Aandelen de vorm aannemen van Aandelen op naam of gedematerialiseerde Aandelen, naar gelang de voorkeur van de aandeelhouder. De Aandelen zijn steeds op naam in de gevallen voorzien in het Wetboek van Vennootschappen. De Vennootschap kan gedematerialiseerde Aandelen uitgeven, hetzij door een kapitaalverhoging, hetzij door de omruiling van bestaande Aandelen op naam of aan toonder in gedematerialiseerde Aandelen. Zoals beschreven in sectie 5.3.3 "Vorm" hierboven, krijgen de inschrijvers voor wat betreft de vorm van de nieuwe Aandelen en de VVPR-strips gedematerialiseerde effecten. Aandeelhouders kunnen op elk moment en op hun eigen kosten aan de Vennootschap vragen dat hun Aandelen worden omgezet hetzij in Aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde Aandelen. De omzetting van gedematerialiseerde Aandelen in Aandelen op naam vindt plaats door inschrijving in het betrokken register van Aandelen op naam.

Het gedematerialiseerd Aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling. Het op rekening geboekte Aandeel wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde Aandelen wordt in het betrokken register van Aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeninginstelling.

Op de zetel van de Vennootschap worden registers van Aandelen bijgehouden waarvan de aandeelhouders kennis mogen nemen. Naar aanleiding van de inschrijving in het register wordt aan de aandeelhouder een certificaat tot bewijs hiervan overhandigd. Het register van Aandelen op naam kan ook gehouden worden onder elektronische vorm wanneer de wet dit toelaat.

Alle Aandelen, met inbegrip van de Aangeboden Aandelen bij de levering, zijn volledig volstort en vrij overdraagbaar.

15.8.5 Inkoop en verkoop van eigen Aandelen

Overeenkomstig artikel 620, § 1, lid 1, van het Wetboek van Vennootschappen, kan de Vennootschap haar eigen Aandelen alleen inkopen en verkopen krachtens een voorafgaand besluit van de Algemene Vergadering, genomen met inachtneming van de in artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalde voorschriften inzake quorum en meerderheid. Deze voorafgaande goedkeuring door de aandeelhouders is, overeenkomstig artikel 620, § 1, lid 2, van het Wetboek van Vennootschappen, niet vereist wanneer de Vennootschap de Aandelen inkoopt om ze aan te bieden aan haar werknemers.

De statuten kunnen overeenkomstig artikel 620, § 1, lid 3, van het Wetboek van Vennootschappen bepalen dat geen besluit van de Algemene Vergadering vereist is wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze mogelijkheid is overeenkomstig artikel 620, § 1, lid 4, van het Wetboek van Vennootschappen slechts drie jaar geldig te rekenen van de bekendmaking van de statuten, ze kan door de Algemene Vergadering voor dezelfde termijnen worden verlengd. De Algemene Vergadering die volgt op de verkrijging, moet door de Raad van Bestuur ingelicht worden over de redenen en de doeleinden van de verkrijgingen, over het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke daarvan, de fractiewaarde van de verkregen effecten, over het aandeel van het geplaatste kapitaal dat zij vertegenwoordigen, alsook over hun vergoeding.

In overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen moet een aanbod tot inkoop van Aandelen worden gedaan aan alle aandeelhouders, onder dezelfde voorwaarden. Dit geldt niet voor de verwerving van Aandelen via een gereguleerde markt of voor de verwerving van Aandelen waarover unaniem is beslist door de aandeelhouders tijdens een vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Aandelen kunnen enkel worden ingeboekt met middelen die beschikbaar zouden zijn voor de uitkering van een dividend aan de aandeelhouders krachtens artikel 617 van de Wetboek van Vennootschappen. Het totale aantal Aandelen dat gehouden wordt door de Vennootschap mag op geen enkel moment meer bedragen dan 20% van haar maatschappelijk kapitaal. De verrichting kan slechts betrekking hebben op volgestorte aandelen of op certificaten die betrekking hebben op volgestorte aandelen.

15.9 KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De Belgische Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen (de "Transparantiewet"), trad in werking op 1 september 2008. Daarnaast wordt de kennisgeving van belangrijke deelnemingen gekaderd door het Koninklijk Besluit op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen van 14 februari 2008 (het "Transparantie KB").

Een kennisgeving aan de emittent en aan de CBFA is vereist voor alle natuurlijke personen of rechtspersonen in de volgende omstandigheden:

- Een verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of stemrechten;
- Een verwerving of overdracht van financiële instrumenten die worden gelijkgesteld aan stemrechtverlenende effecten;
- Het houden van een deelneming wanneer voor de eerste maal de aandelen van een emittent tot de verhandeling op een gereguleerde markt worden toegelaten;
- Het passief bereiken van een drempel;
- Het bereiken van een drempel door personen die in onderling overleg handelen;
- Een wijziging van de aard van een akkoord van onderling overleg;

- In geval van een bijwerking van een voorgaande kennisgeving met betrekking tot financiële instrumenten die worden gelijkgesteld aan stemrechtverlenende effecten;
- De verwerving of overdracht van de controle van een onderneming die een deelneming houdt in een emittent;
- Wanneer een emittent bijkomende statutaire drempels van kennisgeving invoert;
- Wanneer er een wijziging is van de aard van een akkoord van onderling overleg;
- Wanneer de kennisgever de laagste drempel onderschreven heeft.

De Transparantiewet voorziet dat de kennisgeving zo spoedig mogelijk dient te gebeuren en uiterlijk binnen een termijn van vier handelsdagen aanvangend op de handelsdag volgend op de verwerving of overdracht van een deelneming waardoor een drempel wordt bereikt. De Transparantiewet legt de verplichting op om een gezamenlijke kennisgeving te doen aan: (i) personen (natuurlijke personen of rechtspersonen) voor wiens rekening een derde effecten verwerft, overdraagt of houdt, ongeacht of deze derde in eigen naam handelt, (ii) personen die verbonden zijn met elkaar, tenzij de kennisgeving wordt verricht door haar moedervenootschap of wanneer de moedervenootschap zelf een gecontroleerde onderneming is, door haar eigen moedervenootschap en (iii) personen die in onderling overleg handelen. Niemand mag een groter aantal stemmen uitbrengen op de Algemene Vergadering dan degene verbonden aan de rechten of effecten waarvan hij/zij kennis heeft gegeven dat ze in zijn of haar bezit zijn overeenkomstig de bepalingen hierboven vermeld, tenminste 20 dagen vóór de datum van de Algemene Vergadering, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen. Een genoteerde vennootschap die een kennisgeving ontvangt betreffende het bereiken van een drempel dient zulke informatie uiterlijk drie handelsdagen na ontvangst van die kennisgeving bekend te maken.

De openbaarmakingsverplichtingen van de Transparantiewet zijn niet enkel van toepassing op stemrechtverlenende effecten maar ook op bepaalde gelijkgestelde financiële instrumenten die hun houder het recht geven om stemrechtverlenende effecten die reeds zijn uitgegeven, te verwerven (bvb. opties, futures).

15.10 REGLEMENTERING AANGAANDE VERPLICHTE OPENBARE OVERNAME- EN UITKOOPBIEDINGEN

15.10.1 Openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod op de Aandelen en andere effecten met stemrecht (zoals warranten of eventuele converteerbare obligaties) is onderworpen aan het toezicht van de CBFA. Een openbaar overnamebod moet worden gedaan op alle stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap, en op alle andere effecten uitgegeven door de Vennootschap die hun houders recht geven op de inschrijving op of de omzetting in stemrechtverlenende effecten. Voorafgaand aan een bod, moet een bieder een door de CBFA goedgekeurd prospectus uitgeven en verspreiden. De bieder dient ook de goedkeuring van de relevante mededingingsautoriteiten te verkrijgen, wanneer dergelijke goedkeuring wettelijk verplicht is met betrekking tot de overname van de Vennootschap.

Elk overnamebod op een Belgische onderneming die genoteerd is op een Belgische gereguleerde markt, valt onder de bepalingen van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, die op 26 april 2007 is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Deze nieuwe regeling werd van kracht op 1 september 2007. Bepaalde delen van deze Wet werden uitgevoerd bij het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "OBA KB") en het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, die eveneens van kracht werden op 1 september 2007.

Krachtens deze regeling moeten alle aandeelhouders en warranhouders (en houders van andere effecten met stemrecht of effecten die recht geven op stemrechtverlenende effecten uitgegeven door de Vennootschap) gelijke rechten hebben om hun effecten aan te bieden onder een openbaar overnamebod. Bovendien, wanneer een

persoon (als gevolg van zijn eigen verwerving of de verwerving door personen waarmee hij in onderling overleg handelt of die handelen voor eigen rekening, rechtstreeks of onrechtstreeks en zoals verder bepaald in artikel 50 van het OBA KB) meer dan 30% van de stemrechtverlenende effecten van een vennootschap (met statutaire zetel in België) verwerft die (ten minste gedeeltelijk) zijn toegelaten tot de verrichting op een gereguleerde markt, Alternext of de Vrije Markt, moet deze persoon, ongeacht de prijs die hij hiervoor heeft betaald, een verplicht overnamebod uitbrengen op de effecten met stemrecht of die toegang geven daartoe die zijn uitgegeven door de Vennootschap en die nog niet in het bezit zijn van de bieder of met hem verbonden personen. In het algemeen en behalve bepaalde uitzonderingen, zal het louter overschrijden van de relevante drempelwaarde ten gevolge van een verwerving aanleiding geven tot een verplicht bod, ongeacht of de prijs die betaald werd in de relevante transactie al dan niet hoger was dan de op dat moment geldende marktprijs.

In een dergelijk geval moet het overnamebod worden uitgebracht tegen een prijs die gelijk is aan het hoogste van de twee volgende bedragen, (i) de hoogste prijs die de bieder of de personen die in onderling overleg met hem handelen, betaald hebben voor de verwerving van aandelen tijdens de laatste 12 kalendermaanden vóór de aankondiging van het bod, en (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt tijdens de laatste 30 kalenderdagen vóór het ontstaan van de verplichting tot het uitbrengen van een overnamebod.

Er is geen verplicht overnamebod vereist wanneer, onder andere, de verwerving het gevolg is van een inschrijving op een kapitaalverhoging met toepassing van de voorkeurrechten van de aandeelhouders. De biedplicht geldt eveneens niet in het kader van een inschrijving op een kapitaalverhoging van een vennootschap in moeilijkheden, zoals bedoeld bij artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen, waartoe de algemene vergadering heeft beslist. Voor de andere uitzonderingen wordt verwezen naar artikel 52 OBA KB. De prijs kan in contanten, effecten of een combinatie van beide zijn. In geval van een verplicht of vrijwillig overnamebod door een bieder die de Vennootschap controleert zijn artikelen 20 tot 23 van het OBA KB van toepassing. Indien in dit geval een prijs wordt aangeboden die bestaat uit effecten, moet er een alternatief in contanten worden geboden in het geval dat (i) de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, of (ii) de bieder, of een persoon die in onderling overleg handelt met de bieder, aandelen heeft verworven in ruil voor contanten in de periode van 12 kalendermaanden vóór de publicatie van het overnamebod of tijdens het overnamebod (waarbij deze aandelen, in het geval van een vrijwillig overnamebod door een aandeelhouder die de controle uitoefent over de Vennootschap, meer dan 1% van de uitstaande stemrechtverlenende effecten vertegenwoordigt).

Indien het vrijwillig overnamebod is uitgebracht door een aandeelhouder die de controle uitoefent over de Vennootschap, moet de prijs worden ondersteund door een *fairness opinion* door een onafhankelijke expert. De raad van bestuur van de doelonderneming wordt vereist zijn oordeel over het bod te publiceren evenals zijn commentaar op het prospectus. De aanvaardingsperiode voor het overnamebod duurt minstens twee weken en hoogstens tien weken.

Overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, maakt de Vennootschap hierbij de volgende beschermingsconstructies en –mechanismen bekend:

(a) In overeenstemming met artikel 7 van de statuten had de raad van bestuur de bevoegdheid om het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum eenenvijftig miljoen zeventienhonderd eenenzestigduizend honderd vierendertig euro drieënzestig cent (51.761.134,63 euro). Die bevoegdheid werd verleend bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 7 november 2003 en was geldig tot 7 november 2008. Ze kan een of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar. De raad van bestuur maakte geen gebruik van die bevoegdheid.

(b) De algemene vergadering kan beslissen eigen middelen te verwerven of hierover te beschikken in overeenstemming met artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

De buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 heeft de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, eigen aandelen of winstbewijzen van de vennootschap te verwerven of te vervreemden zonder dat een besluit van de algemene vergadering vereist is, indien de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter vermijding van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van bovenvermelde beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, worden hernieuwd.

De buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 heeft de raad van bestuur bovendien gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereguleerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, hernieuwd worden.

Bovendien heeft de buitengewone algemene vergadering van 7 november 2003 de rechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap gemachtigd om het maximum toegelaten aantal aandelen door aankoop of ruil te verkrijgen en te vervreemden, aan een prijs gelijk aan de prijs waartegen deze aandelen worden verhandeld op een gereguleerde markt in België of in het buitenland op het ogenblik van die aankoop, ruil of vervreemding. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen hernieuwd worden

De statuten van de Vennootschap bevatten geen andere specifieke beschermingsmechanismen tegen openbare overnamebiedingen.

15.10.2 Sell-out

Indien de bidder ingevolge een openbaar bod of de heropening ervan, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95 % van de effecten met stemrecht, heeft elke effectenhouder het recht dat de bidder zijn effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht tegen de biedprijs overneemt, op voorwaarde dat de bidder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die ten minste 90 % vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden. Voor de toepassing van het eerste lid worden de effecten in het bezit van de personen die in onderling overleg met de bidder handelen in de zin van artikel 513, § 1, derde lid, W.Venn., gelijkgesteld met de effecten die door de bidder zelf worden gehouden.

De betrokken effectenhouders geven kennis van hun verzoek aan de bidder of de door hem aangeduide persoon binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, onder de vorm van een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De CBFA wordt door de bidder ingelicht over de ingediende verzoeken, evenals de aankopen en de gehanteerde prijs.

15.10.3 Squeeze-out

Overeenkomstig artikel 513, §1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen een natuurlijke persoon of rechtspersoon dan wel verschillende natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95% van de effecten met stemrecht van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, door middel van een openbaar bod tot uitkoop het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven. (*squeez-*

out offer).

Indien de bieder in gevolge een openbaar bod of de heropening ervan, 95% van de stemrechtverlenende effecten bezit van een vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, kan hij van alle overige houders van uitstaande stemrechtverlenende effecten of effecten die recht geven op stemrechtverlenende effecten in die vennootschap, eisen dat zij hem hun effecten tegen de biedprijs overdragen, op voorwaarde dat hij, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die ten minste 90 % vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden (vereenvoudigde *squeeze-out offer*). De voorwaarden en modaliteiten van de openbare uitkoopbieding zijn terug te vinden in het KB van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

De aandelen die niet vrijwillig worden aangeboden in antwoord op het bod, worden na afloop van de biedprocedure van rechtswege geacht te zijn overgegaan naar de bieder. Na afloop van het bod wordt de Vennootschap niet langer beschouwd als een vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, tenzij de door de Vennootschap eventueel uitgegeven obligaties nog steeds onder het publiek worden gehouden. De betaling van de effecten moet contant gebeuren en moet de reële marktwaarde van de effecten vertegenwoordigen, met het oog op het vrijwaren van de belangen van de overdragende aandeelhouders.

16 BELASTINGSTELSEL IN BELGIË

Dit overzicht tracht niet alle wezenlijke belastinggevolgen van de eigendom van aandelen weer te geven, en houdt geen rekening met de specifieke omstandigheden van specifieke beleggers die aan bijzondere regels onderworpen kunnen zijn, of met de belastingwetgeving van een ander land dan België. In het bijzonder is dit overzicht van toepassing op beleggers die de aandelen houden of zullen houden als vermogensbestanddelen en behandelt het niet de fiscale behandeling van beleggers waarvoor bijzondere regels gelden, zoals financiële instellingen, verzekeringsmaatschappijen, instellingen voor collectieve belegging, handelaars in effecten of deviezen, of personen die aandelen houden of zullen houden in een dubbele optie transactie ("*straddle*"), wederinkoop-, wisseltransactie, synthetisch instrument ("*synthetic security*") of andere geïntegreerde financiële verrichting.

Dit overzicht is gebaseerd op de toepasselijke wetgeving, verdragen en op de administratieve interpretatie zoals van kracht is op de datum van dit Prospectus, die kunnen worden gewijzigd en waarbij deze wijzigingen terugwerkende kracht kunnen hebben.

Geen enkel gedeelte van de informatie vervat in dit Prospectus mag worden beschouwd als belastingsadvies. Beleggers dienen hun eigen adviseur, boekhouder of andere raadgever te raadplegen over de belastinggevolgen van een belegging in de aandelen in het licht van hun bijzondere omstandigheden, met inbegrip van het effect van de regionale, lokale of nationale wetgeving, verdragen en administratieve interpretaties.

Voor de doeleinden van dit overzicht is een rijksinwoner-belegger (i) een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.w.z. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft of een persoon die gelijkgesteld is met een rijksinwoner), (ii) een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.w.z. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft), of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. een rechtspersoon die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, en die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft). Een niet-rijksinwoner is een persoon die geen rijksinwoner-belegger is.

16.1 DIVIDENDEN

Als algemene regel wordt een roerende voorheffing van 25% ingehouden op het brutobedrag van de dividenden die toegekend of betaalbaar worden gesteld aan de aandelen. Het dividend waarop de roerende voorheffing wordt geheven omvat alle voordelen die door de Vennootschap aan de aandelen worden toegekend in om het even welke vorm, alsmede terugbetalingen van het maatschappelijk kapitaal, met uitzondering van terugbetalingen van het fiscaal kapitaal in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen. Over het algemeen omvat het fiscaal kapitaal het gestorte kapitaal en gestorte uitgiftepremies.

Onder bepaalde omstandigheden voorziet de Belgische wet in een verlaging van het tarief van de roerende voorheffing tot 15% met betrekking tot dividenden op aandelen die openbaar zijn uitgegeven na 1 januari 1994. De Aangeboden Aandelen zullen genieten van dit verlaagd tarief van de roerende voorheffing. Daarom worden ze uitgegeven samen met VVPR-Strips, de instrumenten die het recht vertegenwoordigen om dividenden te ontvangen tegen het verlaagde tarief van de roerende voorheffing van 15%. Deze VVPR-Strips worden hieronder meer in detail beschreven onder sectie 16.4 "VVPR-Strips".

Een Belgische roerende voorheffing van 10% wordt geheven op inkoop- en liquidatiebonussen die worden toegekend door de Vennootschap bij de inkoop van haar eigen aandelen of bij haar vereffening. De grondslag voor de roerende voorheffing is gelijk aan het bedrag dat wordt toegekend op en boven het fiscaal kapitaal. Er is geen roerende voorheffing verschuldigd voor de inkoop van eigen aandelen via Euronext Brussels of via een

andere gelijkaardige gereguleerde effectenbeurs.

Het Belgische fiscaal recht voorziet in enkele vrijstellingen van de Belgische roerende voorheffing op dividenden van Belgische oorsprong. Indien er geen vrijstelling beschikbaar is onder de Belgische wetgeving, kan de Belgische roerende voorheffing mogelijk verlaagd worden voor beleggers die niet-rijksinwoners zijn overeenkomstig bilaterale belastingverdragen die zijn gesloten tussen het Koninkrijk België en het land van woonplaats van de niet-rijksinwoners aandeelhouder.

16.1.1 Rijksinwoners – natuurlijke personen

Voor rijksinwoners die aandelen verwerven als een privébelegging kan de roerende voorheffing op dividenden bevestigend zijn. Het dividendinkomen moet niet worden aangegeven in de aangifte voor de personenbelasting van de belegger.

Indien deze beleggers ervoor kiezen dergelijke dividenden aan te geven in hun aangifte voor de personenbelasting, zullen ze in principe belast worden tegen een tarief dat los staat van het gewone progressieve tarief van de personenbelasting, en dat gelijk is aan het tarief van de roerende voorheffing vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. Indien echter het belastingbedrag dat verkregen wordt door het belasten van zowel deze dividenden als andere aangegeven inkomsten in overeenstemming met het progressieve tarief van de personenbelasting lager is dan het belastingbedrag dat voortvloeit uit de toepassing van de aparte tarieven, zal het progressieve tarief worden toegepast. In beide gevallen zal de te betalen personenbelasting vermeerderd worden met de gemeentelijke opcentiemen en zal de roerende voorheffing die geheven wordt aan de bron verrekend worden met het totale bedrag van de verschuldigde belasting, en zelfs terugbetaalbaar zijn indien de ingehouden roerende voorheffing de verschuldigde belasting zou overschrijden, op voorwaarde dat de dividenduitkering geen aanleiding geeft tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de aandelen. Deze voorwaarde is niet van toepassing als de belegger kan aantonen dat hij/zij de volle wettelijke eigendom van de aandelen bezat gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden.

Voor rijksinwoners, natuurlijke personen die de aandelen houden voor professionele doeleinden zullen de ontvangen dividenden belast worden tegen het progressieve tarief van de personenbelasting vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. De roerende voorheffing zal verrekend worden met de verschuldigde personenbelasting en is terugbetaalbaar ingeval de roerende voorheffing de verschuldigde belasting zou overschrijden en hoger is dan 2,50 EUR, en onder twee voorwaarden: (i) de belastingbetaler moet de aandelen op het moment van de betaling of de toekenning van de dividenden in volle eigendom, en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de aandelen. De tweede voorwaarde is niet van toepassing als de belegger kan aantonen dat hij/zij de volle wettelijke eigendom van de aandelen bezat gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden.

16.1.2 Rijksinwoners vennootschappen

Voor rijksinwoners vennootschappen zal het ontvangen bruto dividendinkomen (met inbegrip van de geheven roerende voorheffing) over het algemeen belast worden tegen het tarief van de Belgische vennootschapsbelasting van 33,99% (d.w.z. 33% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage) tenzij de vennootschap recht heeft op de toepassing van een verlaagd tarief voor de vennootschapsbelasting.

De roerende voorheffing kan, in principe, verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting en is terugbetaalbaar ingeval de roerende voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting zou overschrijden, en onder twee voorwaarden: (i) de belastingbetaler moet de aandelen op het moment van de betaling of de toekenning van de dividenden in volle eigendom bezitten, en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven

tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de aandelen. De tweede voorwaarde is niet van toepassing als de belegger kan aantonen dat hij de volle wettelijke eigendom van de aandelen bezat gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden, of als gedurende die periode de aandelen nooit toebehoorden aan een belastingbetaler die geen rijksinwoner vennootschap was of die geen niet-rijksinwoner vennootschap was die de aandelen aanhield via een vaste inrichting in België.

Er zal geen roerende voorheffing verschuldigd zijn over dividenden uitgekeerd aan een ingezeten vennootschap op voorwaarde dat die rijksinwoner vennootschap op het moment van de uitkering van het dividend ten minste 10% bezat van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar en op voorwaarde dat de rijksinwoner vennootschap de Vennootschap of de uitbetalende instantie een attest bezorgt van haar status als rijksinwoner vennootschap en van het feit dat zij voor een ononderbroken periode van een jaar 10% van de aandelen in haar bezit had. Voor beleggers die gedurende minder dan één jaar een aandelenparticipatie bezitten van ten minste 10% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, zal de Vennootschap de roerende voorheffing innen maar die niet overdragen aan de Belgische Schatkist, op voorwaarde dat de belegger een attest bezorgt van (i) zijn status van rijksinwoner, (ii) de datum waarop hij zijn aandelenbezit verwierf, (iii) zijn verbintenis om de aandelen ten minste één jaar te houden en de Vennootschap er onmiddellijk van te verwittigen wanneer de vereiste periode van één jaar is vervuld, en (iv) zijn verbintenis om de Vennootschap onmiddellijk te verwittigen indien zijn aandelenbezit vóór het einde van die periode van één jaar tot onder die drempel daalt. Zodra de belegger de aandelenparticipatie van ten minste 10% van het kapitaal van de Vennootschap gedurende één jaar in zijn bezit heeft, krijgt hij het bedrag van de voorlopig geïnde roerende voorheffing terug.

De rijksinwoner vennootschappen mogen 95% van de bruto dividenden aftrekken van hun belastbaar inkomen onder het regime van de Definitief Belaste Inkomsten (DBI). De toepassing van het DBI-regime is onderworpen aan de volgende voorwaarden, die vervuld moeten zijn op de datum van de toekenning of betaling van de dividenden: (i) de aandelenparticipatie heeft een acquisitiewaarde van ten minste 2.500.000 EUR of vertegenwoordigt ten minste 10% van het totale kapitaal van de Vennootschap, (ii) volledige wettelijke eigendom van de aandelen gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar, en (iii) de aandelen moeten in aanmerking komen als financiële vaste activa overeenkomstig de Belgische boekhoudwetgeving.

De bovenstaande voorwaarden zijn niet van toepassing op dividenden die ontvangen worden door gekwalificeerde beleggingsvennootschappen. De eerste voorwaarde is niet van toepassing op dividenden die ontvangen worden door kredietinstellingen, verzekeringsmaatschappijen en beursvennootschappen.

16.1.3 Rijksinwoners rechtspersonen

Voor rijksinwoners rechtspersonen vormt de geïnde roerende voorheffing gewoonlijk een bevrijdende belasting.

16.1.4 Niet-rijksinwoners

Voor natuurlijke personen of rechtspersonen die geen ingezetenen zijn van België en geen aandelen houden via een vaste inrichting of vaste basis in België, wordt gewoonlijk een roerende voorheffing geïnd tegen het tarief van 25%, of 15% als ze ook VVPR-Strips in bezit hebben (zie verder onder 16.4). Deze roerende voorheffing zal in België de enige belasting zijn over de dividenden.

België heeft belastingverdragen met meer dan 80 landen, waarbij de roerende voorheffing op dividenden verlaagd wordt tot 15%, 10%, 5% of 0% voor de ingezetenen van die landen, afhankelijk van voorwaarden met betrekking tot de grootte van het aandelenbezit en de identiteit van de aandeelhouder, en bepaalde identificatieformaliteiten.

Indien de aandelen gehouden worden door een niet-rijksinwoner in verband met beroepsactiviteiten in België,

moet de begunstigde de eventuele ontvangen dividenden aangeven in zijn belastingaangifte voor niet-rijksinwoners. Roerende voorheffing die ingehouden wordt aan de bron kan, in principe, verrekend worden met de belasting voor niet-rijksinwoners en is terugbetaalbaar ingeval deze roerende voorheffing hoger zou zijn dan de uiteindelijk te betalen belasting, op voorwaarde dat (i) de belegger de volle wettelijke eigendom bezit van de aandelen op het moment dat de dividenden worden uitgekeerd of toegekend, en (ii) de dividenduitkering niet leidt tot een waardevermindering van, of een minderwaarde op, de aandelen. De tweede voorwaarde is niet van toepassing als de belegger kan aantonen dat hij de volle wettelijke eigendom van de aandelen bezat gedurende een ononderbroken periode van 12 kalendermaanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden, of als gedurende die periode de aandelen nooit toebehoorden aan een belastingbetaler die geen rijksinwoner vennootschap was of die geen niet-rijksinwoner vennootschap was die de aandelen aanhield via een vaste inrichting in België.

Een niet-rijksinwoner vennootschap die de aandelen aanhoudt via een Belgische vaste inrichting, kan tot 95% van het bruto dividend aftrekken van haar belastbare winst als, op de datum dat de dividenden beschikbaar zijn gemaakt voor uitkering of zijn toegekend, (i) ze ten minste 10% in bezit had van het totale kapitaal van de Vennootschap of een aandelenbezit had met een acquisitiewaarde van ten minste 2.500.000 EUR, (ii) ze de volle wettelijke eigendom bezat van de aandelen voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar, en (iii) de aandelen in aanmerking komen als financiële vaste activa overeenkomstig de Belgische boekhoudwetgeving.

Niet-rijksinwoner beleggers kunnen, krachtens een bilateraal belastingverdrag tussen het Koninkrijk België en hun land van woonplaats, en onder bepaalde voorwaarden, ofwel een terugbetaling krijgen van het belastingbedrag dat ingehouden werd boven het tarief van het verdrag, ofwel een verlaging genieten van de roerende voorheffing die ingehouden wordt aan de bron. De verlaging en terugbetaling van de roerende voorheffing onder het betreffende belastingverdrag is onderworpen aan het tijdig indienen van een "Form 276 Div.-Aut." bij de betrokken Belgische belastingadministratie.

Volgens de normale procedure moet de Vennootschap of de uitbetalende instantie het volledige bedrag van de Belgische roerende voorheffing inhouden, en kan de begunstigde van het verdrag een terugvordering vragen voor het bedrag dat werd ingehouden boven het tarief zoals bepaald in het toepasselijke verdrag. Het terugbetalingsformulier (Form 276 Div.-Aut.) kan worden verkregen bij het "Centraal Taxatiekantoor Brussel Buitenland", Albert II-laan 33, North Galaxy Toren, B-1030 Brussel, België. De begunstigde van het verdrag dient het formulier in tweevoud in te vullen en op te sturen naar de bevoegde belastingautoriteiten in zijn staat van woonplaats, met het verzoek een kopie met de vereiste stempels terug te sturen. De begunstigde van het verdrag kan dan de terugbetaling aanvragen bij het "Centraal Taxatiekantoor Brussel Buitenland", op hetzelfde adres, op voorlegging van het afgestempelde formulier en een document dat bewijst dat het dividend werd geïnd. In principe moet de begunstigde van het verdrag het verzoek om terugbetaling indienen bij het "Centraal Taxatiekantoor Brussel Buitenland" binnen de drie jaar na het einde van het jaar waarin het dividend betaalbaar werd gesteld.

Begunstigden van het verdrag die een belangrijke aandelenparticipatie hebben, kunnen onder bepaalde voorwaarden een onmiddellijke verlaging van de roerende voorheffing aan de bron verkrijgen, indien ze het vorderingsformulier indienen binnen de tien dagen na de datum waarop het dividend betaalbaar is gesteld. Om dit verlaagde tarief te kunnen genieten, moet de gekwalificeerde begunstigde van het verdrag een formulier 'Form 276 Div.-Aut.' invullen en correct afgestempeld door de belastingautoriteiten van zijn staat van woonplaats opsturen naar de Vennootschap of de uitbetalende instantie, om te bevestigen dat de vereisten voor een verlaging van het tarief vervuld zijn. De Vennootschap of de uitbetalende instantie zal het formulier controleren en vervolledigen en samen met de aangifte voor de roerende voorheffing indienen bij de relevante Belgische belastingadministratie.

Potentiële aandeelhouders dienen hun eigen belastingadviseur te raadplegen om te bepalen of ze in aanmerking komen voor een verlaging van het tarief van de roerende voorheffing bij de uitkering van dividenden en, indien dat zo is, welke procedurevereisten vervuld moeten worden om een dergelijke verlaging te verkrijgen bij de uitkering van dividenden of om een terugbetaling aan te vragen.

Bovendien zijn ondernemingen die onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting of een vergelijkbare belasting zonder te kunnen genieten van een belastingstelsel dat afwijkt van het toepasselijke gewone stelsel, die ingezetenen zijn van de Europese Unie of van een jurisdictie waarmee België een bilateraal belastingverdrag heeft gesloten dat in de uitwisseling van informatie voorziet, en die een rechtsvorm hebben zoals beschreven in de Europese moeder-dochterrichtlijn van 23 juli 1990 (90/435/EEC) zoals gewijzigd door Richtlijn 2003/123/EC van 22 december 2003, of een rechtsvorm die vergelijkbaar is met een rechtsvorm in een jurisdictie waarmee België een bilateraal belastingverdrag is aangegaan, vrijgesteld van de roerende voorheffing indien ze ten minste een belang van 10% bezitten in de Vennootschap gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Om te kunnen genieten van deze vrijstelling moet de kwalificerende aandeelhouder een attest ondertekenen waarin zijn kwalificerende status van moedervernootschap wordt bevestigd en waarin wordt vermeld dat hij ten minste een belang van 10% bezat voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Dit attest moet dan naar de Vennootschap of de uitbetalende instantie worden gestuurd. Voor beleggers die gedurende minder dan één jaar een aandelenparticipatie bezitten van ten minste 10% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, zal de Vennootschap of de uitbetalende instantie de roerende voorheffing innen maar niet overdragen aan de Belgische Schatkist, op voorwaarde dat de belegger een attest kan bezorgen van (i) zijn status van moedervernootschap, (ii) de datum waarop hij zijn aandelenbezit verwierf, (iii) zijn verbintenis om de aandelen ten minste één jaar te houden en de Vennootschap er onmiddellijk van te verwittigen wanneer de vereiste periode van één jaar is vervuld, en (iv) zijn verbintenis om de Vennootschap onmiddellijk te verwittigen indien zijn aandelenbezit vóór het einde van die periode van één jaar tot onder die drempel daalt. Zodra de belegger de aandelenparticipatie van ten minste 10% van het kapitaal van de Vennootschap gedurende één jaar in zijn bezit heeft, krijgt hij het bedrag van de voorlopig geïnde roerende voorheffing terug.

Onder de Belgische belastingwetgeving is er geen roerende voorheffing verschuldigd op dividenden die uitgekeerd worden aan een spaarder niet-inwoner die geen onderneming exploiteert en die in het land waarvan hij inwoner is, vrijgesteld is van inkomstenbelasting, op voorwaarde dat deze spaarder niet-inwoner niet contractueel verplicht is de dividenden door te geven aan de economische begunstigten van dergelijke dividenden waarvoor ze de aandelen beheert, behalve in het geval van bepaalde economische begunstigten die zelf in aanmerking komen voor een vrijstelling van de roerende voorheffing. De vrijstelling zal enkel worden toegepast als de spaarder-niet inwoner een attest ondertekent waarin ze bevestigt dat (i) ze de volle wettelijke eigenaar is van de aandelen of de aandelen in vruchtgebruik heeft, (ii) ze een niet-rijksinwoner is die zich niet inlaat met zakelijke of andere winstbeogende activiteiten en vrijgesteld is van inkomstenbelasting in haar land van woonplaats, en (iii) ze niet verplicht is de dividenden voort uit te keren aan niet-vrijgestelde economische begunstigten. De spaarder-niet inwoner dient dit certificaat dan naar de Vennootschap of de uitbetalende instantie te sturen.

16.2 MEERWAARDEN EN MINDERWAARDEN

16.2.1 Rijksinwoners natuurlijke personen

Rijksinwoners natuurlijke personen die aandelen houden als een privébelegging zijn niet onderworpen aan de Belgische belasting op meerwaarden bij de vervreemding van de aandelen. Anderzijds zijn minderwaarden niet fiscaal aftrekbaar. Dergelijke beleggers kunnen echter onderworpen worden aan een belasting van 33% indien de meerwaarde geacht wordt, bij wijze van uitzondering, speculatief te zijn verkregen of indien de meerwaarde gerealiseerd is buiten de reikwijdte van het normale beheer van iemands eigen vermogen, of aan een belasting

van 16,5% indien de belegger, of in bepaalde omstandigheden de persoon waarvan hij de aandelen heeft ontvangen, gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan de vervreemding van de aandelen, een aanzienlijk aandelenbelang had in de Vennootschap (d.w.z. een aandelenbelang van meer dan 25%, in combinatie met de aandelen die gehouden worden door bepaalde familieleden), en de aandelen direct of indirect worden overgedragen aan een rechtspersoon zoals bedoeld in artikel 227, 2° of 3° WIB92, die geen ingezetene is van de Europese Economische Ruimte.

Deze belastingen op meerwaarden zijn onderworpen aan de gemeentelijke opcentiemen. Eventuele minderwaarden die geleden worden door privébeleggers bij de vervreemding van de aandelen zijn over het algemeen niet fiscaal aftrekbaar. Minderwaarden uit speculatieve transacties of transacties buiten de reikwijdte van het normale beheer van iemands eigen vermogen zijn echter fiscaal aftrekbaar van het overige inkomen dat ontvangen wordt van vergelijkbare transacties gedurende vijf opeenvolgende belastingperiodes.

Rijksinwoners natuurlijke personen die de aandelen houden voor beroepsdoeleinden worden belast tegen het gewone progressieve tarief van de personenbelasting op meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van aandelen. Indien de aandelen werden aangehouden voor een periode van ten minste vijf jaar vóór deze vervreemding, zal de belasting op de meerwaarde geheven worden tegen het verlaagde tarief van 16,5%. Minderwaarden die gerealiseerd worden door een dergelijke belegger zijn fiscaal aftrekbaar.

16.2.2 Rijksinwoners vennootschappen en Belgische bijkantoren van niet-rijksinwoners vennootschappen

Rijksinwoners vennootschappen en vennootschappen die hun fiscale woonplaats buiten België hebben, maar die de aandelen houden via een vaste inrichting of een vaste basis in België, worden over het algemeen niet belast in België op de meerwaarden die ze hebben gerealiseerd op de vervreemding van de aandelen.

Eventuele minderwaarden die dergelijke beleggers lijden bij de vervreemding van de aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar, behalve mogelijk ten tijde van de vereffening van de Vennootschap tot maximaal het bedrag van het fiscaal kapitaal van de Vennootschap dat vertegenwoordigd werd door deze aandelen.

16.2.3 Rijksinwoners onderworpen rechtspersonenbelasting

Rijksinwoners onderworpen rechtspersonenbelasting zijn normaal niet onderworpen aan de Belgische belasting op meerwaarden bij de vervreemding van de aandelen, maar kunnen mogelijk onderworpen zijn aan een belasting van 16,5% zoals hierboven beschreven, indien ze een aanzienlijke aandelenparticipatie bezitten (meer dan 25%).

Minderwaarden die geleden worden door rijksinwoners rechtspersonen bij de vervreemding van de aandelen zijn over het algemeen niet fiscaal aftrekbaar.

16.2.4 Overige niet-rijksinwoners

Niet-rijksinwoners aandeelhouders, die de aandelen niet houden via een vaste inrichting of een vaste basis in België, zullen over het algemeen niet onderworpen zijn aan enige Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden bij de vervreemding van de aandelen (behalve voor een mogelijke roerende voorheffing op dividenden bij de inkoop van aandelen, zie boven), tenzij (i) ze een aanzienlijke aandelenparticipatie van 25% bezitten en het bilateraal belastingverdrag tussen het Koninkrijk België en hun staat van woonplaats geen exclusieve heffingsbevoegdheid aan de woonplaatsstaat van de aandeelhouder voorziet (16,5% belasting vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen), of (ii) ingeval de meerwaarde het resultaat is van een speculatie of niet beschouwd kan worden als het resultaat van het normale beheer van privé-vermogen (33% belasting vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen) en de meerwaarde behaald of verworven is in België en het bilateraal belastingverdrag tussen het Koninkrijk België en hun staat van woonplaats geen exclusieve heffingsbevoegdheid

aan de woonplaatsstaat van de aandeelhouder voorziet.

16.3 TAKS OP BEURSVERRICHTINGEN

De aankoop en verkoop of enige andere verwerving of overdracht in België, via een "professionele tussenpersoon", van bestaande Aandelen (secundaire markt) zijn onderhevig aan een taks op beursverrichtingen tegen een tarief van 0,17%, met een maximum van 500 EUR per transactie en per partij, die wordt geïnd door de professionele tussenpersoon in naam van beide betrokken partijen.

In elk geval is deze belasting niet verschuldigd voor de volgende vrijgestelde personen die handelen voor eigen rekening: (i) professionele tussenpersonen zoals beschreven in artikels 2, 9° en 10° van de Belgische Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, (ii) verzekeringsmaatschappijen zoals beschreven in artikel 2, §1 van de Belgische Wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, (iii) pensioenfondsen zoals beschreven in artikel 2, 1° van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, (iv) instellingen voor collectieve belegging, en (v) niet-rijksinwoners (bij voorlegging van een attest dat bewijst dat hij/zij geen rijksinwoners van België is).

De inschrijving op de Aangeboden Aandelen geeft geen aanleiding tot een taks op beursverrichtingen.

16.4 VVPR-STRIPS

De Aangeboden Aandelen voldoen aan de voorwaarden krachtens dewelke aandelen het recht hebben op het verlaagd tarief van de roerende voorheffing van 15% (in plaats van 25%) en komen dan ook in aanmerking voor het stelsel van de "Verlaagde Voorheffing", en zullen uitgegeven worden met VVPR-Strip.

De VVPR-Strips zullen worden genoteerd op Eurolist by Euronext Brussels en kunnen afzonderlijk worden verhandeld. Ze worden aangeboden als deel van het Aanbod. Het verlaagde tarief van de roerende voorheffing van 15% kan worden verkregen bij voorlegging van een dividendcoupon en een VVPR-coupon aan de Vennootschap of de uitbetalende instantie vóór het einde van het derde jaar na het jaar waarop de dividenden werden toegekend.

16.4.1 Meerwaarden en minderwaarden

Belgische rijksinwoners natuurlijke personen en Belgische natuurlijke personen niet-rijksinwoners die VVPR-Strips houden als een privébelegging zijn niet onderworpen aan de Belgische belasting op meerwaarden bij de vervreemding van de VVPR-Strips, en minderwaarden als gevolg van deze vervreemding zijn evenmin fiscaal aftrekbaar. Belgische rijksinwoners natuurlijke personen en Belgische natuurlijke personen niet-rijksinwoners kunnen echter onderworpen zijn aan een belasting van 33% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen) indien de meerwaarde geacht wordt via speculatie te zijn verkregen of indien de meerwaarde gerealiseerd is buiten de reikwijdte van het normale beheer van iemands privévermogen. Minderwaarden uit speculatieve transacties of transacties buiten de reikwijdte van het normale beheer van iemands eigen privévermogen zijn in principe fiscaal aftrekbaar van het inkomen dat gerealiseerd wordt uit vergelijkbare transacties gedurende vijf opeenvolgende belastingperiodes. Meerwaarden gerealiseerd op VVPR-Strips door Belgische rijksinwoners die aandelen houden voor beroepsdoeleinden, of door niet-rijksinwoners die de VVPR-Strips hebben verworven in het kader van een activiteit uitgevoerd in België via een vaste basis of een Belgische inrichting, zijn belastbaar als gewoon inkomen, en minderwaarden op VVPR-Strips zijn fiscaal aftrekbaar. Rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting zijn niet onderworpen aan de Belgische belasting op meerwaarden bij de vervreemding van de VVPR-Strips, en minderwaarden als gevolg van deze vervreemding zijn evenmin fiscaal aftrekbaar.

16.5 BETALING VAN NIET-UITGEOEFENDE RECHTEN EN VERKOOP VAN DE RECHTEN VOORAFGAAND AAN DE SLUITING VAN DE INSCHRIJVINGSTERMIJN VOOR DE RECHTEN

De betaling van niet-uitgeoefende Rechten zal niet onderworpen zijn aan Belgische roerende voorheffing. De betaling van niet-uitgeoefende Rechten zal in principe niet belastbaar zijn in hoofde van Belgische inwoners natuurlijke personen of Belgische niet-inwoners natuurlijke personen uitgezonderd voor de Belgische inwoners natuurlijke personen die de Rechten aanhouden voor professionele doeleinden of de Belgische niet-inwoners natuurlijke personen die de Rechten aanhouden in verband met beroepsactiviteiten uitgeoefend in België via een Belgische vaste basis. In deze gevallen zal de betaling van niet-uitgeoefende Rechten belast worden tegen het normale progressieve inkomstenbelastingtarief, te verhogen met lokale opcentiemen. De betaling van niet-uitgeoefende Rechten zal belastbaar zijn tegen het normale vennootschapsbelastingtarief voor Belgische inwoners vennootschappen. Niet-inwoners vennootschappen die de Rechten aanhouden via een Belgische vaste inrichting zullen ook belast worden tegen het normale belastingtarief van de belasting der niet-inwoners op de betaling van niet-uitgeoefende Rechten. Rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting zijn niet onderworpen aan belasting op de betaling van niet-uitgeoefende Rechten. Dezelfde Belgische fiscale analyse geldt voor de verkoop van de Rechten voorafgaand aan de sluiting van de Inschrijvingstermijn voor de Rechten. De regels met betrekking tot de taks op de beursverrichtingen zijn eveneens van toepassing op de betaling van niet-uitgeoefende Rechten en op de verkoop van de Rechten voorafgaand aan de sluiting van de Inschrijvingsperiode voor de Rechten.

17 VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2010, 31 DECEMBER 2009, 31 DECEMBER 2008 EN 31 DECEMBER 2007

17.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET SEMESTER AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2010

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Accentis NV per 30 juni 2010 nagekeken met een balanstotaal van 261.613 kEUR en een verlies van 15.209 kEUR, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de vermogensmutaties en het kasstroomoverzicht voor het semester afgesloten op deze datum, en de bijhorende toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de aanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat voornamelijk uit het toepassen van analytische procedures op de onderliggende financiële gegevens, het beoordelen of de waarderingsgrondslagen op een consistente wijze werden toegepast, en het verkrijgen van inlichtingen vanwege het management dat verantwoordelijk is voor financiële en boekhoudkundige aspecten. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een volkomen controle uitgevoerd in overeenstemming met de controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen.

Wij voerden geen beperkt nazicht uit over de vergelijkende cijfers vermeld in de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten en bijgevolg vallen deze buiten het bereik van dit verslag.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten niet zou zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie, en dit in alle materiële opzichten.

Niettegenstaande de Accentis groep in haar halfjaar geconsolideerde cijfers aanzienlijke verliezen heeft gerapporteerd, is de verkorte halfjaarlijkse geconsolideerde balans samengesteld in de veronderstelling van voortzetting van haar activiteiten. Deze veronderstelling is slechts verantwoord in de mate dat de Accentis groep verder op de financiële steun van haar referentie aandeelhouders kan rekenen of dat zij activa versneld kan afstoten om de nodige liquiditeiten te verkrijgen. In deze context werd een bijzonder verslag conform artikel 633 W.Venn. voorgelegd, met betrekking tot de financiële herstructurering van de vennootschap Accentis NV aan de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 22 november 2010 en ter dien gelegenheid goedgekeurd. Geen andere dan de correctie met betrekking tot waardering en presentatie inzake het versneld afstoten van niet strategische activa werden opgenomen in de verkorte tussentijdse financiële staten, voor het geval het noodzakelijk zou blijken dat de groep Accentis niet meer in staat zou zijn haar activiteiten verder te

zetten.

Roeselare, 30 november 2010

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Koen De Brabander

17.2 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009

“Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen (en inlichtingen).

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2009, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 291.170 kEUR en het geconsolideerde verlies (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 3.249 kEUR.

Deze rekeningen bevatten een aantal vennootschappen van Belgisch of buitenlands recht opgenomen in de consolidatiekring waarvan de controle aan andere revisoren werd toevertrouwd. In het kader van de uitvoering van onze opdracht hebben zij de onderliggende financiële staten van deze vennootschappen in het kader van de opname in de consolidatie geattesteerd.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor de financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de

waarderingsregels, van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie) en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Wij verwijzen naar het geconsolideerd jaarverslag van de groep, meer bepaald naar de sectie betreffende de gebeurtenissen na balansdatum, waarin de afkoop door Accentis N.V. van de vroeger verstrekte huurgarantie door Punch International N.V. toegelicht wordt. Medio februari 2010 heeft Accentis N.V. de verstrekte huurgarantie afgekocht voor een éénmalig 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. Accentis N.V. zal de ontvangen afkoopsom opnemen in haar resultaten van boekjaar 2010.

De rubriek "Vastgoedbeleggingen" wordt conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde (fair value). Zoals vermeld in de toelichting van het geconsolideerd jaarverslag is voor de bepaling van de reële waarde (fair value) van de vastgoedbeleggingen uitgegaan van een waardering op basis van "nieuwbouwwaarde minus vetustiteit", en niet van een waardering op basis van de rendementswaarde, die uitgaat van de verwachte huurinkomsten zoals gebruikelijk voor de waardering van "Vastgoedbeleggingen". We verwijzen naar toelichting 17 van het geconsolideerd jaarverslag voor de verantwoording van de gebruikte waardering.

Roeselare, 31 maart 2010

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door Koen De Brabander"

17.3 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding en inlichtingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van ACCENTIS NV ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep'), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2008, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 306.782 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 667 (000) EUR.

De jaarrekeningen van een aantal belangrijke vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring, met een balanstotaal van 240.901 (000) EUR en met een totale winst van het boekjaar van 1.596 (000) EUR werden gecontroleerd door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbij gevoegde geconsolideerde jaarrekening is, voor zover deze betrekking heeft op bedragen betreffende deze vennootschappen, gesteund op de verslagen van deze andere revisoren.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons

verkregen controle-informatie, samen met de verslagen van andere revisoren waarop wij gesteund hebben, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, en op basis van de verslagen van de andere revisoren, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2008, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Op 10 oktober 2008 werd het kapitaal van Accentis NV verhoogd door inbreng in natura van een schuldvordering van 88.486 (000) EUR. Deze kapitaalverhoging wordt conform de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie beschouwd als een 'omgekeerde overname'. Dit betekent dat Accentis NV wordt beschouwd als 'overgenomen partij' en Punch Property International NV als overnemende partij. Dit heeft als gevolg dat conform de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie de geconsolideerde financiële informatie moet worden opgesteld met Punch Property International NV als consoliderende onderneming. Tevens moeten de vergelijkende cijfers volgens voornoemde principes worden aangepast. Het geheel van deze geconsolideerde financiële informatie wordt gerapporteerd onder de noemer van Accentis NV. Dit heeft als gevolg dat de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV per 31 december 2008 niet gelijk zijn aan de geconsolideerde cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de gepubliceerde geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV per 31 december 2007.

In het commissarisverslag over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2007 van Accentis NV werd een voorbehoud opgenomen voor wat betreft belangrijke gebreken in de administratieve organisatie en de interne controlestructuur m.b.t. het opvolgen en de waardering van de bestellingen in uitvoering, handelsvorderingen, provisies en ontvangen vooruitbetalingen binnen het segment constructie waarvan de impact niet kon worden gekwantificeerd. Tevens werd melding gemaakt dat de vennootschappen Simec NV en Simec Projects NV in vereffening werden gesteld op 14 maart 2008 wat betekent dat deze vennootschappen vanaf deze datum moeten worden gedeconsolideerd. Dit voorbehoud is zonder voorwerp geworden gezien omwille van de omgekeerde overname per 10 oktober 2008 de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV per 31 december 2008 niet gelijk zijn aan de geconsolideerde cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de gepubliceerde geconsolideerde jaarrekening van Accentis NV per 31 december 2007.

De rubriek 'Vastgoedbeleggingen' wordt conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde (fair value). Zoals vermeld in toelichting 16 van de geconsolideerde jaarrekening is voor de bepaling van de reële waarde (fair

value) van de vastgoedbeleggingen uitgegaan van een waardering op basis van 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' en niet van een waardering op basis van rendementswaarde die uitgaat van de verwachte huurinkomsten (expected rent value) zoals dit gebruikelijk is voor de waardering van 'Vastgoedbeleggingen'. Wij verwijzen naar toelichting 16 van de geconsolideerde jaarrekening voor de verantwoording van de gebruikte waardering. Tevens vestigen wij de aandacht dat bij waardering op basis van de rendementswaarde die uitgaat van de verwachte huurinkomsten de variantie in reële waarde (fair value) gedurende 2008 groter is dan bij een waardering op basis de 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit'. Omwille van deze grotere variantie zou de impact op het geconsolideerd resultaat per 31 december 2008 van de toepassing van een waardering op basis van rendementswaarde i.p.v. een waardering op basis van 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' negatief zijn geweest.

Ten slotte wensen wij u er op te wijzen dat de winst per aandeel niet werd bepaald conform IFRS 3 B26 en B27. Zoals vermeld in toelichting 13 werd door de vennootschap geopteerd om de effectieve aandelenevolutie te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel.”

Kortrijk, 9 april 2009

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Mario Dekeyser

18 GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN PER 30 JUNI 2010, 31 DECEMBER 2009 EN 2008 VOLGENS IFRS

De gerapporteerde geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2009 (sectie 18.3 “Geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2009 volgens de IFRS”) en 31 december 2008 (sectie 18.4 “Geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2008 volgens de IFRS”) worden letterlijk overgenomen uit de jaarverslaggeving van de respectievelijke boekjaren. Bijgevolg zijn de verwijzingen opgenomen in deze verslaggeving niet altijd van toepassing, aangezien zij soms verwijzen naar delen van het jaarverslag die niet opgenomen zijn in het Prospectus.

De geconsolideerde financiële staten voor het halfjaar dat eindigt op 30 juni 2010 werden overgenomen uit het persbericht van 28 augustus 2010. De financiële verslaggeving over het derde kwartaal van 2010 wordt overgenomen uit de *trading update* zoals gepubliceerd door de Vennootschap op 15 november 2010.

18.1 INFORMATIE OPGENOMEN IN HET PROSPECTUS TER VERDUIDELIJING VAN DE BIJGEOEGDE FINANCIËLE STATEN

Referentie jaarverslag (JV) en semestriële verslag (SV)	Item	Referentie in Prospectus
JV 2009, p 13	Verdere verduidelijking betreffende de <u>gedeeltelijke</u> aankoop Le Castelet	10.2.2.3 en 10.3.4
JV 2009; p 13	Verdere verduidelijking waarom de site Wervik met een verlies werd verkocht	11.2.7
JV 2009; p 13	Verdere verduidelijking van de aankoop uitbating Punch hotel binnen de strategie van Accentis	10.2.2
JV 2009; p 13	Verdere verduidelijking betreffende de invereffeningstelling D&V	11.2.3
JV 2009; p 14	Verdere verduidelijking en oplossing van stabiliteitsprobleem op site ‘Roesselare’	10.2.3.3
JV 2009; p 18-31	Verdere verduidelijkingen betreffende de portfolio	10.2
JV 2009; p 22-30	Verdere verduidelijking/overzicht van de staat van de gebouwen en bouwjaren.	10.3.2; 10.2.2.3; 10.2.3.3
JV 2009; p 73-75	Verdere verduidelijking betreffende risico’s en lopende geschillen	Hoofdstuk 2 en 10.5
JV 2009; p 86	Verdere verduidelijking betreffende de waarderingsmethode van de vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	11.3.2 en 11.3.6 en 11.2.11
JV 2009; p 98	Verdere verduidelijking betreffende de uitgevoerde waardering door Hechtermans BVBA	10.3
JV 2009; p 79	Verdere verduidelijking van de lijnen ‘Doorberekende kosten’ en ‘Kosten verbonden aan vastgoed’	1.10 voetnoot
JV 2009; p 99	Verdere verduidelijking rond de realiseerbaarheid van de vastgoedbeleggingen	10.2.10
JV 2009; p 99	Verdere verduidelijking betreffende de bewegingen tussen 2008 en 2009 van de vastgoedbeleggingen	11.3.2 en 11.3.6
JV 2009; p 103	Verdere verduidelijking betreffende lease en lessor verplichtingen	10.2.7 en 10.2.10
JV 2009; p 79	Verdere verduidelijking van de financieringskosten	11.2
JV 2009; p 91	Verdere verduidelijking betreffende huurinkomsten per huurder en per land	10.2.5; 10.2.6; 10.2.7
JV 2009; p 79	Verdere verduidelijking betreffende ‘De andere elementen van het globaal resultaat’	11.2
JV 2009	Verdere verduidelijking van belangrijke schattingsonzekerheden	11.3.2 Schattingsonzekerheden
JV 2009; p 91	Verdere verduidelijking van lessor arrangementen	10.2.7
JV 2009; p 95	Verdere verduidelijking betreffende de uitgestelde belastingen	11.3.8
JV 2009; p 96	Verdere verduidelijking betreffende het resultaat per aandeel	11.2.13
JV 2009; 107	Verdere verduidelijking van related party transactions	Hoofdstuk 14
JV 2009 p 108	Verdere verduidelijking van huurderscontracten met belangrijke aandeelhouders	Hoofdstuk 14; 10.2.5; 10.2.6
JV 2009 p 109	Verdere verduidelijking van de vergoeding van de commissaris	12.7
JV 2009 p 109	Verdere verduidelijking betreffende rechtsgeschillen	10.5
JV 2009 p133	Verdere verduidelijking van de evolutie van de enkelvoudige resultaten van 2008 tot 2009	19.1

18.2 GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN PER 30 JUNI 2010 VOLGENS DE IFRS

De geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2010 werden naar aanleiding van het Aanbod aangevuld en aangepast¹⁰ 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.

18.2.1 Geconsolideerde kerncijfers en belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste jaarhelft 2010

18.2.1.1 Geconsolideerde kerncijfers

In k EUR	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
Opbrengsten	22.593	28.276	14.534
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
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
Netto-verlies	-15.209	-3.431	-2.941
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

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.

¹⁰ 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"> ▪ Variantieanalyse huuropbrengsten ▪ Berekening van de belastingen en toelichting tijdelijke verschillen actieve en passieve belastinglatenties
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

18.2.1.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste helft 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 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 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.

18.2.1.3 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 behoeft 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.

18.2.1.4 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 middellange 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 kapitaalverhoging 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.

18.2.1.5 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).

18.2.1.6 Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

<i>In k EUR</i>	1H 2010	2009	1H 2009
Geconsolideerde totale opbrengsten	22.593	28.276	14.534
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	€ '000
Accentis (In k EUR)	
Huuropbrengsten per 30/06/09	7.936
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
Andere	32
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>	1H 2010	2009	1H 2009
EBITDA	17.044	15.463	7.174
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>	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

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. Tesaamen met 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>	30/06/2009
Belastingen	5.221

Winstbelastingen	-
Latente belastingen	5.221
Resultaat voor belastingen	-20.430
<i>Belgisch belastingtarief</i>	33,99%
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	6.944
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	-954
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-707
Overige effecten	-62
Winstbelasting volgens resultatenrekening	5.221
<i>Effectieve belastingvoet</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>	30/06/2010	2009
Netto tijdelijke verschillen	97.161	122.898
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
Netto latente belastingverplichtingen	-17.629	-22.851
- <i>Actieve belastinglatenties</i>	<i>1.101</i>	<i>5.086</i>
- <i>Passieve belastinglatenties</i>	<i>-18.730</i>	<i>-27.937</i>
Wijziging netto passieve belastinglatenties	5.222	9.758
Geboekt via resultatenrekening	5.222	9.758
Wijziging van de consolidatiekring en/of via eigen vermogen geboekt		-
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	46.276	54.357
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
TOTAAL ACTIVA	261.613	291.170	-2
Eigen vermogen	67.882	83.090	+15

Balans (In k EUR)	30-06-2010	31-12-2009	Δ
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	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
Nettokasstroom	87	115	-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 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.

18.2.1.7 Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2010 totale opbrengsten van 26,5 miljoen euro uit huuroopbrengsten 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 vetusteit 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.

18.2.1.8 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 |

18.2.1.9 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

18.2.2 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.

18.2.3 Voor meer informatie

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

18.2.4 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>	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
NETTO RESULTAAT			
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 ¹¹	-3.245	-8.474	-4.737
Kosten verbonden aan vastgoed ¹²	-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
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
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
Netto-verlies	-15.209	-3.431	-2.941
Aandeel derden	-	-182	182

¹¹ Doorberekende kosten betreffen indirecte exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode huurinkomsten hebben gegenereerd.

¹² Kosten verbonden aan vastgoed betreffen directe exploitatielasten (inclusief reparatie en onderhoud) die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de periode geen huurinkomsten hebben gegenereerd.

Bijlage

<u>Netto-verlies – aandeel van de groep</u>	<u>-15.209</u>	<u>-3.249</u>	<u>-2.760</u>
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
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0	0

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
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
Viottende 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
Belastingsschulden	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)

<i>In k EUR</i>	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
<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		-
Resultaat voor belastingen aangepast aan bovenstaande non cash items	-28.450	-3.466	-8.040
<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
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in het werkkapitaal	4.944	2.168	5.570
Wijzigingen in werkkapitaal	-2.103	1.245	1.090
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.841	3.413	6.660
 Investeringsstroom			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.216	-	-1.840
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	1.216	-	-1.840
 Financieringsstroom			
Terugbetaling leningen	-3.970	-17.228	-21.058
Opname van leningen	-	13.700	15.000
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.970	-3.528	-6.058
Netto kastroom	87	-115	-1.238
Nettokasstroom	87	-115	-1.238
 Geldmiddelen en kasequivalenten			
Bij het begin van de periode	94	1.332	1.332
Op het einde van de periode	181	1.217	94
Netto kastroom	87	-115	-1.238

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
Op 31 december 2008	9.996	75.491	852	86.339	182	86.521
Resultaat van H1 2009r	-	-2.760	-	-2.760	-182	-2.942
Op 30 juni 2009	9.996	72.732	852	83.580	-	83.580
Resultaat H2 2009		-489		-489	-	-489
Op 31 december 2009	9.996	72.242	852	83.090	-	83.090
Resultaat H1 2010	-	-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.

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 her-rubricering 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 her-rubricering 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

18.3 GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2009 VOLGENS DE IFRS

18.3.1 Geconsolideerde resultatenrekening

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2009	2008
Huuropbrengsten	2	19.374	7.012
Doorberekende kosten	3	8.735	2.527
Inkomsten uit projectontwikkeling	4	-	384
Overige opbrengsten	5	167	474
Totaal opbrengsten		28.276	10.397
Doorberekende kosten	6	-8.474	-2.569
Kosten verbonden aan vastgoed	7	-1.653	-733
Overige operationele kosten	8	-2.476	-1.630
Minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	10	-210	
Totaal kosten		-12.813	-4.932
EBITDA		15.463	5.465
Afschrijvingen	18	-5	-9
Voorzieningen	26	-1.015	-13
Waardeverminderingen	10	-5.334	-22
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	17	-12.405	1.114
Bedrijfsresultaat (EBIT)		-3.295	6.534
Financieel resultaat	12	-9.831	-4.974
Resultaat voor belastingen		-13.127	1.561
Belastingen	13	9.696	-813
Nettoresultaat		-3.431	748
- Aandeel van de groep		-3.249	667
- Aandeel van derden		-182	81
Resultaat per aandeel			
- Gewoon & verwaterd (in euro)	14	-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.

18.3.2 Geconsolideerde balans

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2009	2008
-----------------	-------------	------	------

Vaste activa		285.300	294.876
Immateriële vaste activa	15	10	3
Goodwill	16	-	5.086
Vastgoedbeleggingen	17	278.457	289.232
Materiële vaste activa	18	5	73
Actieve belastinglatenties		5.086	-
Langetermijnvorderingen	19	1.742	482
Vlottende activa		5.870	9.009
Handelsvorderingen		3.663	5.725
Overige vorderingen	20	2.113	1.951
Liquide middelen	21	94	1.332
Activa bestemd voor verkoop	22	-	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	24	116.688	110.169
Latente belastingverplichtingen	13	27.937	32.620
Overige schulden op lange termijn	25	43.460	56.532
Voorzieningen	26	3.313	3.584
Kortetermijnverplichtingen		16.682	17.356
Handelsschulden		4.715	5.398
Overige schulden	27	3.819	1.950
Belastingenschulden	13	50	88
Financiële schulden op korte termijn	28	8.098	9.921
Passiva		291.170	306.782

18.3.3 Geconsolideerde kasstroomtabel

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2009	2008
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Resultaat voor belastingen		-8.040	1.561
Interesten in resultatenrekening		9.815	5.372

Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		1.267	44
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	17	12.405	-1.114
Betaalde interesten	12	-9.815	-5.372
Betaalde belastingen	13	-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
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.640	-
Kasstroom uit desinvesteringen		800	-
Investeringskasstroom		-1.840	-
Financieringskasstroom			
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen		-10.236	-2.077
Terugbetalingen van leningen – overige		-10.822	-
Opname van leningen – kredietinstellingen		15.000	-
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

18.3.4 Reconciliatie van het eigen vermogen

	Kapitaal	Andere kapitaal-reserves	Reserves	Omrekeningsverschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<i>In k EUR</i>							
Op 31 december 2007	62	-	4.600	-	4.662	-	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
Kapitaalcontributie tot het eigen vermogen (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	70.224	5.267	852	86.339	182	86.521

Resultaat van het boekjaar	-	-	-3.249	-	-3.249	-182	-3.431
Transfer	-	-70.224	70.224	-	-	-	-
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 schuldc conversie 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

18.3.5 Consolidatieprincipes en waarderingsregels

18.3.5.1 Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Punch International

Per 30 juni 2008 heeft Accentis alle aandelen overgenomen van Punch Property International nv ('Punch Property'), de vastgoedvennootschap van de Punch International-groep. Daarnaast werden ook bindende overeenkomsten gesloten voor de verkoop en overname van vrijwel alle overige onroerende goederen van de Punch International-groep en enkele verbonden partijen. De aankoop werd initieel gefinancierd met een lening ten bedrage van 87 miljoen euro verstrekt door Punch International. Op 10 oktober werd door Accentis een kapitaalverhoging ten belope van 88 miljoen euro uitgevoerd, middels conversie van zijn schuld aan Punch International. Hierdoor werd Punch International de nieuwe referentieaandeelhouder van Accentis en had het de verplichting een openbaar bod uit te brengen op de resterende Accentis-aandelen. Het verplicht openbaar bod werd geopend op 9 december en afgesloten op 22 december 2008. Voor meer gedetailleerde informatie

verwijzen wij naar het biedprospectus dat beschikbaar is op de website www.accentis.com. Tot slot heeft Punch International na de afsluiting van dit openbaar bod en voor het einde van het boekjaar 2008 een kapitaalvermindering doorgevoerd waarbij circa 75% van de aandelen Accentis die het in portefeuille had werd uitgekeerd aan zijn aandeelhouders, vervolgens werd de resterende participatie van Punch International voor het einde van het boekjaar verkocht aan Punch Graphix nv.

Conform IFRS is de kapitaalverhoging van 10 oktober 2008 een 'omgekeerde overname' met als consequentie dat Accentis dient te worden beschouwd als overgenomen partij en Punch Property als overnemende partij. IFRS bepaalt dat de financiële informatie in dat geval dient te worden opgesteld vanuit het standpunt van Punch Property en dat de vergelijkende cijfers overeenkomstig moeten worden aangepast. Het geheel van die informatie wordt dan gerapporteerd onder de noemer van de vennootschap Accentis nv. Dat betekent dat de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in dit jaarverslag niet gelijk zijn aan de cijfers zoals vorig jaar gepubliceerd door Accentis per 31 december 2007, maar de vergelijkende cijfers betreffen van Punch Property. Die cijfers werden verkregen door een openingsbalans per 1 januari 2007 op te stellen vanuit het standpunt van Punch Property. Tot slot dient nog vermeld dat Accentis heeft besloten in de waarderingsregels de norm IAS 40 met betrekking tot vastgoedbeleggingen toe te passen. Dat impliceert dat het vastgoedportfolio in de balans wordt opgenomen aan reële waarde en dat wijzigingen in de reële waarde van het portfolio tussen 2 periodes via het resultaat worden gerapporteerd.

In het commissarisverslag over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2007 van Accentis nv werd een voorbehoud opgenomen voor wat betreft belangrijke gebreken in de administratieve organisatie en de interne controlestructuur m.b.t. het opvolgen en de waardering van de bestellingen in uitvoering, handelsvorderingen, provisies en ontvangen vooruitbetalingen binnen het segment constructie waarvan de impact niet kon worden gekwantificeerd. Tevens werd melding gemaakt dat de vennootschappen Simec nv en Simec Projects nv in vereffening werden gesteld op 14 maart 2008 wat betekent dat deze vennootschappen vanaf deze datum moeten worden gedeconsolideerd. Dit voorbehoud is zonder voorwerp geworden gezien wegens de omgekeerde overname per 10 oktober 2008 de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Accentis nv per 31 december 2008 niet gelijk zijn aan de geconsolideerde cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de gepubliceerde geconsolideerde jaarrekening van Accentis nv per 31 december 2007.

18.3.5.2 Grondslagen voor de opstelling

1 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat alle dochterondernemingen waarover de Accentis-groep zeggenschap heeft. Zeggenschap bestaat wanneer Accentis de macht heeft om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit zijn activiteiten. Dergelijke zeggenschap wordt verondersteld te bestaan wanneer Accentis, direct of indirect, houder is van meer dan 50% van de stemrechten van de entiteit. Het bestaan en effect van potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar of converteerbaar zijn, worden in overweging genomen bij de beoordeling of de Accentis-groep de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een andere entiteit te sturen.

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep feitelijk zeggenschap verkrijgt. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep geen zeggenschap meer uitoefent.

De overnamemethode wordt gebruikt om de bedrijfscombinatie te verwerken. De kostprijs van een bedrijfscombinatie wordt gewaardeerd als het totaal van de reële waarde op datum van de ruil, van afgestane activa, uitgegeven eigenvermogensinstrumenten, aangegane of overgenomen verplichtingen plus enige rechtstreeks aan de bedrijfscombinatie toerekenbare kosten.

Identificeerbare verworven activa, overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen die deel uitmaken van een bedrijfscombinatie worden initieel gewaardeerd aan hun reële waarde op de overnamedatum, dit ongeacht het bestaan van enig minderheidsbelang. Het verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief wordt opgenomen als goodwill. In geval de kostprijs van de bedrijfscombinatie minder bedraagt dan het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief van de gekochte dochteronderneming, dient het verschil na herbeoordeling onmiddellijk opgenomen te worden in de winst-en-verliesrekening.

Saldi en transacties, baten en lasten binnen de Accentis-groep worden volledig geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd tenzij de transactie de evidentie verschaft van een bijzondere waardevermindering op het getransfereerde goed.

De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen werden aangepast waar nodig teneinde een uniforme toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving te waarborgen.

Minderheidsbelangen in de nettoactiva van de geconsolideerde dochterondernemingen worden in het eigen vermogen opgenomen afzonderlijk van het eigen vermogen van de moedermaatschappij.

Minderheidsbelangen bestaan uit het bedrag van die belangen op de overnamedatum van de bedrijfscombinatie (zie hoger) en het aandeel van de minderheid in de wijzigingen in het eigen vermogen sinds de datum van de bedrijfscombinatie. Verliezen die van toepassing zijn op de minderheid en die hoger liggen dan de minderheidsbelangen in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden toegerekend aan de groepsbelangen met uitzondering van het geval waarin de minderheid een bindende verplichting heeft om aanvullende investeringen te doen om de verliezen te compenseren en hiertoe in staat is.

2 Omrekening van vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

2.1 Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden geboekt tegen de wisselkoers die geldt op transactiedatum. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend op de balansdatum waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. Winsten en verliezen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening onder bedrijfsresultaat of financieel resultaat, afhankelijk van de aard van de transacties.

Niet-monetaire activa en passiva worden omgezet tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum.

2.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar euro op de balansdatum van de buitenlandse entiteiten waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. De resultatenrekeningen van de buitenlandse entiteiten worden omgezet naar euro aan de gemiddelde jaarkoersen van het boekjaar. De componenten van het eigen vermogen van buitenlandse entiteiten worden tegen de historische koers omgerekend. Als gevolg van het verschil tussen de historische koers en de slotkoers op balansdatum ontstaan omrekeningsverschillen die rechtstreeks worden opgenomen in het eigen vermogen onder de rubriek omrekeningsverschillen.

3 Immateriële vaste activa

3.1 Octrooien en licenties

Kosten voor verworven octrooien worden geactiveerd tegen kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen en afgeschreven volgens de lineaire methode. De gebruikslicenties voor software worden geactiveerd en afgeschreven over drie jaar volgens de lineaire methode.

3.2 Overige immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa verworven door de Accentis-groep, worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Dergelijke kosten worden momenteel volgens de lineaire methode afgeschreven over hun verwachte levensduur die beperkt is tot vijf jaar.

4 Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de aankoopprijs en het aandeel van de Accentis-groep in de reële waarde van de verworven identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming of geassocieerde onderneming op het moment van de verwerving. Goodwill wordt initieel opgenomen als een actief gewaardeerd tegen kostprijs en wordt vervolgens gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

De kasstroomgenererende entiteit waaraan goodwill is toegerekend wordt jaarlijks op een bijzondere waardevermindering getoetst, en telkens wanneer er een aanwijzing bestaat dat de entiteit mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, door de boekwaarde van de entiteit te vergelijken met haar realiseerbare waarde. Indien de realiseerbare waarde van de entiteit lager is dan de boekwaarde, zal het bijzonder waardeverminderingverlies eerst worden toegerekend aan de boekwaarde van de aan de entiteit toegerekende goodwill en vervolgens aan de andere activa van de entiteit naar rato van de boekwaarde van elk actief in de entiteit. Een bijzonder waardeverminderingverlies dat voor goodwill is opgenomen, kan in een latere periode niet worden teruggeboekt. Bij de verkoop van een dochteronderneming of een joint venture, wordt de toegerekende goodwill opgenomen bij de bepaling van de winst of verlies bij verkoop.

In geval het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen de kostprijs van de bedrijfscombinatie overschrijdt, wordt het overblijvend surplus na herbeoordeling onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

5 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële-waardemodel. Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen) van de Accentis-groep bestemd om huurgelden te ontvangen eerder dan ze zelf te gebruiken of te verkopen. De vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd tegen de kostprijs. Alle kosten direct gerelateerd aan de verwerving (waaronder de registratierechten) of de bouw van latere vastgoedbeleggingen en alle hiermee verband houdende uitgaven die kwalificeren voor activering worden tussentijds geactiveerd tegen kostprijs. Aan het einde van de bouw- of ontwikkelingsfase van de vastgoedbelegging wordt het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde onmiddellijk in het resultaat geboekt. Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die tot een transactie bereid zijn. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

6 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen. Indien activa worden overgenomen middels toepassing van IFRS 3 Bedrijfscombinaties worden ze gewaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum. Kosten voor de reparatie van materiële vaste activa worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden. Ze worden echter geactiveerd als ze de toekomstige economische voordelen die naar verwachting zullen voortvloeien uit het materieel vast actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. Terreinen worden niet afgeschreven. Activa in aanbouw worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De geschatte gebruiksduur van de diverse categorieën van geïdentificeerde activa is hieronder weergegeven:

Kantoormachines & meubilair 5 jaar

Voertuigen 5 jaar

De afschrijving wordt lineair berekend, te beginnen vanaf de maand waarin het desbetreffende actief werd aangekocht. Indien de boekwaarde van een actief zijn geschatte realiseerbare waarde overschrijdt, wordt het actief onmiddellijk afgeschreven tot zijn realiseerbare waarde.

7 Leasing

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt aan de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings.

7.1 Accentis als lessee in financiële leasings

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leasings als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleasede actief, of indien lager, tegen de actuele waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een dusdanige wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

Met uitzondering van vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden aan reële waarde, wordt het af te schrijven bedrag van een geleasede actief systematisch aan elke verslagperiode toegerekend tijdens de periode van het verwachte gebruik, op een basis die consistent is met de afschrijvingsgrondslagen die de lessee toepast voor af te schrijven activa in eigendom. Indien het redelijk zeker is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode de eigendom zal verkrijgen, is de periode van het verwachte gebruik, de gebruiksduur van het actief. In het andere geval wordt het actief afgeschreven over de leaseperiode of over de gebruiksduur indien deze laatste korter is.

7.2 Accentis als lessee in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als last opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijdspatroom van de voordelen die de gebruiker geniet. (Te) ontvangen voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

7.3 Accentis als lessor in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als opbrengst opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijdspatroon waarin het gebruiksvoordeel dat het geleasede actief oplevert vermindert. Verstekte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

8 Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

Voor de materiële en immateriële vaste activa van de groep wordt in overeenstemming met IAS 36 op elke balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig is. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. De realiseerbare waarde van een actief of een kasstroomgenererende entiteit is de hoogste waarde van (i) de reële waarde na aftrek van de verkoopkosten en (ii) zijn bedrijfswaarde. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de geschatte toekomstige geldstromen vermindert tot hun contante waarde met behulp van een disconteringsvoet (voor belastingen) die de huidige marktbeoordelingen van de tijdswaarde van geld en de aan het actief verbonden specifieke risico's weerspiegelt.

Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen indien de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende entiteit waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde.

Bijzondere waardeverminderingen worden direct opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer een bijzondere waardevermindering later wordt teruggeboekt, wordt de boekwaarde van het actief verhoogd tot de herziene schatting van zijn realiseerbare waarde, maar zodanig dat de verhoogde boekwaarde niet hoger is dan de boekwaarde die zou zijn bepaald als in de voorgaande jaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief was opgenomen. Een terugboeking van een waardevermindering wordt direct opgenomen in winst of verlies.

9 Financiële instrumenten

9.1 Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt tegen reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige geschatte kasstromen, contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

9.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Deze worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.3 Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de Accentis-groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het

overblijvende belang omvat in de activa van de Accentis-groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

9.4 Leningen

Interestdragende leningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Accentis-groep (zie hierboven).

9.5 Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

9.6 Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten). Alle kosten die niet direct aan een uitgifte toewijsbaar zijn, worden via de resultatenrekening in kost genomen.

9.7 Derivaten

De Accentis-groep heeft geen gebruik gemaakt van derivaten. Accentis verbiedt bovendien het gebruik van dergelijke instrumenten voor speculatieve doeleinden.

10 Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen op de balans wanneer de Accentis-groep een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat. Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting op balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is.

De toename van de voorzieningen die het resultaat zijn van het voorschrijden in de tijd, wordt opgenomen onder de financiële kosten. Voorzieningen voor bodemsanering worden aangelegd indien een verplichting tot sanering wordt opgelegd. Een voorziening voor verlieslatende contracten wordt aangelegd voor overeenkomsten waarbij de onvermijdelijke kosten die nodig zijn om de verplichtingen uit hoofde van het contract na te komen, hoger liggen dan de economische voordelen die naar verwachting uit het contract kunnen worden ontvangen.

11 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen toegekend bij de huur worden opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

12 Doorberekende kosten

Door te berekenen huurlasten met betrekking tot afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

13 Financieringskosten

Financieringskosten worden ten laste van het resultaat genomen in de mate dat ze betrekking hebben op de boekhoudkundige periode.

14 Winstbelastingen

Belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten courante en uitgestelde belastingen. De belastingen worden geboekt in de resultaatrekening tenzij ze betrekking hebben op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden geboekt. In dat geval worden de belastingen rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen genomen. Courante belastingen omvatten de verwachte belastingschuld op het belastbaar inkomen van het jaar en aanpassingen aan de belastingschulden van vorige jaren. Voor de berekening van de winstbelastingen worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven (of belastingtarieven waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten) gebruikt.

Uitgestelde belastingen worden geboekt op basis van de 'liability-methode', voor alle tijdelijke verschillen tussen belastbare basis en boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva.

In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen en uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat belastbare winsten voorhanden zullen zijn om aftrekbare tijdelijke verschillen tegen af te zetten.

Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen in een transactie die geen enkel effect heeft op de winst voor belasting, noch op de fiscale winst.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen die verband houden met investeringen in dochterondernemingen, filialen, geassocieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, tenzij de Accentis-groep het tijdstip kan bepalen waarop het tijdelijk verschil wordt afgewikkeld en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de nabije toekomst niet zal worden afgewikkeld.

De boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering dient te worden beoordeeld op elke balansdatum. De Accentis-groep verlaagt de boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om het mogelijk te maken het voordeel van die uitgestelde belastingvordering geheel of gedeeltelijk aan te wenden.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld. Uitgestelde belastingen moeten als baten of lasten worden opgenomen in de winst of het verlies over de periode, tenzij deze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen zijn opgenomen, in dat geval wordt de uitgestelde belasting ook direct in het eigen vermogen opgenomen.

Actuele belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als en alleen als de entiteit een in rechte afdwingbaar recht heeft opgenomen om de opgenomen bedragen te salderen en voornemens is om de verplichting op nettobasis af te wikkelen of om de vordering te realiseren op hetzelfde moment dat de verplichting wordt afgewikkeld.

15 Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de interesten verworven op toegekende leningen, en de verschuldigde interesten op ontvangen leningen. De geboekte interesten zijn gebaseerd op de effectieve-interestenpercentage-methode. Het financieel resultaat bevat eveneens de gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen van rentehoudende schulden. Indien de Accentis-groep zou besluiten gebruik te maken van afgeleide financiële instrumenten, zullen ook de winsten en verliezen, resulterend uit de herwaardering op reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, geboekt worden als financieel resultaat.

16 Gesegmenteerde informatie

Een bedrijfssegment is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de Accentis-groep dat individuele goederen of een groep van soortgelijke goederen voortbrengt of individuele diensten of een groep van soortgelijke diensten verleent en dat een van andere bedrijfssegmenten afwijkend rendement en risicoprofiel heeft. Het primair segment dat gedefinieerd werd is 'vastgoed'. De geografische segmentatie wordt als secundair segment gedefinieerd, met als onderdelen West-Europa en Oost-Europa.

18.3.5.3 Consolidatiekring

Vennootschap	Land	2009	2008
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
D&V Engineering nv (1)	BE	0%	50%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Zenca nv	BE	100%	100%
Overpelt-Plascobel nv (OVP)	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringer sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
BBS Verwaltungs GmbH	DE	100%	100%
Punch Assemblies Namestovo sro (2) (3)	SK	100%	0%
Punch Property Orava sro (3)	SK	100%	100%
Punch Campus Namestovo sro (3)	SK	100%	100%
Punch Products Trnava sro	SK	100%	100%

(1) 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 0,36 miljoen euro.

(2) Eind december 2009 heeft Punch Property International nv alle aandelen van Punch Assemblies Namestovo sro gekocht van Punch International voor een prijs van 0,65 miljoen euro. 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 0,13 miljoen euro en een nettoresultaat van -86.000 euro. Het eigen vermogen eind 2009 bedroeg 618.000 euro en de totale activa 624.000 euro.

(3) Op 31 december 2009 werden deze 3 Slowaakse vennootschappen gefuseerd.

18.3.6 Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

1 Secundaire segmentinformatie (geografisch)

In k EUR	2009		2008	
	West-Europa	Oost-Europa	West-Europa	Oost-Europa
Huuropbrengsten	16.301	3.073	6.168	844
Investerings	2.640	-	-	-
Totaal activa	210.417	80.753	221.250	85.532

2 Huuropbrengsten

In k EUR	2009	2008
Punch International (incl. huurgarantie)	5.179	829
Punch Graphix	4.227	2.372
Punch Telematix	48	81

Creacorp-groep en gerelateerde partijen	3.956	-
Niet gerelateerd aan de Punch International-groep	5.964	3.730
Totaal	19.374	7.012

Punch International heeft op 30 juni 2008, op het moment van de verkoop van zijn vastgoed aan Accentis, een huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen euro voor het geheel van alle op dat moment reeds uitgevoerde en contractueel nog uit te voeren transacties verstrekt voor een periode van 6 jaar. Die huurgarantie wordt niet geïndexeerd. De jaarlijkse afrekening van de huurgarantie zal gebeuren door van de garantie de effectief ontvangen huurinkomsten af te trekken. Wegens wijzigingen in het vastgoedportfolio werd de hoogte van de huurgarantie over 2009 bijgesteld tot 19,37 miljoen euro.

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 gebeurt als volgt: 8,02 miljoen euro werd 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.

Over 2008 werd, na aanpassing in onderling overleg tussen Accentis en Punch International van een aantal van de nog uit te voeren voorziene transacties, besloten om geen garantieafrekening uit te voeren. De pro-forma-huurinkomsten over 2008 – indien er van uitgegaan zou worden dat alle transacties op 1 januari 2008 bestonden – zouden de door Punch International gestelde huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen euro niet hebben overschreden.

Over 2009 bedraagt de uitoefening van de huurgarantie 3,71 miljoen euro.

De groep heeft op het einde van 2009 geen huurovereenkomsten die een huurtermijn van vijf jaar overschrijden die niet voorzien in een contractuele opzegmogelijkheid vanwege de huurder.

3 Doorberekende kosten

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Inkomsten uit Service Level Agreements	5.380	1.548
Overige doorberekende kosten	3.355	979
Totaal	8.735	2.527

De inkomsten uit Service Level Agreements betreffen inkomsten van diensten (onthaal, receptie, onderhoud, enz.) geleverd door Accentis aan zijn huurders.

De overige doorberekende kosten betreffen de doorberekening van kosten (onroerende voorheffing, verzekering, elektriciteit, water, enz.) die contractueel ten laste van de huurder vallen.

4 Inkomsten uit projectontwikkeling

De inkomsten uit projectontwikkeling gerapporteerd over 2008 betreffen de inkomsten van D&V Engineering, het voormalige projectontwikkelingsbureau van Accentis. D&V Engineering nv, waarin Accentis 50% aanhield, werd op 7 mei 2009 in vrijwillige vereffening gesteld. De impact hiervan op het nettoresultaat bedraagt 0,36 miljoen euro (zie ook toelichting 8).

5 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2008 betreffen hoofdzakelijk eenmalige effecten van de transacties tussen de Punch International-groep en Punch Property International in het kader van de transacties met betrekking tot het

vastgoed.

6 Doorberekende kosten

Betreft kosten verbonden aan het vastgoedportfolio die aan de huurders worden doorberekend, hetzij onder de rubriek inkomsten uit Service Level Agreements, hetzij onder de rubriek overige doorberekende kosten.

In k EUR	2009	2008
Huur	-778	-387
Onderhoud	-899	-339
Energie	-4.132	-970
Verzekeringen	-66	-86
Onderaanneming	-185	-79
Personeelskosten	-120	-
Onroerende voorheffingen	-452	-194
Overige	-1.842	-513
Totaal	-8.474	-2.569

7 Kosten verbonden aan vastgoed

De kosten verbonden aan vastgoed betreffen kosten met betrekking tot het vastgoed die door Accentis niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

In k EUR	2009	2008
Onderhoud	-300	-406
Energie	-283	-102
Verzekeringen	-102	-63
Personeelskosten	-121	-
Onroerende voorheffingen en andere vastgoedgerelateerde belastingen	-750	-120
Overige	-98	-42
Totaal	-1.653	-733

8 Overige operationele kosten

Betreft de overige werkingskosten van de groep.

In k EUR	2009	2008
Kantoor- en administratiekosten	-225	-173
Diverse erelonen	-790	-867
Personeelskosten	-511	-205
Overige kosten	-587	-385
Vereffening D&V Engineering	-363	-
Totaal	-2.476	-1.630

In de overige operationele kosten over 2008 zijn eenmalige kosten gerelateerd aan de vastgoedtransactie ten belope van 808.000 euro begrepen. In 2009 omvat dezelfde rubriek het resultaat van de vrijwillige vereffening van D&V Engineering voor een bedrag van 363.000 euro.

9 Personeelskosten

In k EUR	2009	2008
-----------------	-------------	-------------

Aantal personeelsleden	23	29
Wedden en lonen	373	139
Sociale zekerheidsbijdragen	179	43
Overige personeelskosten	200	24
Totaal	752	205
Begrepen in:		
- Doorberekende kosten	121	-
- Kosten verbonden aan vastgoed	120	-
- Overige operationele kosten	511	205

10 Minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

De site 'Wervik' (België) werd in 2009 verkocht voor een bedrag van 0,8 miljoen euro, met een minderwaarde ten belope van 0,21 miljoen euro als resultaat.

11 Waardeverminderingen

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Goodwill	-5.086	-
Klantenvorderingen	-247	-5
Voorraden	-	-17
Totaal	-5.334	-22

12 Financieel resultaat

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Financiële opbrengsten	83	4.867
Ontvangen bankinteressen	2	173
Overige ontvangen interesten	-	68
Wisselkoerswinsten	-	4.623
Overige financiële opbrengsten	81	3
Financiële kosten	-9.914	-9.841
Betaalde interesten leningen en leasings	-9.815	-4.433
Overige betaalde interesten	-	-938
Wisselkoersverliezen	-	-4.435
Bankkosten	-27	-32
Overige financiële kosten	-73	-3
Financieel resultaat	-9.831	-4.974

13 Belastingen

Berekening van de belastingen:

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Belastingen	9.696	-813
Winstbelastingen	-63	-51
Latente belastingen	9.758	-761
Resultaat voor belastingen	-13.127	1.561

Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	4.462	-530
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	5.615	38
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-381	-320
Winstbelasting volgens resultatenrekening	9.696	-813

Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties:

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Bestaande tijdelijke verschillen:		
– op vastgoedbeleggingen en activa	180.228	184.502
– op financiële schulden	-57.330	-58.826
Netto tijdelijke verschillen	122.898	125.676
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-37.090	-38.206
Overige passieve belastinglatenties	-49	-55
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.288	5.641
Netto latente belastingverplichtingen	-22.851	-32.620
- Actieve belastinglatenties	5.086	-
- Passieve belastinglatenties	-27.937	-32.620
Wijziging netto passieve belastinglatenties	9.758	-29.968
Geboekt via resultatenrekening	9.758	-761
Wijziging van de consolidatiekring en/of via eigen vermogen geboekt	-	-29.207
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	54.357	39.130
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	15.323	12.350
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.288	5.641
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	1.035	6.708

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2009 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestrictie:

<i>In k EUR</i>	Totaal	2010	2011	2012	2013	2014	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	54.357	-	10.375	4.523	893	5.245	33.322
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	15.323	-	1.971	859	170	997	11.326
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	14.288	-	1.971	859	170	997	10.291
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	1.035	-	-	-	-	-	1.035

14 Resultaat per aandeel

IFRS bepaalt dat bij een omgekeerde overname, niettegenstaande de consolidatie opgemaakt wordt vanuit het standpunt van de overnemende partij (Punch Property International nv), het resultaat per aandeel dient te worden berekend op basis van het aandeel aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis nv.

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	512.305.236	512.305.236
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	512.305.236	131.154.760
Resultaat – aandeel van de groep	-3.249	748
Resultaat per aandeel gewoon & verwaterd (in euro)	-0,0063	0,0057

IFRS bepaalt dat het aantal aandelen in aanmerking te nemen voor de berekening van het resultaat per aandeel voor de periodes voorafgaand aan de omgekeerde overname het aantal aandelen is dat ontstaat op het ogenblik van de omgekeerde overname (in casu de 491.589.837 aandelen Accentis ontstaan naar aanleiding van de kapitaalverhoging ten belope van 87 miljoen euro in Accentis door middel van de schuldconversie op 10 oktober 2008). Aangezien de eigenvermogensstructuur van Punch Property International op 1 januari 2008 niet overeenstemde met de eigenvermogensstructuur ten tijde van de omgekeerde overname heeft het management ervoor geopteerd de effectieve aandelenevoluitie van Accentis over 2008 te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel. Het management is van oordeel dat dit noodzakelijk is teneinde een correct beeld van de winst per aandeel te verkrijgen.

15 Immateriële vaste activa

<i>In k EUR</i>	Software	Immateriële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Op 31-12-2007	-	-
Wijzigingen in de consolidatiekring	3	3
Op 31-12-2008	3	3
Wijzigingen in de consolidatiekring	-3	-3
Aanschaffingen	13	13
Op 31-12-2009	13	13
Gecumuleerde afschrijvingen		
Op 31-12-2007	-	-
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-
Afschrijvingen	-	-
Op 31-12-2008	-	-
Afschrijvingen	-3	-3
Op 31-12-2009	-3	-3
Nettoboekwaarde		
Op 31-12-2007	-	-
Op 31-12-2008	3	3
Op 31-12-2009	10	10

16 Goodwill

De goodwill gerapporteerd in 2008 ten belope van 5,09 miljoen euro betreft de goodwill ontstaan naar aanleiding van de omgekeerde overname van Accentis door Punch Property International. Het bedrag wordt als volgt verklaard:

(A) Kostprijs van de verworven bedrijfscombinatie:

Aantal aandelen Accentis (a):	20.715.399
Reële waarde per aandeel (b):	0,18 euro
Kostprijs omgekeerde overname (a x b):	3.728.772 euro

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

(B) Reële waarde nettoactief Accentis op datum

van de omgekeerde overname: -1.357.627 euro

(C) goodwill (A-B) = 3.728.772 – (-1.357.627) = 5.086.399 euro

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 huurgarantieverplichting 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 5.086.399 euro aan actieve belastinglatenties erkend en werd de goodwill ten belope van hetzelfde bedrag aan een bijzondere waardevermindering onderworpen (zie ook toelichting 11).

17 Vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen op de respectievelijke balansdata werd bepaald door de Vastgoedexpert. 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').

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 miljoen euro. De oorspronkelijke overeenkomst voorzag in een koop van circa 20 hectare voor een prijs van 6 miljoen euro. Accentis zal het resterende deel van circa 12 hectare niet meer verwerven.

De site 'Wervik' (België) werd verkocht voor een bedrag van 0,8 miljoen euro, met een minderwaarde ten belope van 0,21 miljoen euro als resultaat.

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio betreft een niet-kaskost of niet-kasopbrengst die het verschil in de evolutie van de waardering van het portfolio tussen 2 balansdata weergeeft.

<i>In k EUR</i>	Land	2009	2008
Openingsbalans		289.232	32.287
Aanschaffing / Wijziging consolidatiekring		2.640	255.831
Desinvesteringen		-800	-
Resultaat uit realisatie		-210	-
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening		-12.405	1.114
Slotbalans		278.457	289.232
Reële waarde per pand op jaareinde			
Brugge	BE	5.600	5.810
Dinant	BE	875	905
Evergem grond	BE	575	992

Evergem	BE	16.375	17.010
Hamont-Achel	BE	15.250	15.850
Heultje	BE	4.150	4.315
Ieper Ter Waarde	BE	5.800	6.080
Ieper Oostkaai	BE	11.475	11.915
Lier	BE	35.050	36.715
Mariakerke	BE	1.770	1.770
Overpelt	BE	28.170	29.285
Roeselare	BE	6.250	6.560
Sint-Truiden	BE	19.035	20.065
Wervik	BE	-	1.010
Boizenburg	DE	6.300	6.520
Herbolzheim	DE	10.645	11.060
Schiltach	DE	15.540	16.275
Dreux	FR	5.665	5.895
Duinkerke	FR	1.260	1.300
Munster	FR	3.630	3.750
Le Castellet	FR	2.450	-
Eede	NL	1.195	1.235
Campus	SK	57.285	59.890
Palenicky	SK	3.510	3.510
Pan	SK	12.880	13.405
Punch Hotel	SK	1.505	1.590
Trnava	SK	6.215	6.520
Reële waarde op 31 december		278.457	289.232
Resultaat uit realisatie		-210	-
Variatie reële waarde vastgoedportfolio		-12.405	1.114

De reële waarde van de in leasing gegeven vastgoedbeleggingen bedraagt 188,15 miljoen euro (2008: 196,63 miljoen euro).

18 Materiële vaste activa

<i>In k EUR</i>	Meubilair & rollend materieel	Overige	Materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde			
Op 31-12-2007	9	-	9
Wijzigingen in de consolidatiekring	425	128	553
Omrekeningsverschillen	15		15
Op 31-12-2008	449	128	577
Wijzigingen in de consolidatiekring	-153	34	-119
Aanschaffingen	1	-	1
Op 31-12-2009	297	162	459
Gecumuleerde afschrijvingen			
Op 31-12-2007	-5	-	-5

Wijzigingen in de consolidatiekring	-403	-72	-475
Afschrijvingen	-5	-4	-9
Omrekeningsverschillen	-15	-	-15
Op 31-12-2008	-428	-76	-504
Wijzigingen in de consolidatiekring	135	-83	52
Afschrijvingen	-2	-	-2
Op 31-12-2009	-295	-159	-455
Nettoboekwaarde			
Op 31-12-2007	4	-	4
Op 31-12-2008	21	52	73
Op 31-12-2009	2	3	5

De rubriek 'wijzigingen in de consolidatiekring' betreft de wijziging van de materiële vaste activa in het kader van de vrijwillige vereffening van D&V Engineering en de verwerving van Punch Assemblies sro (uitbating 'Punch Hotel').

19 Langetermijnvorderingen

De langetermijnvorderingen bedragen op het einde van het boekjaar 2009 1,74 miljoen euro en bevatten hoofdzakelijk:

Het resterende langetermijngedeelte van een earnout-vergoeding in het kader van de verkoop van een gedeelte van de voormalige activiteiten van OVP aan Fremach. In totaal zal met betrekking tot deze earnout nog een bedrag van 0,48 miljoen euro worden ontvangen over een looptijd van 2 jaar. Het gedeelte van dit bedrag dat wordt ontvangen binnen het jaar (0,24 miljoen euro) is opgenomen in de rubriek overige vorderingen onder de vlottende activa.

Het bedrag ten belope van 1,5 miljoen euro met betrekking tot een earnout-vergoeding in het kader van de verkoop van een gedeelte van de voormalige activiteiten van OVP aan Plascobel bvba. Deze earnout-vergoeding voorziet in een afrekening gebaseerd op de omzet van de verkochte activiteiten over de jaren 2009-2011, met een contractuele minimale vergoeding van 1,5 miljoen euro, uiterlijk betaalbaar op 15 januari 2012.

20 Overige vorderingen

De overige vorderingen ten belope van 2,1 miljoen euro omvatten eind 2009 hoofdzakelijk het gedeelte van een earnout-vergoeding vanwege Fremach (zie ook toelichting 19) ten belope van 0,2 miljoen euro, te ontvangen btw (0,2 miljoen euro), over te dragen kosten (0,5 miljoen euro) en gestorte waarborgen ten belope van 1,2 mio euro.

21 Liquide middelen

De liquide middelen omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij verschillende banken.

22 Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop vermeld in de balans eind 2008 betreffen machines en voorraad van OVP, waarvoor een getekende overnameovereenkomst bestond voor de waarde zoals op het einde van het boekjaar 2008 opgenomen in de balans.

23 Kapitaal

IFRS voorziet dat in het geval van een omgekeerde overname het eigen vermogen dient te worden voorgesteld vanuit het standpunt van de overnemer, in dit geval Punch Property International nv. Voor de voorstelling en aansluiting van het kapitaal en eigen vermogen wordt verwezen naar de betreffende rubriek in deze geconsolideerde jaarrekening. Het aantal uitstaande aandelen van de juridische moeder Accentis nv is als volgt

geëvolueerd:

<i>In k EUR</i>	Aantal aandelen
Op 01-01-2008	20.715.399
Kapitaalverhoging 10 oktober 2008	491.589.837
Op 31-12-2008	512.305.236
Op 31-12-2009	512.305.236

24. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasingen en bankkredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en leningcontracten op 31 december 2009 bedraagt circa 5,5% (2008: 6,1%).

Tijdens het boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending met betrekking tot aangegane leningen.

<i>In k EUR</i>	Financiële schulden op lange termijn			Financiële schulden op korte termijn		
	Leasing	Kredietin- stellingen	Totaal	Leasing	Kredietin- stellingen	Totaal
Op 31-12-2007	18.289	1.804	20.093	314	93	407
Wijziging consolidatiekring	85.049	12.654	97.703	1.430	2.536	3.966
Terugbetalingen	-	-	-	-1.710	-369	-2.079
Overboeking	-4.886	-2.741	-7.627	4.886	2.741	7.627
Op 31-12-2008	98.452	11.717	110.169	4.920	5.001	9.921
Wijziging consolidatiekring	-	-53	-53	-	-15	-36
Nieuwe leningen	-	15.000	15.000	-	-	-
Terugbetalingen	-	-	-	-4.920	-5.316	-10.236
Overboeking	-5.475	-2.953	-8.428	5.444	2.984	8.428
Op 31-12-2009	92.977	23.711	116.688	5.444	2.654	8.098
Aflossingsschema op 31-12-2008						
Op minder dan 1 jaar	-	-	-	4.920	5.001	9.921
Tussen 2 en 5 jaar	33.553	9.152	42.705	-	-	-
Op meer dan 5 jaar	64.899	2.565	67.464	-	-	-
Totaal	98.452	11.717	110.169	4.920	5.001	9.921

Aflossingsschema op 31-12-2009						
Op minder dan 1 jaar	-	-	-	5.444	2.654	8.098
Tussen 2 en 5 jaar	23.611	15.128	38.740	-	-	-
Op meer dan 5 jaar	69.366	8.583	77.949	-	-	-
Totaal	92.977	23.711	116.688	5.444	2.654	8.098

<i>In k EUR</i>	Openstaand kapitaal	Resterende interestlasten	Totale verplichting
Verplichtingen met betrekking tot bankleningen			
Op minder dan 1 jaar	2.654	1.167	3.821

Tussen 2 en 5 jaar	15.128	3.402	18.531
Op meer dan 5 jaar	8.583	2.369	10.952
Totaal	26.365	6.939	33.304

Leaseverplichtingen

Op minder dan 1 jaar	5.444	5.633	11.077
Tussen 2 en 5 jaar	23.611	19.566	43.177
Meer dan 5 jaar	69.366	33.325	102.691
Totaal	98.421	58.524	156.945

Verleende zekerheden:

De kredieten zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een reële waarde ('fair value') ten belope van 256.340.000 euro (uitstaande schuld 124.787.000 euro). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 22.115.000 euro dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet.

25 Overige schulden op lange termijn

De overige schulden op lange termijn omvatten hoofdzakelijk achtergestelde leningen. De evolutie van deze overige leningen tijdens 2009 blijkt uit onderstaande tabel:

<i>In k EUR</i>	Punch International	Punch Graphix	Creacorp	Summa	Totaal
Op 31-12-2008	19.237	30.360	6.847	-	56.444
Nieuw	-	-	48	-	48
Schuldovername	-	-	-6.895	6.895	-
Terugbetaling	-10.072	-	-	-750	-10.822
Transfer naar korte termijn	-1.145	-	-	-1.146	-2.291
Lange termijn op 31-12-2009	8.020	30.360	-	5.000	43.380
Begrepen in overige schulden korte termijn	1.145	-	-	1.146	2.291
Totaal op 31-12-2009	9.165	30.360	-	6.146	45.671

De belangrijkste modaliteiten van de leningen betreffen:

Interestpercentage: tot aan de vijfde verjaardag van de datum van de overeenkomst is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Vanaf het zesde jaar zal de interestvoet vlottend zijn, gebaseerd op euribor (3 maand) + 2%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is jaarlijks betaalbaar.

Aflossingen/duur: de leningen worden verstrekt voor een termijn van 20 jaar. Tot aan de vijfde verjaardag van de overeenkomst zijn geen kapitaalaflossingen verschuldigd. Vanaf het zesde jaar tot aan de vervaldatum van de kredietfaciliteit worden trimestriële aflossingen gedaan waarbij elke aflossing gelijk is aan 1/60e van het ontleende bedrag.

26 Voorzieningen

<i>In k EUR</i>	Pensioenen	Overige	Totaal
-----------------	-------------------	----------------	---------------

Op 31-12-2007	-	-	-
Wijziging consolidatiekring	1.680	1.891	3.571
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-	13	13
Op 31-12-2008	1.680	1.904	3.584
Gebruik via balans		-1.286	-1.286
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-172	1.187	1.015
Op 31-12-2009	1.508	1.805	3.313

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen hoofdzakelijk in Overpelt-Plascobel die over de volgende 10 jaar gespreid zullen dienen te worden betaald.

De overige voorzieningen hebben in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis en enkele andere geschillen.

27 Overige schulden op korte termijn

De overige schulden op korte termijn ten belope van 3,82 miljoen euro omvatten eind 2009 - naast het kortetermijngedeelte van de overige leningen ten bedrage van 2,29 miljoen euro zoals beschreven onder toelichting 25 - hoofdzakelijk te betalen lonen, sociale lasten, btw en over te dragen opbrengsten.

28 Financiële instrumenten

28.1 Voorwaarden en risicobeheer

Accentis is in zijn normale bedrijfsuitvoering hoofdzakelijk blootgesteld aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's. De groep analyseert deze risico's en werkt voor elk risico een gepaste strategie uit teneinde de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. Op periodieke tijdstippen zullen deze strategieën worden herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

28.2 Wisselkoersrisico's

In 2009 was Accentis niet buiten de eurozone actief waardoor het vrijwel niet werd blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

28.3 Renterisico

De groep streeft naar een dynamische aanpak van de dekking van rentevoeten. Op heden werd gestreefd naar een optimale mix tussen kredieten met vaste en vlottende rente.

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Financiële verplichtingen	124.787	120.090
Vaste rente	81.549	71.163
Vlottende rente	43.238	48.927
Overige verplichtingen	45.671	56.444
Vaste rente	45.671	56.444
Vaste rente / Totale financiële verplichtingen	75%	72%

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging / daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten zou resulteren in een rente-effect (respectievelijk kost/opbrengst) op jaarbasis ten belope van circa 450.000 euro.

28.4 Kredietrisico

Het kredietrisico bestaat voor Accentis hoofdzakelijk uit de verliezen bij niet-betaling door klanten van openstaande verplichtingen en het risico met betrekking tot de beschikbare banksaldi in geval van faillissement van kredietinstellingen waar deze werden geplaatst. In het bijzonder wordt hier gewezen op de bestaande huurconcentratie ten opzichte van een aantal huurders.

Het management hanteert een strikt kredietbeleid en de kredietrisico's worden op een continue basis beheerd. Elke huurder wordt voor het afsluiten van een huurovereenkomst onderzocht op kredietwaardigheid.

28.5 Liquiditeitsrisico

De contractuele looptijden van de financiële verplichtingen worden gedetailleerd onder toelichting 24 (Financiële schulden).

De groep beheert het liquiditeitsrisico door de ontvangsten uit huurovereenkomsten en de terugbetalingsverplichtingen van kredietfaciliteiten zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Accentis bekijkt vandaag diverse mogelijkheden om de financieringsstructuur van de groep te optimaliseren. Gelet op het huidige economische klimaat en meer specifiek de huidige toestand van de financiële markt voor kredietverstrekking, is het bekomen van additionele financiering voor eventuele nieuwe projecten ook voor Accentis niet evident.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de contractuele terugbetalingsverplichtingen van de schulden einde 2009:

<i>In k EUR</i>	Totaal	Minder dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Financiële schulden	124.785	8.098	38.739	77.949
Overige schulden	52.044	8.584	4.338	39.122

28.6 Beheer van kapitaal

De groep is op continue wijze bezig met de optimalisatie van de kapitaalstructuur met het oog op de maximalisatie van de aandeelhouderswaarde. Tezelfdertijd wordt getracht de nodige flexibiliteit te verzekeren teneinde de onderneming toe te laten haar ondernemingsplan te realiseren.

29. Transacties met verbonden partijen

Op balansdatum openstaande saldi met verbonden en/of gerelateerde partijen:

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Handelsvorderingen	1.882	484
- Punch Metals nv	384	1
- BBS International GmbH	708	60
- Punch Graphix Prepress Germany GmbH	114	-
- Miller Marsh Pond nv	-	13
- Punch Graphix nv	6	7
- EDS bv	6	32
- Punch Graphix International nv	448	8
- Punch Graphix Prepress Belgium nv	119	-
- Punch Powertrain nv	94	94
- Punch Assemblies sro	-	55
- Punch Technix Equipment Manufacturing sro	-	211
- Punch Telematix Germany GmbH	3	3
Langetermijnschuld	-43.380	-56.444
- Punch International nv	-8.020	-19.236
- Miller Marsh Pond nv	-	-6.847
- Summa nv	-5.000	-
- Punch Graphix nv	-30.360	-30.361
Handelsschulden	-148	-477
- Punch International nv	-1	-145
- Punch Powertrain nv	-	-19
- Punch PlastX Evergem nv	-2	-4
- Punch Metals nv	-9	-7
- Punch Graphix Prepress Belgium nv	-16	-5
- Punch Graphix International nv	-	-18
- Punch Telematix nv	-	-11
- BBS International GmbH	-7	-268
- Punch Technix Equipment Manufacturing sro	-21	-
- Summa nv	-92	-
Overige schulden	-2.321	-
- Punch International nv	-1.145	-
- Punch Graphix nv	-30	-
- Summa nv	-1.146	-
Nettosaldo	-43.944	-56.437

Belangrijke contracten met gerelateerde partijen:

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 miljoen euro. De oorspronkelijke overeenkomst voorzag in een koop van circa 20 hectare voor een prijs van 6 miljoen euro. Accentis zal het resterende deel van circa 12 hectare niet meer verwerven.

Leningovereenkomsten: voor de langetermijnschulden opgenomen in bovenstaande tabel werden tussen de partijen leningovereenkomsten afgesloten. De belangrijkste modaliteiten van die overeenkomsten zijn opgenomen onder toelichting 25 (overige schulden op lange termijn).

Huurgarantie: Punch International had een niet-indexeerbare huurgarantie verstrekt ten belope van 19,58 miljoen euro op jaarbasis voor een duur van 6 jaar te tellen vanaf 30 juni 2008. Deze huurgarantie werd jaarlijks afgerekend. De afrekening over 2009 beloopt 3,7 miljoen euro. 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 gebeurt als volgt: 8,02 miljoen euro werd 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.

De groep heeft verschillende huurcontracten afgesloten met verbonden ondernemingen uit de Punch International-groep en de Creacorp-groep. Die huurcontracten werden 'at arms length' afgesloten, aan marktconforme prijzen. Uit concurrentieoverwegingen is het voor Accentis echter niet wenselijk om de details van elk van die overeenkomsten publiek te maken.

30. Vergoedingen leden van de Raad van Bestuur en senior management

<i>In k EUR</i>		2009	2008
Punch Graphix nv, met als vaste vertegenwoordiger	Wim Deblauwe	-	-
Creafim bvba			
JLD bvba	Jean-Luc Desmet	12	103
Ratio Plus nv	Hubert Ooghe	-	1
OVS comm.v.	Hubert Ooghe	12	4
Aluclaey's Invest nv	Xavier Desimpel	-	5
Immo Desimpel nv	Christophe Desimpel	-	6
De Speyebeek nv	Christophe Desimpel	12	4
Röttger Real Estate Management comm.v.	Tim Röttger	115	18
Totaal		152	141

31. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2009 aan/voor de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen De Brabander en de vergoedingen betaald voor het boekjaar 2008 aan de commissaris, Deloitte bedrijfsrevisoren bv onder de vorm van een cvba, vertegenwoordigd door de heer Mario Dekeyser bedragen:

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Audit	34	59
Overige opdrachten	-	95
Totaal	34	154

32. Rechten en verplichtingen buiten balans

Punch Property International nv heeft de verplichting tot aankoop van een site gelegen te Georgia voor een totale koopsom van 5 miljoen USD. Momenteel is er een rechtszaak lopende tussen de groep van de verkoper en (onder andere) Punch Property International nv waarbij van de groep van de koper wordt geëist dat de verkoopprijs kan worden betaald door middel van schuldvergelijking met een door de groep van de verkoper geëiste schadevergoeding.

Punch Property International nv startte een rechtszaak tegen De Coene Construct nv voor het herstellen van de schade als gevolg van fouten bij de constructie van een gebouw gelegen te Ieper Ter Waarde, meer bepaald

schade als gevolg van waterinsijpeling in de gebouwen. De rechtbank besloot op 27 juni 2008 in een tussenvonnis om in te gaan op de vraag van Punch Property International nv om een deskundige aan te stellen. In het eindverslag van januari 2009 weerhoudt de deskundige de technische verantwoordelijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstelwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur.

In het kader van de aankoop van de site te Hamont-Achel door Punch Property International nv is er een discussie ontstaan met de fiscus over de op die aankoop verschuldigde registratierechten. Punch Property International nv betwist de stelling van de fiscus.

Voor de vijf hieronder vermelde lopende rechtszaken had Accentis op 30 juni 2008 een provisie aangelegd van 1,8 miljoen euro. Naar aanleiding van de verkoop van activa aan De Speyebeek nv op 30 juni 2008 garandeert de Speyebeek nv aan Accentis het saldo van een eventuele veroordeling in één of meerdere van deze lopende rechtszaken door middel van het blokkeren op een bankrekening van een totale som van 1,35 miljoen euro. Een en ander betreft de volgende rechtszaken:

Rechtszaak over de beëindiging van de dienstenovereenkomst HDT-De Jong

Garantiestelling door Accentis in verkoopcontract tussen Accentis en Groep Willemen met betrekking tot de aandelen van Cosimco nv

Garantiestelling door Accentis in het verkoopcontract van een terrein en gebouwen door Brugse Metaalwerken nv aan HII nv voor de terugbetaling van de kostprijs van sanering van desbetreffend terrein

Garantiestelling door Accentis ten voordele van bepaalde leveranciers van Simec nv en Simec Projects nv voor een bepaald gedeelte van hun openstaande leveranciersschulden

Garantiestelling door Accentis voor de bijpassing van de brugpensioenen van ex-werknemers van Brugse Metaalwerken.

De resterende provisie eind 2009 met betrekking tot deze rechtszaken beloopt 0,1 miljoen euro.

Accentis werd gedagvaard door een aandeelhouder van D&V Engineering voor een bedrag van 100.000 euro.

Inzake de lopende garanties verstrekt door Punch International voor kredietverlening aan diverse dochtermaatschappijen van Accentis, zijn Accentis en Punch International medio februari 2010 het volgende overeengekomen (goedgekeurd door de Raden van Bestuur van beide partijen): Punch International zal zijn borgstelling en/of medekredietnemerschap voor deze kredieten behouden. Vanaf 1 maart 2011 zal Punch International een vergoeding mogen aanrekenen van 1% op jaarbasis op het uitstaand saldo van de kredieten waarvoor het borg staat op 1 maart van dat betreffend jaar. Accentis zal zich inspannen om deze waarborging zo veel als mogelijk tegen 1 maart 2011 weg te werken en maakt zich sterk dat dit tegen 1 maart 2014 volledig zal gebeurd zijn.

Begin maart 2010 werden Q-Utility Belgium nv, Punch Property International nv en Accentis nv door een huurder van een gebouw gelegen in Roeselare (België) op de hoogte gebracht van een stabiliteitsprobleem veroorzaakt door een grondverzakking. De groep heeft de nodige technische studies aangevraagd teneinde het probleem in kaart te brengen.

33. Gebeurtenissen na balansdatum

Afkoop huurgarantie door Punch International

Punch International heeft op 30 juni 2008, op het moment van de verkoop van zijn vastgoed aan Accentis, een

huurgarantie ten belope van 19,58 miljoen euro voor het geheel van alle op dat moment reeds uitgevoerde en contractueel nog uit te voeren transacties verstrekt voor een periode van 6 jaar. Die huurgarantie werd niet geïndexeerd. De jaarlijkse afrekening van de huurgarantie gebeurde door van de garantie de effectief ontvangen huurinkomsten af te trekken. Wegens wijzigingen in het vastgoedportfolio werd de hoogte van de huurgarantie over 2009 bijgesteld tot 19,37 miljoen euro.

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 gebeurt als volgt: 8,02 miljoen euro werd 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.

Het uittreksel uit de notulen van de betreffende Raad van Bestuur is opgenomen onder de bijlagen.

Melding van een stabiliteitsprobleem in het gebouw te Roeselare (België)

Begin maart 2010 werden Q-Utility Belgium nv, Punch Property International nv en Accentis nv door een huurder van een gebouw gelegen in Roeselare (België) op de hoogte gebracht van een stabiliteitsprobleem veroorzaakt door een grondverzakking. De groep heeft de nodige technische studies aangevraagd teneinde het probleem in kaart te brengen.

18.4 GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2008 VOLGENS DE IFRS

18.4.1 Geconsolideerde resultatenrekening

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2008	2007
Huuropbrengsten	2	7.012	734
Doorberekende kosten	3	2.527	520
Inkomsten uit projectontwikkeling	4	384	-
Overige opbrengsten	5	474	26
Totaal opbrengsten		10.397	1.280
Doorberekende kosten	6	-2.569	-520
Kosten verbonden aan vastgoed	7	-733	-109
Overige operationele kosten	8	-1.630	-50
Totaal kosten		-4.932	-679
EBITDA		5.465	601
Afschrijvingen	17	-9	-2
Voorzieningen	26	-13	-
Waardeverminderingen	10	-22	-
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	16	1.114	2.360
Bedrijfsresultaat (EBIT)		6.534	2.959
Financiële opbrengsten		4.867	-
Financiële kosten		-9.841	-1.480

Financieel resultaat	11	-4.974	-1.480
Resultaat voor belastingen		1.561	1.479
Belastingen	12	-813	-502
Nettoresultaat		748	976
- Aandeel van de groep		667	976
- Aandeel van derden		81	-
Resultaat per aandeel			
- Gewoon & verwaterd (in euro)	13	0,0057	0,0471

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.

Als gevolg van de omgekeerde overname van Punch Property International (juridisch de overgenomen partij, economisch de overnemende partij) door Accentis (juridisch de overnemende partij, economisch de overgenomen partij) zijn de historische cijfers zoals hier opgenomen die van Punch Property International. Geconsolideerde balans.

18.4.2 Geconsolideerde balans

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2008	2007
Vaste activa		294.876	32.293
Immateriële vaste activa	14	3	-
Goodwill	15	5.086	-
Vastgoedbeleggingen	16	289.232	32.287
Materiële vaste activa	17	73	4
Langetermijnvorderingen	18	482	-
Investerings in verbonden ondernemingen	19	-	2
Vlottende activa		9.009	823
Handelsvorderingen		5.725	501
Overige vorderingen	20	1.951	162
Liquide middelen	21	1.332	161
Activa bestemd voor verkoop	22	2.897	-
Activa		306.782	33.117
Eigen vermogen van de groep		86.340	4.661
Kapitaal		9.996	62
Reserves		75.491	4.599
Omrekeningsverschillen		852	-

Belangen van derden		182	-
Eigen vermogen		86.521	4.661
Langetermijnverplichtingen		202.905	22.903
Financiële schulden op lange termijn	24	110.169	20.093
Latente belastingverplichtingen	12	32.620	2.652
Overige schulden op lange termijn	25	56.532	158
Voorzieningen	26	3.584	-
Kortetermijnverplichtingen		17.356	5.553
Handelsschulden		5.398	58
Overige schulden	27	1.950	5.088
Belastingenschulden	12	88	-
Financiële schulden op korte termijn	28	9.921	407
Passiva		306.782	33.117

Als gevolg van de omgekeerde overname van Punch Property International (juridisch de overgenomen partij, economisch de overnemende partij) door Accentis (juridisch de overnemende partij, economisch de overgenomen partij) zijn de historische cijfers zoals hier opgenomen die van Punch Property International.

18.4.3 Geconsolideerde kasstroomtabel

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2008	2007
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
		1.561	1.479
		5.372	1.466
		44	2
	16	-1.114	-2.360
	11	-5.372	-1.466
	12	-51	-31
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal		439	-911
		2.809	1.409
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		3.248	498
Investeringskasstroom			
		-	-437
Investeringskasstroom		-	-437
Financieringskasstroom			
		-2.077	-466
		-	437
Financieringskasstroom		-2.077	-29

Nettokasstroom	1.171	32
Liquide middelen aan het begin van de periode	161	129
Liquide middelen aan het einde van de periode	1.332	161
Nettokasstroom	1.171	32

Als gevolg van de omgekeerde overname van Punch Property International (juridisch de overgenomen partij, economisch de overnemende partij) door Accentis (juridisch de overnemende partij, economisch de overgenomen partij) zijn de historische cijfers zoals hier opgenomen die van Punch Property International.

18.4.4 Reconciliatie van het eigen vermogen

	Kapitaal	Andere kapitaal- reserves	Reserves	Omreke- nings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
<i>In k EUR</i>							
Op 1 januari 2007	62	-	3.624	-	3.686	-	3.686
Resultaat van het boekjaar	-	-	976	-	976	-	976
Op 31 december 2007	62	-	4.600	-	4.662	-	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
Kapitaalcontributie tot het eigen vermogen (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	70.224	5.267	852	86.339	182	86.521

(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

18.4.5 Consolidatieprincipes en waarderingsregels

18.4.5.1 Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Punch International

Per 30 juni 2008 heeft Accentis alle aandelen overgenomen van Punch Property International nv ('Punch Property'), de vastgoedvennootschap van de Punch International-groep. Daarnaast werden ook bindende overeenkomsten gesloten voor de verkoop en overname van vrijwel alle overige onroerende goederen van de Punch International-groep en enkele verbonden partijen. De aankoop werd initieel gefinancierd met een lening ten bedrage van 87 miljoen euro verstrekt door Punch International. Op 10 oktober werd door Accentis een kapitaalverhoging ten belope van 88 miljoen euro uitgevoerd, middels conversie van zijn schuld aan Punch International. Hierdoor werd Punch International de nieuwe referentieaandeelhouder van Accentis en had het de verplichting een openbaar bod uit te brengen op de resterende Accentis-aandelen. Het verplicht openbaar bod werd geopend op 9 december en afgesloten op 22 december 2008. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar het biedprospectus dat beschikbaar is op de website www.accentis.com. Tot slot heeft Punch International na de afsluiting van dit openbaar bod en voor het einde van het boekjaar 2008 een kapitaalvermindering doorgevoerd waarbij circa 75% van de aandelen Accentis die het in portefeuille had werd uitgekeerd aan zijn aandeelhouders, vervolgens werd de resterende participatie van Punch International voor het einde van het boekjaar verkocht aan Punch Graphix nv.

Conform IFRS is de kapitaalverhoging van 10 oktober 2008 een 'omgekeerde overname' met als consequentie dat Accentis dient te worden beschouwd als overgenomen partij en Punch Property als overnemende partij. IFRS bepaalt dat de financiële informatie in dat geval dient te worden opgesteld vanuit het standpunt van Punch Property en dat de vergelijkende cijfers overeenkomstig moeten worden aangepast. Het geheel van die informatie wordt dan gerapporteerd onder de noemer van de vennootschap Accentis nv. Dat betekent dat de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in dit jaarverslag niet gelijk zijn aan de cijfers zoals vorig jaar gepubliceerd door Accentis per 31 december 2007, maar de vergelijkende cijfers betreffen van Punch Property. Die cijfers werden verkregen door een openingsbalans per 1 januari 2007 op te stellen vanuit het standpunt van Punch Property. Tot slot dient nog vermeld dat Accentis heeft besloten in de waarderingsregels de norm IAS 40 met betrekking tot vastgoedbeleggingen toe te passen. Dat impliceert dat het vastgoedportfolio in de balans wordt opgenomen aan reële waarde en dat wijzigingen in de reële waarde van het portfolio tussen 2 periodes via het resultaat worden gerapporteerd.

In het commissarisverslag over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2007 van Accentis nv werd een voorbehoud opgenomen voor wat betreft belangrijke gebreken in de administratieve organisatie en de interne controlestructuur m.b.t. het opvolgen en de waardering van de bestellingen in uitvoering, handelsvorderingen, provisies en ontvangsten vooruitbetalingen binnen het segment constructie waarvan de impact niet kon worden gekwantificeerd. Tevens werd melding gemaakt dat de vennootschappen Simec nv en Simec Projects nv in vereffening werden gesteld op 14 maart 2008 wat betekent dat deze vennootschappen vanaf deze datum moeten worden gedeconsolideerd. Dit voorbehoud is zonder voorwerp geworden gezien wegens de omgekeerde overname per 10 oktober 2008 de vergelijkende cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Accentis nv per 31 december 2008 niet gelijk zijn aan de geconsolideerde cijfers per 31 december 2007 zoals opgenomen in de gepubliceerde geconsolideerde jaarrekening van Accentis nv per 31 december 2007.

18.4.5.2 Grondslagen voor de opstelling

1 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat alle dochterondernemingen waarover de Accentis-groep zeggenschap heeft. Zeggenschap bestaat wanneer Accentis de macht heeft om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit zijn activiteiten. Dergelijke zeggenschap wordt verondersteld te bestaan wanneer Accentis, direct of indirect, houder is van meer dan 50% van de stemrechten van de entiteit. Het bestaan en effect van potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar of converteerbaar zijn, worden in overweging genomen bij de beoordeling of de Accentis-groep de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een andere entiteit te sturen.

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep feitelijk zeggenschap verkrijgt. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep geen zeggenschap meer uitoefent.

De overnamemethode wordt gebruikt om de bedrijfscombinatie te verwerken. De kostprijs van een bedrijfscombinatie wordt gewaardeerd als het totaal van de reële waarde op datum van de ruil, van afgestane activa, uitgegeven eigenvermogensinstrumenten, aangegane of overgenomen verplichtingen plus enige rechtstreeks aan de bedrijfscombinatie toerekenbare kosten.

Identificeerbare verworven activa, overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen die deel uitmaken van een bedrijfscombinatie worden initieel gewaardeerd aan hun reële waarde op de overnamedatum, dit ongeacht het bestaan van enig minderheidsbelang. Het verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief wordt opgenomen als goodwill. In geval de kostprijs van de bedrijfscombinatie minder bedraagt dan het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief van de gekochte dochteronderneming, dient het verschil na herbeoordeling onmiddellijk opgenomen te worden in de winst-en-verliesrekening.

Saldi en transacties, baten en lasten binnen de Accentis-groep worden volledig geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd tenzij de transactie de evidentie verschaft van een bijzondere waardevermindering op het getransfereerde goed.

De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen werden aangepast waar nodig teneinde een uniforme toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving te waarborgen.

Minderheidsbelangen in de nettoactiva van de geconsolideerde dochterondernemingen worden in het eigen vermogen opgenomen afzonderlijk van het eigen vermogen van de moedermaatschappij.

Minderheidsbelangen bestaan uit het bedrag van die belangen op de overnamedatum van de bedrijfscombinatie (zie hoger) en het aandeel van de minderheid in de wijzigingen in het eigen vermogen sinds de datum van de bedrijfscombinatie. Verliezen die van toepassing zijn op de minderheid en die hoger liggen dan de minderheidsbelangen in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden toegerekend aan de groepsbelangen met uitzondering van het geval waarin de minderheid een bindende verplichting heeft om aanvullende investeringen te doen om de verliezen te compenseren en hiertoe in staat is.

2 Omrekening van vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

2.1 Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden geboekt tegen de wisselkoers die geldt op transactiedatum. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend op de balansdatum waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. Winsten en verliezen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening onder bedrijfsresultaat of financieel resultaat, afhankelijk van de aard van de transacties.

Niet-monetaire activa en passiva worden omgezet tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum.

2.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar euro op de balansdatum van de buitenlandse entiteiten waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. De resultatenrekeningen van de buitenlandse entiteiten worden omgezet naar euro aan de gemiddelde jaarkoersen van het boekjaar. De componenten van het eigen vermogen van buitenlandse entiteiten worden tegen de historische koers omgerekend. Als gevolg van het verschil tussen de historische koers en de slotkoers op balansdatum ontstaan omrekeningsverschillen die rechtstreeks worden opgenomen in het eigen vermogen onder de rubriek omrekeningsverschillen.

3 Immateriële vaste activa

3.1 Octrooien en licenties

Kosten voor verworven octrooien worden geactiveerd tegen kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen en afgeschreven volgens de lineaire methode. De gebruikslicenties voor software worden geactiveerd en afgeschreven over drie jaar volgens de lineaire methode.

3.2 Overige immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa verworven door de Accentis-groep, worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Dergelijke kosten worden momenteel volgens de lineaire methode afgeschreven over hun verwachte levensduur die beperkt is tot vijf jaar.

4 Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de aankoopprijs en het aandeel van de Accentis-groep in de reële waarde van de verworven identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming of geassocieerde onderneming op het moment van de verwerving. Goodwill wordt initieel opgenomen als een actief gewaardeerd tegen kostprijs en wordt vervolgens gewaardeerd tegen kostprijs

verminderd met eventuele geaccumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen.

De kasstroomgenererende entiteit waaraan goodwill is toegerekend wordt jaarlijks op een bijzondere waardevermindering getoetst, en telkens wanneer er een aanwijzing bestaat dat de entiteit mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, door de boekwaarde van de entiteit te vergelijken met haar realiseerbare waarde. Indien de realiseerbare waarde van de entiteit lager is dan de boekwaarde, zal het bijzonder waardevermindingsverlies eerst worden toegerekend aan de boekwaarde van de aan de entiteit toegerekende goodwill en vervolgens aan de andere activa van de entiteit naar rato van de boekwaarde van elk actief in de entiteit. Een bijzonder waardevermindingsverlies dat voor goodwill is opgenomen, kan in een latere periode niet worden teruggeboekt. Bij de verkoop van een dochteronderneming of een joint venture, wordt de toegerekende goodwill opgenomen bij de bepaling van de winst of verlies bij verkoop.

In geval het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen de kostprijs van de bedrijfscombinatie overschrijdt, wordt het overblijvend surplus na herbeoordeling onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

5 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële-waardemodel. Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen) van de Accentis-groep bestemd om huurgelden te ontvangen eerder dan ze zelf te gebruiken of te verkopen. De vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd tegen de kostprijs. Alle kosten direct gerelateerd aan de verwerving (waaronder de registratierechten) of de bouw van latere vastgoedbeleggingen en alle hiermee verband houdende uitgaven die kwalificeren voor activering worden tussentijds geactiveerd tegen kostprijs. Aan het einde van de bouw- of ontwikkelingsfase van de vastgoedbelegging wordt het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde onmiddellijk in het resultaat geboekt. Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen terzake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die tot een transactie bereid zijn. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt. Bij de bepaling van de reële waarde na de eerste opname wordt geen rekening gehouden met de registratierechten aangezien die geen component zijn van de verkoopwaarde.

6 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen. Indien activa worden overgenomen middels toepassing van IFRS 3 Bedrijfscombinaties worden ze gewaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum. Kosten voor de reparatie van materiële vaste activa worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden. Ze worden echter geactiveerd als ze de toekomstige economische voordelen die naar verwachting zullen voortvloeien uit het materieel vast actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. Terreinen worden niet afgeschreven. Activa in aanbouw worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De geschatte gebruiksduur van de diverse categorieën van geïdentificeerde activa is hieronder weergegeven:

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Voertuigen	5 jaar

De afschrijving wordt lineair berekend, te beginnen vanaf de maand waarin het desbetreffende actief werd aangekocht. Indien de boekwaarde van een actief zijn geschatte realiseerbare waarde overschrijdt, wordt het actief onmiddellijk afgeschreven tot zijn realiseerbare waarde.

7 Leasing

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt aan de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings.

7.1 Accentis als lessee in financiële leasings

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leasings als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleasede actief, of indien lager, tegen de actuele waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een dusdanige wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

Met uitzondering van vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden aan reële waarde, wordt het af te schrijven bedrag van een geleasede actief systematisch aan elke verslagperiode toegerekend tijdens de periode van het verwachte gebruik, op een basis die consistent is met de afschrijvingsgrondslagen die de lessee toepast voor af te schrijven activa in eigendom. Indien het redelijk zeker is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode de eigendom zal verkrijgen, is de periode van het verwachte gebruik, de gebruiksduur van het actief. In het andere geval wordt het actief afgeschreven over de leaseperiode of over de gebruiksduur indien deze laatste korter is.

7.2 Accentis als lessee in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als last opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijdspatroon van de voordelen die de gebruiker geniet. (Te) ontvangen voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

7.3 Accentis als lessor in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als opbrengst opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijdspatroon waarin het gebruiksvoordeel dat het geleasede actief oplevert vermindert. Verstrekte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

8 Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

Voor de materiële en immateriële vaste activa van de groep wordt in overeenstemming met IAS 36 op elke balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig is. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. De realiseerbare waarde van een actief of een kasstroomgenererende entiteit is de hoogste waarde van (i) de reële waarde na aftrek van de verkoopkosten en (ii) zijn bedrijfswaarde. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de geschatte toekomstige geldstromen verminderd tot hun contante waarde met behulp van een disconteringsvoet (voor belastingen) die de huidige marktbeoordelingen van de tijdswaarde van geld en de aan het actief verbonden specifieke risico's weerspiegelt.

Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen indien de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende entiteit waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde.

Bijzondere waardeverminderingen worden direct opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer een bijzondere waardevermindering later wordt teruggeboekt, wordt de boekwaarde van het actief verhoogd tot de herziene schatting van zijn realiseerbare waarde, maar zodanig dat de verhoogde boekwaarde niet hoger is dan de boekwaarde die zou zijn bepaald als in de voorgaande jaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief was opgenomen. Een terugboeking van een waardevermindering wordt direct opgenomen in winst of verlies.

9 Financiële instrumenten

9.1 Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt tegen reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige geschatte kasstromen, contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

9.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Deze worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.3 Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Accentis-groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Accentis-groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

9.4 Leningen

Interestdragende leningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Accentis-groep (zie hierboven).

9.5 Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

9.6 Eigen-vermogensinstrumenten

Eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de

ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten). Alle kosten die niet direct aan een uitgifte toewijsbaar zijn, worden via de resultatenrekening in kost genomen.

9.7 Derivaten

De Accentis-groep heeft geen gebruik gemaakt van derivaten. Accentis verbiedt bovendien het gebruik van dergelijke instrumenten voor speculatieve doeleinden.

10 Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen op de balans wanneer de Accentis-groep een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat. Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting op balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is.

De toename van de voorzieningen die het resultaat zijn van het voorschrijden in de tijd, wordt opgenomen onder de financiële kosten. Voorzieningen voor bodemsanering worden aangelegd indien een verplichting tot sanering wordt opgelegd. Een voorziening voor verlieslatende contracten wordt aangelegd voor overeenkomsten waarbij de onvermijdelijke kosten die nodig zijn om de verplichtingen uit hoofde van het contract na te komen, hoger liggen dan de economische voordelen die naar verwachting uit het contract kunnen worden ontvangen.

11 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen toegekend bij de huur worden opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

12 Doorberekende kosten

Door te berekenen huurlasten met betrekking tot afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

13 Financieringskosten

Financieringskosten worden ten laste van het resultaat genomen in de mate dat ze betrekking hebben op de boekhoudkundige periode.

14 Winstbelastingen

Belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten courante en uitgestelde belastingen. De belastingen worden geboekt in de resultaatrekening tenzij ze betrekking hebben op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden geboekt. In dat geval worden de belastingen rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen genomen. Courante belastingen omvatten de verwachte belastingschuld op het belastbaar inkomen van het jaar en aanpassingen aan de belastingschulden van vorige jaren. Voor de berekening van de winstbelastingen worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven (of belastingtarieven waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten) gebruikt.

Uitgestelde belastingen worden geboekt op basis van de 'liability-methode', voor alle tijdelijke verschillen tussen belastbare basis en boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva.

In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen en uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat belastbare winsten voorhanden zullen zijn

om aftrekbare tijdelijke verschillen tegen af te zetten.

Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen in een transactie die geen enkel effect heeft op de winst voor belasting, noch op de fiscale winst.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen die verband houden met investeringen in dochterondernemingen, filialen, geassocieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, tenzij de Accentis-groep het tijdstip kan bepalen waarop het tijdelijk verschil wordt afgewikkeld en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de nabije toekomst niet zal worden afgewikkeld.

De boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering dient te worden beoordeeld op elke balansdatum. De Accentis-groep verlaagt de boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om het mogelijk te maken het voordeel van die uitgestelde belastingvordering geheel of gedeeltelijk aan te wenden.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld. Uitgestelde belastingen moeten als baten of lasten worden opgenomen in de winst of het verlies over de periode, tenzij deze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen zijn opgenomen, in dat geval wordt de uitgestelde belasting ook direct in het eigen vermogen opgenomen.

Actuele belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als en alleen als de entiteit een in rechte afdwingbaar recht heeft opgenomen om de opgenomen bedragen te salderen en voornemens is om de verplichting op nettobasis af te wikkelen of om de vordering te realiseren op hetzelfde moment dat de verplichting wordt afgewikkeld.

15 Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de intresten verworven op toegekende leningen, en de verschuldigde intresten op ontvangen leningen. De geboekte intresten zijn gebaseerd op de effectieve-intrestenpercentage-methode. Het financieel resultaat bevat eveneens de gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen van rentehoudende schulden. Indien de Accentis-groep zou besluiten gebruik te maken van afgeleide financiële instrumenten, zullen ook de winsten en verliezen, resulterend uit de herwaardering op reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, geboekt worden als financieel resultaat.

16 Gesegmenteerde informatie

Een bedrijfssegment is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de Accentis-groep dat individuele goederen of een groep van soortgelijke goederen voortbrengt of individuele diensten of een groep van soortgelijke diensten verleent en dat een van andere bedrijfssegmenten afwijkend rendement en risicoprofiel heeft. Het primair segment dat gedefinieerd werd is 'vastgoed'. De geografische segmentatie wordt als secundair segment gedefinieerd, met als onderdelen West-Europa en Oost-Europa.

18.4.5.3 Consolidatiekring

Vennootschap	Land	2008	2007
Punch Property International nv	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	-
D&V Engineering nv	BE	50%	-
Q-Utility nv	BE	100%	-
Zenca nv	BE	100%	-

Overpelt-Plascobel nv (OVP)	BE	100%	-
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringer sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
BBS Verwaltungs GmbH	DE	100%	-
Punch Property Orava sro	SK	100%	-
Punch Campus Namestovo sro	SK	100%	-
Punch Products Trnava sro	SK	100%	-

18.4.6 Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

1 Secundaire segmentinformatie (geografisch)

<i>In k Eur</i>	2008		2007	
	West-Europa	Oost-Europa	West-Europa	Oost-Europa
<i>in duizenden euro's</i>				
Huuropbrengsten	6.168	844	734	-
Investerings	-	-	-	-
Totale activa	221.250	85.532	33.117	-

2 Huuropbrengsten

<i>In k Eur</i>	2008	2007
Gerelateerd aan de Punch International-groep	3.282	-
Niet gerelateerd aan de Punch International-groep	3.730	734
Totaal	7.012	734

Punch International heeft op 30 juni 2008, op het moment van de verkoop van zijn vastgoed aan Accentis, een huurgarantie ten belope van 19,59 miljoen euro voor het geheel van alle op dat moment reeds uitgevoerde en contractueel nog uit te voeren transacties verstrekt voor een periode van 6 jaar. Die huurgarantie wordt niet geïndexeerd. De jaarlijkse afrekening van de huurgarantie zal gebeuren door van de garantie de effectief ontvangen huurinkomsten af te trekken.

Over 2008 werd, na aanpassing in onderling overleg tussen Accentis en Punch International van een aantal van de nog uit te voeren voorziene transacties, besloten om geen garantieafrekening uit te voeren.

De pro-formahuurinkomsten over 2008 – indien er van uitgegaan zou worden dat alle transacties op 1 januari 2008 bestonden – zouden de door Punch International gestelde huurgarantie ten belope van 19,59 miljoen euro niet hebben overschreden.

De groep heeft op het einde van 2008 geen huurovereenkomsten die een huurtermijn van vijf jaar overschrijden die niet voorzien in een contractuele opzegmogelijkheid vanwege de huurder. Op die manier blijven de contractueel vastliggende toekomstige huurinkomsten beperkt tot het bedrag voorzien middels de huurgarantie vanwege Punch International.

3 Doorberekende kosten

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Inkomsten uit Service Level Agreements	1.548	-
Overige doorberekende kosten	979	520

Totaal	2.527	520
---------------	--------------	------------

De inkomsten uit Service Level Agreements betreffen inkomsten van diensten (onthaal, receptie, onderhoud, enz.) geleverd door Accentis aan zijn huurders.

De overige doorberekende kosten betreffen de doorberekening van kosten (onroerende voorheffing, verzekering, elektriciteit, water, enz.) die contractueel ten laste van de huurder vallen.

4 Inkomsten uit projectontwikkeling

De inkomsten uit projectontwikkeling betreffen de inkomsten van D&V Engineering, het projectontwikkelingsbureau van Accentis.

5 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen hoofdzakelijk eenmalige effecten van de transacties tussen de Punch International-groep en Punch Property International in het kader van de transacties met betrekking tot het vastgoed.

6 Doorberekende kosten

Betreft kosten verbonden aan het vastgoedportfolio die aan de huurders worden doorberekend, hetzij onder de rubriek inkomsten uit Service Level Agreements, hetzij onder de rubriek overige doorberekende kosten.

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Huur	-387	-
Onderhoud	-339	-
Energie	-970	-
Verzekeringen	-86	-
Onderaanneming	-79	-
Onroerende voorheffingen	-194	-415
Overige	-513	-104
Totaal	-2.569	-520

7 Kosten verbonden aan vastgoed

De kosten verbonden aan vastgoed betreffen kosten met betrekking tot het vastgoed die door Accentis niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Huur	-	-41
Onderhoud	-406	-45
Energie	-102	-
Verzekeringen	-63	-5
Onroerende voorheffingen	-120	-18
Overige	-42	-
Totaal	-733	-109

8 Overige operationele kosten

Betreft de overige werkingskosten van de groep.

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Kantoor- en administratiekosten	-173	-46

Diverse erelonen	-867	-2
Personeelskosten	-205	-
Overige kosten	-385	-2
Totaal	-1.630	-50

In de overige operationele kosten zijn eenmalige kosten gerelateerd aan de vastgoedtransactie ten belope van 808.000 euro begrepen.

9 Personeelskosten

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Gemiddeld aantal personeelsleden	29	-
Wedden en lonen	139	-
Sociale zekerheidsbijdragen	43	-
Overige personeelskosten	24	-
Totaal	205	-

10 Waardeverminderingen

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Klantenvorderingen	-5	-
Voorraden	-17	-
Totaal	-22	-

11 Financieel resultaat

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Financiële opbrengsten	4.867	-
Ontvangen bankinteressen	173	-
Overige ontvangen interesten	68	-
Wisselkoerswinsten	4.623	-
Overige financiële opbrengsten	3	-
Financiële kosten	-9.841	-1.480
Betaalde interesten leningen en leasings	-4.433	-1.251
Overige betaalde interesten	-938	-215
Wisselkoersverliezen	-4.435	-
Bankkosten	-32	-14
Overige financiële kosten	-3	-
Financieel resultaat	-4.974	-1.480

12 Belastingen

Berekening van de belastingen:

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Belastingen	-813	-502
Winstbelastingen	-51	-31
Latente belastingen	-761	-471
Resultaat voor belastingen	1.561	1.479

Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-530	-503
Effect van niet-erkende fiscale verliezen	38	-
Effect van buitenlandse belastingtarieven	-320	-1
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-813	-502

Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties:

<i>In k EUR</i>	2008	2007	2006
Bestaande tijdelijke verschillen:			
– op vastgoedbeleggingen en activa	184.502	28.395	26.013
– op financiële schulden	-58.826	-18.603	-18.884
Netto tijdelijke verschillen	125.676	9.791	7.129
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen			
Overige passieve belastinglatenties	-55	-	-
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	5.641	659	226
Latente belastingverplichtingen	-32.620	-2.652	-2.181
Wijziging netto passieve belastinglatenties			
Geboekt via resultatenrekening	-761	-471	-
Wijziging van de consolidatiekring en/of via eigen vermogen geboekt	-29.207	-	-
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	39.130	1.939	666
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen			
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	5.641	659	226
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	6.708	-	-

Er bestaat einde 2008 geen tijdsrestrictie met betrekking tot fiscaal overdraagbare verliezen.

13 Resultaat per aandeel

IFRS bepaalt dat bij een omgekeerde overname, niettegenstaande de consolidatie opgemaakt wordt vanuit het standpunt van de overnemende partij (Punch Property International nv), het resultaat per aandeel dient te worden berekend op basis van het aandeel aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis nv.

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	512.305.236	20.715.399
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	131.154.760	20.715.399
Resultaat – aandeel van de groep	748	976
Resultaat per aandeel gewoon & verwaterd (in euro)	0,0057	0,0471

IFRS bepaalt dat het aantal aandelen in aanmerking te nemen voor de berekening van het resultaat per aandeel voor de periodes voorafgaand aan de omgekeerde overname het aantal aandelen is dat ontstaat op het ogenblik van de omgekeerde overname (in casu de 491.589.837 aandelen Accentis ontstaan naar aanleiding van de kapitaalverhoging ten belope van 87 miljoen euro in Accentis door middel van de schuldconversie op 10 oktober 2008). Aangezien de eigen-vermogensstructuur van Punch Property International op 1 januari 2008 niet overeenstemde met de eigen-vermogensstructuur ten tijde van de omgekeerde overname heeft het management ervoor geopteerd de effectieve aandelenevoluitie van Accentis te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel. Het management is van oordeel dat dit noodzakelijk is teneinde een correct beeld van de winst per aandeel te verkrijgen.

14 Immateriële vaste activa

<i>In k EUR</i>	Software	Immateriële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Op 01-01-2007	-	-
Op 31-12-2007	-	-
Wijzigingen in de consolidatiekring	3	3
Op 31-12-2008	3	3
Gecumuleerde afschrijvingen		
Op 01-01-2007	-	-
Op 31-12-2007	-	-
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-
Afschrijvingen	-	-
Op 31-12-2008	-	-
Nettoboekwaarde		
Op 01-01-2007	-	-
Op 31-12-2007	-	-
Op 31-12-2008	3	3

15 Goodwill

De goodwill ten belope van 5.086.000 euro betreft de goodwill ontstaan naar aanleiding van de omgekeerde overname van Accentis door Punch Property International. Het bedrag wordt als volgt verklaard:

(A) Kostprijs van de verworven bedrijfscombinatie:

Aantal aandelen Accentis (a):	20.715.399
Reële waarde per aandeel (b):	0,18 euro
Kostprijs omgekeerde overname (a x b):	3.728.772 euro

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

(B) Reële waarde nettoactief Accentis op datum

van de omgekeerde overname: -1.357.627 euro

(C) goodwill (A-B) = 3.728.772 – (-1.357.627) = 5.086.399 euro

Er wordt geen pro-formainformatie verstrekt met betrekking tot Accentis aangezien de historische activiteiten van Accentis voor de omgekeerde overname werden gedestinvesteerd en die informatie dus niet meer relevant zou zijn.

16 Vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen op de respectievelijke balansdata werd bepaald door de Vastgoedexpert. 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'). Die keuze werd bepaald door het feit dat het merendeel van het vastgoed wordt verhuurd aan één partij, namelijk bedrijven uit de Punch International-groep. De waarde verkregen op basis van 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' werd getoetst aan de rendementswaarde; het verschil tussen beide bedroeg ongeveer 3%. In geval van toepassing van de expected-rent-value-waarderingsmethode voor 2008, zou de variatie in reële waarde van het vastgoed groter zijn dan bij toepassing van de methode 'nieuwbouwwaarde minus vetustiteit' en zou bijgevolg het resultaat negatiever zijn. De impact op het resultaat van de marktwaarde op basis van de expected-rent-value-waarderingsmethode zou voornamelijk in de tweede helft van 2008 negatief zijn geweest. Het is echter niet uitgesloten dat bij toepassing van de expected-rent-value-waarderingsmethode in de toekomst aanpassingen dienen te worden opgenomen tengevolge van veranderende risicopremies voor vastgoed.

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio betreft een niet-kaskost of niet-kasopbrengst die het verschil in de evolutie van de waardering van het portfolio tussen 2 balansdata weergeeft.

<i>In k Eur</i>	Land	2008	2007	2006
Openingsbalans		32.287	29.490	
Aanschaffing / Wijziging consolidatiekring		255.831	437	
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening		1.114	2.360	
Slotbalans		289.232	32.287	
Reële waarde per pand op jaareinde				
Brugge	BE	5.810	5.665	5.350
Dinant	BE	905	-	-
Evergem grond	BE	992	-	-
Evergem	BE	17.010	16.578	15.710
Hamont-Achel	BE	15.850	-	-
Heultje	BE	4.315	4.204	3.975
Ieper Ter Waarde	BE	6.080	-	-
Ieper Oostkaai	BE	11.915	-	-
Lier	BE	36.715	-	-
Mariakerke	BE	1.770	-	-
Overpelt	BE	29.285	-	-
Roeselare	BE	6.560	-	-
Sint-Truiden	BE	20.065	-	-
Wervik	BE	1.010	985	935
Boizenburg	DE	6.520	-	-
Herbolzheim	DE	11.060	-	-
Schiltach	DE	16.275	-	-
Dreux	FR	5.895	-	-
Duinkerke	FR	1.300	-	-

Munster	FR	3.750	3.651	3.520
Eede	NL	1.235	1.204	-
Campus	SK	59.890	-	-
Palenicky	SK	3.510	-	-
Pan	SK	13.405	-	-
Punch Hotel	SK	1.590	-	-
Trnava	SK	6.520	-	-
Reële waarde op 31 december		289.232	32.287	29.490
Variatie reële waarde vastgoedportfolio		1.114	2.360	

De reële waarde van de in leasing gegeven vastgoedbeleggingen bedraagt 196.625.000 euro.

17 Materiële vaste activa

<i>In k EUR</i>	Meubilair & rollend materieel	Overige	Materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde			
Op 01-01-2007	9	-	9
Op 31-12-2007	9	-	9
Wijzigingen in de consolidatiekring	425	128	553
Omrekeningsverschillen	15		15
Op 31-12-2008	449	128	577
Gecumuleerde afschrijvingen			
Op 01-01-2007	-3	-	-3
Afschrijvingen	-2	-	-2
Op 31-12-2007	-5	-	-5
Wijzigingen in de consolidatiekring	-403	-72	-475
Afschrijvingen	-5	-4	-9
Omrekeningsverschillen	-15	-	-15
Op 31-12-2008	-428	-76	-504
Nettoboekwaarde			
Op 01-01-2007	6	-	6
Op 31-12-2007	4	-	4
Op 31-12-2008	21	52	73

18 Langetermijnvorderingen

De langetermijnvorderingen bevatten hoofdzakelijk het resterende langetermijngedeelte van een earnoutvergoeding in het kader van de verkoop van een gedeelte van de voormalige activiteiten van OVP aan Fremach. In totaal zal met betrekking tot deze earnout nog een bedrag van 720.000 euro worden ontvangen over een looptijd van 3 jaar. Het gedeelte van dit bedrag dat wordt ontvangen binnen het jaar (240.000 euro) is opgenomen in de rubriek overige vorderingen onder de vlottende activa.

19 Investerings in verbonden ondernemingen

In 2007 bezat Punch Property International nv een deelneming in SpaceChecker nv, Punch PlastX Holding nv en Punch Plastics nv. Die aandelen werden in 2008 in het kader van de wijzigingen in de groepsstructuur van Punch International binnen de Punch International-groep verhangen.

20 Overige vorderingen

De overige vorderingen omvatten hoofdzakelijk het gedeelte van een earnoutvergoeding vanwege Fremach (zie ook toelichting 18 Langetermijnvorderingen hierboven) ten belope van 240.000 euro, te ontvangen btw (1,1 miljoen euro) en over te dragen kosten (0,5 miljoen euro).

21 Liquide middelen

De liquide middelen omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij verschillende banken.

22 Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop betreffen machines en voorraad van OVP, waarvoor een getekende overnameovereenkomst bestaat voor de waarde zoals op het einde van 2008 opgenomen in de balans.

23 Kapitaal

IFRS voorziet dat in het geval van een omgekeerde overname het eigen vermogen dient te worden voorgesteld vanuit het standpunt van de overnemer, in dit geval Punch Property International nv. Voor de voorstelling en aansluiting van het kapitaal en eigen vermogen wordt verwezen naar de betreffende rubriek in deze geconsolideerde jaarrekening. Het aantal uitstaande aandelen van de juridische moeder Accentis nv is als volgt geëvolueerd:

<i>In k EUR</i>	Aantal aandelen
Op 01-01-2008	20.715.399
Kapitaalverhoging 10 oktober 2008	491.589.837
Op 31-12-2008	512.305.236

24 Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasingen en bankkredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en leningcontracten op 31 december 2008 bedraagt circa 6,1%.

Tijdens het boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending met betrekking tot aangegane leningen.

<i>In k EUR</i>	Financiële schulden op lange termijn			Financiële schulden op korte termijn		
	Leasing	Kredietinstellingen	Totaal	Leasing	Kredietinstellingen	Totaal
Op 01-01-2007	18.603	1.581	20.184	281	64	345
Nieuwe leningen	-	437	437	-	-	-
Terugbetalingen	-	-	-	-281	-185	-466
Overboeking	-314	-214	-528	314	214	528
Op 31-12-2007	18.289	1.804	20.093	314	93	407
Wijziging consolidatiekring	85.049	12.654	97.703	1.430	2.536	3.966
Terugbetalingen	-	-	-	-1.710	-369	-2.079
Overboeking	-4.886	-2.741	-7.627	4.886	2.741	7.627
Op 31-12-2008	98.452	11.717	110.169	4.920	5.001	9.921

Aflossingsschema op 31-12-2007

Op minder dan 1 jaar	-	-	-	314	93	407
Tussen 2 en 5 jaar	2.150	615	2.765	-	-	-
Op meer dan 5 jaar	16.139	1.188	17.327	-	-	-
Totaal	18.289	1.804	20.093	314	93	407

Aflossingsschema op 31-12-2008

Op minder dan 1 jaar	-	-	-	4.920	5.001	9.921
Tussen 2 en 5 jaar	33.553	9.152	42.705	-	-	-
Op meer dan 5 jaar	64.899	2.565	67.464	-	-	-
Totaal	98.452	11.717	110.169	4.920	5.001	9.921

<i>In k EUR</i>	Openstaand kapitaal	Resterende interestlasten	Totale verplichting
Verplichtingen met betrekking tot bankleningen			
Op minder dan 1 jaar	5.001	4.740	9.741
Tussen 2 en 5 jaar	9.152	2.744	11.896
Op meer dan 5 jaar	2.565	1.028	3.594
Totaal	16.718	8.512	25.230
Leaseverplichtingen			
Op minder dan 1 jaar	4.920	6.522	11.442
Tussen 2 en 5 jaar	33.553	28.688	62.242
Meer dan 5 jaar	64.899	24.191	89.089
Totaal	103.372	59.401	162.773

Verleende zekerheden:

De kredieten zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een fair value ten belope van 262.435.000 euro (uitstaande schuld 118.474.000 euro). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een fair value-waarde van 26.797.000 euro dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet.

25 Overige schulden op lange termijn

De overige schulden op lange termijn omvatten hoofdzakelijk achtergestelde leningen ten belope van 56,4 miljoen euro verstrekt door entiteiten van de Punch International-groep. De belangrijkste modaliteiten van die leningen betreffen:

Interestpercentage: tot aan de vijfde verjaardag van de datum van de overeenkomst is een jaarlijkse rente van toepassing ten belope van 6%. Vanaf het zesde jaar zal de interestvoet vlottend zijn, gebaseerd op euribor (3 maand) + 2%. Er wordt geen interest gekapitaliseerd en de interest is jaarlijks betaalbaar.

Aflossingen/duur: de leningen worden verstrekt voor een termijn van 20 jaar. Tot aan de vijfde verjaardag van de overeenkomst zijn geen kapitaalaflossingen verschuldigd. Vanaf het zesde jaar tot aan de vervaldatum van de kredietfaciliteit worden trimestriële aflossingen gedaan waarbij elke aflossing gelijk is aan 1/60e van het ontleende

bedrag.

26 Voorzieningen

<i>In k EUR</i>	Pensioenen	Overige	Totaal
Op 01-01-2007	-	-	-
Op 31-12-2007	-	-	-
Wijziging consolidatiekring	1.680	1.891	3.571
Aanleg via resultatenrekening	-	13	13
Terugname via resultatenrekening	-	-	-
Op 31-12-2008	1.680	1.904	3.584

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen hoofdzakelijk in Overpelt-Plascobel die over de volgende 10 jaar gespreid zullen dienen te worden betaald.

De overige voorzieningen hebben in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis.

27 Overige schulden op korte termijn

De overige schulden op korte termijn omvatten hoofdzakelijk te betalen lonen, sociale lasten, btw en over te dragen opbrengsten.

28 Financiële instrumenten

28.1 Voorwaarden en risicobeheer

Accentis is in zijn normale bedrijfsuitvoering blootgesteld aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's. De groep analyseert deze risico's en werkt voor elk risico een gepaste strategie uit teneinde de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. Op periodieke tijdstippen zullen deze strategieën worden herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

28.2 Wisselkoersrisico's

In 2008 was Accentis buiten de eurozone enkel actief in Slowakije waardoor het slechts in beperkte mate werd blootgesteld aan wisselkoersrisico's. Slowakije is op 1 januari 2009 toegetreden tot de eurozone, waarbij de omrekeningskoers werd bepaald op 1 EUR = 30,1260 SKK.

28.3 Renterisico

De groep streeft naar een dynamische aanpak van de dekking van rentevoeten. Op heden werd gestreefd naar een optimale mix tussen kredieten met vaste en vlottende rente.

<i>In k EUR</i>	2008	2007
Financiële verplichtingen	120.090	20.492
Vaste rente	71.163	20.237
Vlottende rente	48.927	255
Overige verplichtingen	56.444	150
Vaste rente	56.444	150
Vaste rente / Totale financiële verplichtingen	72%	98%

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging / daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten zou resulteren in een rente-effect (respectievelijk kost/opbrengst) op jaarbasis ten belope van circa 500.000 euro.

28.4 Kredietrisico

Het kredietrisico bestaat voor Accentis hoofdzakelijk uit de verliezen bij niet-betaling door klanten van openstaande verplichtingen en het risico met betrekking tot de beschikbare banksaldi in geval van faillissement van kredietinstellingen waar deze werden geplaatst. In het bijzonder wordt hier gewezen op de substantiële afhankelijkheid van de Punch International-groep.

Het management hanteert een strikt kredietbeleid en de kredietrisico's worden op een continue basis beheerd. Elke huurder wordt voor het afsluiten van een huurovereenkomst onderzocht op kredietwaardigheid.

28.5 Liquiditeitsrisico

De contractuele looptijden van de financiële verplichtingen worden gedetailleerd onder toelichting 24 (Financiële schulden).

De groep beheert het liquiditeitsrisico door de ontvangsten uit huurovereenkomsten en de terugbetalingsverplichtingen van kredietfaciliteiten zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

De groep heeft einde 2008 geen herfinancieringsbehoeften op korte termijn, waardoor het liquiditeitsrisico verbonden aan eventuele herfinancieringsbehoeften als niet significant wordt beschouwd. Gelet op het huidige economische klimaat en meer specifiek de huidige toestand van de financiële markt voor kredietverstrekking, is het bekomen van additionele financiering voor eventuele nieuwe projecten ook voor Accentis niet evident.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de contractuele terugbetalingsverplichtingen van de schulden einde 2008:

In k Eur	Totaal	Minder dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Financiële schulden	120.090	9.921	42.705	67.464
Overige schulden	63.967	7.435	-	56.532

28.6 Beheer van kapitaal

De groep is op continue wijze bezig met de optimalisatie van de kapitaalstructuur met het oog op de maximalisatie van de aandeelhouderswaarde. Tezelfdertijd wordt getracht de nodige flexibiliteit te verzekeren teneinde de onderneming toe te laten haar ondernemingsplan te realiseren.

29 Transacties met verbonden partijen

Op balansdatum openstaande saldi met verbonden partijen:

In k EUR	2008	2007
Handelsvorderingen	484	520
- OVP	-	25
- Punch Metals nv	1	3
- Punch International nv	-	399
- Adifil Diringer sa	-	93
- EDS bv	32	-
- Punch Powertrain nv	94	-
- Punch Graphix International nv	8	-
- Punch Graphix nv	7	-
- Miller Marsh Pond nv	13	-
- Punch Assemblies sro	55	-
- Punch Technix Equipment Manufacturing sro	211	-

- BBS International GmbH	60	-
- Punch Telematix Germany GmbH	3	-
Langetermijnschuld	-56.444	-157
- Punch International nv	-19.236	-150
- Adifil Diringe sa	-	-7
- Miller Marsh Pond nv	-6.847	-
- Punch Graphix nv	-30.361	-
Handelsschulden	-477	-
- Punch International nv	-145	-
- Punch Powertrain nv	-19	-
- Punch PlastX Evergem nv	-4	-
- Punch Metals nv	-7	-
- Punch Graphix Prepress Belgium nv	-5	-
- Punch Graphix International nv	-18	-
- Punch Telematix nv	-11	-
- BBS International GmbH	-268	-
Overige schulden	-	-5.081
- Punch International nv	-	-5.069
- Adifil Diringe sa	-	-12
Nettosaldo	-56.437	-4.718

Belangrijke contracten met verbonden partijen:

Aankoop van het vastgoed van Punch International en met de heer en mevrouw Dumarey verbonden vennootschappen: betreft de overeenkomst waarbij het vastgoed van de Punch International-groep en van vennootschappen van de heer en mevrouw Dumarey werd verkocht aan Accentis. De volledige transactie (deels verkoop van activa, deels verkoop van aandelen) staat uitvoerig beschreven in het biedprospectus van 9 december 2008 dat beschikbaar is op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations.

Leningovereenkomsten: voor de langetermijnschulden opgenomen in bovenstaande tabel werden tussen de partijen leningovereenkomsten afgesloten. De belangrijkste modaliteiten van die overeenkomsten zijn opgenomen onder toelichting 25 (overige schulden op lange termijn).

Huurgarantie: Punch International heeft een niet-indexeerbare huurgarantie gegeven ten belope van 19,59 miljoen euro op jaarbasis voor een duur van 6 jaar te tellen vanaf 30 juni 2008. Deze huurgarantie zal jaarlijks worden afgerekend. Voor 2008 werd tussen de partijen, middels een addendum bij de oorspronkelijke overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het vastgoed, het contract gewijzigd op volgende punten:

De voorziene koop van het gebouw te Overpelt werd veranderd in de koop van de vennootschap Overpelt-Plascobel nv voor een bedrag van 1 euro.

Er wordt geen huurgarantieafrekening uitgevoerd over het jaar 2008.

De groep heeft verschillende huurcontracten afgesloten met verbonden ondernemingen uit de Punch International-groep. Die huurcontracten werden 'at arms length' afgesloten, aan markconforme prijzen. Uit concurrentieoverwegingen is het voor Accentis echter niet wenselijk om de details van elk van die overeenkomsten publiek te maken.

30 Vergoedingen 2008 leden van de Raad van Bestuur en senior management

<i>In k EUR</i>	Totaal
-----------------	---------------

JLD bvba	Jean-Luc Desmet	103
Ratio Plus nv	Hubert Ooghe	1
OVS cva	Hubert Ooghe	4
Aluclaeys Invest nv	Xavier Desimpel	5
Immo Desimpel nv	Christophe Desimpel	6
De Speyebeek nv	Christophe Desimpel	4
Micron nv	Wim Cools	-
Röttger Real Estate Management gcv	Tim Röttger	18
Totaal		141

31 Vergoedingen 2008 van de commissaris

De vergoedingen betaald of voorzien voor het boekjaar 2008 aan/voor de commissaris, Deloitte bedrijfsrevisoren bv onder de vorm van een cvba, vertegenwoordigd door de heer Mario Dekeyser bedragen:

<i>In k EUR</i>	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>	
Audit	59
Overige opdrachten	95
Totaal	154

32 Rechten en verplichtingen buiten balans

Punch Property International nv heeft de verplichting tot aankoop van een site gelegen te Georgia voor een totale koopsom van 5 miljoen USD. Momenteel is er een rechtszaak lopende tussen de groep van de verkoper en (onder andere) Punch Property International nv waarbij van de groep van de koper wordt geëist dat de verkoopprijs kan worden betaald door middel van schuldvergelijking met een door de groep van de verkoper geëiste schadevergoeding.

Punch Property International nv startte een rechtszaak tegen De Coene Construct nv voor het herstellen van de schade als gevolg van fouten bij de constructie van de gebouwen gelegen te Ieper, meer bepaald schade als gevolg van waterinsijpeling in de gebouwen. De rechtbank besloot op 27 juni 2008 in een tussenvonnissen om in te gaan op de vraag van Punch Property International nv om een deskundige aan te stellen.

In het kader van de aankoop van de site te Hamont-Achel door Punch Property International nv is er een discussie ontstaan met de fiscus over de op die aankoop verschuldigde registratierechten. Punch Property International nv betwist de stelling van de fiscus.

Voor de vijf hieronder vermelde lopende rechtszaken had Accentis op 30 juni 2008 een provisie aangelegd van 1.809.640 euro. Naar aanleiding van de verkoop van activa aan De Speyebeek nv op 30 juni 2008 garandeert de Speyebeek nv aan Accentis het saldo van een eventuele veroordeling in één of meerdere van deze lopende rechtszaken door middel van het blokkeren op een bankrekening van een totale som van 1.350.000 euro. Een en ander betreft de volgende rechtszaken:

Rechtszaak over de beëindiging van de dienstenovereenkomst HDT-De Jong

Garantstelling door Accentis in verkoopcontract tussen Accentis en Groep Willemen met betrekking tot de aandelen van Cosimco nv

Garantstelling door Accentis in het verkoopcontract van een terrein en gebouwen door Brugse Metaalwerken nv aan HII nv voor de terugbetaling van de kostprijs van sanering van desbetreffend terrein

Garantiestelling door Accentis ten voordele van bepaalde leveranciers van Simec nv en Simec Projects nv voor een bepaald gedeelte van hun openstaande leveranciersschulden

Garantiestelling door Accentis voor de bijpassing van de brugpensioenen van ex-werknemers van Brugse Metaalwerken.

Sinds 30 juni 2008 hebben zich de volgende ontwikkelingen voorgedaan:

Als gevolg van een uitspraak door de rechtbank van eerste aanleg diende Accentis een bedrag van 550.000 euro te kantonneren. De provisie werd hiervoor verhoogd met 250.000 euro.

Als gevolg van een uitspraak van de rechtbank diende Accentis 650.000 euro te betalen. De aangelegde provisie werd verhoogd met 200.000 euro tot aan het verschuldigde bedrag en daarna afgeboekt op het ogenblik dat ze in de kosten werden opgenomen.

De andere provisies werden met 40.000 euro afgeboekt op het ogenblik dat de ontvangen facturen in de kosten werden opgenomen.

Bijgevolg bedroeg de provisie op het einde van het boekjaar 1.580.821 euro.

33 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen vermeldenswaardige gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de cijfers de dato 31 december 2008.

Als gevolg van de wereldwijde crisis is de vraag naar externe dienstverlening door D&V tijdens de laatste maanden gevoelig gedaald. Accentis bestudeert de strategische mogelijkheden om deze activiteiten af te stoten dan wel stop te zetten. De mogelijke impact hiervan op de prognoses voor 2009 zal beperkt blijven.

19 ENKELVOUDIGE JAARREKENING ACCENTIS

19.1 VOORAFGAANDE BEMERKING

Accentis onderging een gedaanteverandering door de reversed take-over die plaatsvond in 2008. Als gevolg hiervan wijzigde de componenten van haar enkelvoudige balans en resultatenrekening. In die mate dat de resultaten over 2009 substantieel verschillen van deze over 2008.

19.2 ENKELVOUDIGE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2009

Het eigen vermogen van Accentis nv bedraagt op 31 december 2009 84,2 miljoen euro tegenover 86,2 miljoen euro op het einde van 2008. De daling wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 2,01 miljoen euro. Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt 130,9 miljoen euro tegenover 145,4 miljoen euro in 2008.

19.2.1 Enkelvoudige balans: bespreking van de belangrijkste activa- en passivaposten

19.2.1.1 Materiële vaste activa

Met uitzondering van de aankoop van kantoormaterieel en de geboekte afschrijvingen, waren er geen bewegingen van de materiële vaste activa.

19.2.1.2 Financiële vaste activa

De afname van de financiële vaste activa ten bedrage van 3,83 miljoen euro wordt verklaard door het boeken van een waardevermindering op onderstaande deelnemingen:

- Q-Utility Belgium nv 2,43 miljoen euro
- Zenca nv 1,00 miljoen euro
- D&V Engineering nv 0,40 miljoen euro

19.2.1.3 Vorderingen op ten hoogste één jaar

De afname met 10,3 miljoen euro wordt in globo verklaard door de daling van het uitstaande saldo van de rekening-courant gevormd op Punch Property International en de afwaardering van de rekening-courant met Q-Utility Belgium nv.

19.2.1.4 Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen winst

Het kapitaal van de vennootschap bleef ongewijzigd en bedraagt 140,25 miljoen euro. Het totaal aantal aandelen van de vennootschap bedraagt 512.305.236 op 31 december 2009.

Het overgedragen verlies is toegenomen met 2,01 miljoen euro en bedraagt 56,03 miljoen euro.

19.2.1.5 Voorzieningen

De in 2007 opgenomen voorziening voor Cosimco (0,45 miljoen euro) werd na het verhogen van de voorziening met 0,2 miljoen euro, gelet op de gesloten dading tot slot van alle rekeningen, volledig afgeboekt voor een bedrag van 0,65 miljoen euro na de uitspraak tot betaling van 0,65 miljoen euro in oktober 2008. De voorziening voor HDT-De Jong nam toe, na uitspraak in eerste aanleg, met 0,25 miljoen euro tot een bedrag van 0,55 miljoen euro. Dat bedrag werd in kantonement gegeven. Er werd beroep aangetekend tegen de uitspraak. De andere per 2007 reeds opgenomen voorzieningen voor een bedrag van 1,06 miljoen euro werden verminderd tot 1,02 miljoen euro door het betalen van ontvangen facturen in verband met de 3 aangelegde provisies. De voorzieningen voor HDT-De Jong, Brugse Metaalwerken, Simec en Bruggensioen hadden op het einde van het boekjaar 2008 samen een waarde van 1,58 miljoen euro. Zowel HDT-De Jong, Simec als Bruggensioen werd in 2009 volledig afgeboekt. Door de betaling van facturen werd de aangelegde voorziening voor de Brugse

Metaalwerken verminderd tot 0,12 miljoen euro.

19.2.1.6 Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn gedaald van 56,44 miljoen euro tot 43,38 miljoen euro.

Die afname is voornamelijk het gevolg van de terugbetaling van een deel van de langetermijnlening van Punch International (10,07 miljoen euro) en de terugbetaling van een deel van de langetermijnlening van Summa (0,75 miljoen euro) enerzijds, en anderzijds de overboeking naar schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen van de lening van Summa (1 miljoen euro). De lening van Summa werd overgenomen van Miller Marsh Pond.

De financiële schulden op ten hoogste één jaar zijn gestegen van 1,19 miljoen euro naar 3,12 miljoen euro. Die stijging is te verklaren door de herrubricering van de rekening-courant met Punch International (1,11 miljoen euro) en de toename van de schulden op meer dan één jaar die binnen het boekjaar vervallen van de lening van Summa (1 miljoen euro). Op het einde van het boekjaar 2009 heeft Accentis enkel nog een vast voorschot bij KBC Bank en bij Fortis Bank van elk 0,25 miljoen euro.

19.2.2 Bespreking enkelvoudige resultatenrekening en resultaatverwerking op 31 december 2009

Het verlies van het boekjaar is gedaald met 0,78 miljoen euro van -2,79 miljoen euro tot -2,01 miljoen euro. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening nam toe met 4,88 miljoen euro, hoofdzakelijk dankzij van de opbrengsten uit vlottende activa (rekening-courant met verbonden ondernemingen, 2,93 miljoen euro) en de hogere bedrijfswinst (4,46 miljoen euro in 2009 tegenover -0,59 miljoen euro in 2008). Een en ander wordt verklaard door de terugnemingen van voorzieningen voor risico's en kosten (1,46 miljoen euro) en een positieve wijziging in de kosten-en-opbrengstenstructuur. De afwaardering van de rekening-courant met Q-Utility Belgium met 2,54 miljoen euro heeft het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening gedrukt. Door de afwaarderingen van de participaties in Zenca nv en Q-Utility Belgium nv ten slotte, kwam het resultaat van het boekjaar op een verlies van 2,01 miljoen euro.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen verlies van 2,01 miljoen euro. Dat verlies zal worden toegevoegd aan de reeds opgebouwde verliezen waardoor het overgedragen verlies in totaal op 56,03 miljoen euro komt.

19.2.3 Enkelvoudige balans Accentis nv

19.2.3.1 Activa

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2009	2008
Vaste activa		88.067	91.947
Oprichtingskosten		-	-
Immateriële vaste activa		-	-
Materiële vaste activa		1.036	1.090
Terreinen en gebouwen	1.1	1.035	1.090
Installaties, machines en uitrusting	1.2	-	-
Meubilair en rollend materieel	1.3	1	-
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Financiële vaste activa		87.031	90.857
Verbonden ondernemingen		87.031	90.857
Deelnemingen	2.1	87.031	90.857
Vorderingen	2.2	-	-

Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	-	-
Deelnemingen	-	-
Andere financiële vaste activa	-	-
Aandelen	-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten	-	-
Vlottende activa	42.795	53.499
Vorraden en bestellingen in uitvoering	-	-
Vorraden	-	-
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar	42.770	53.485
Handelsvorderingen	472	839
Overige vorderingen	42.298	52.646
Geldbeleggingen	-	-
Eigen aandelen	-	-
Overige beleggingen	4	-
Liquide middelen	-	14
Overlopende rekeningen	25	-
Totaal activa	130.862	145.446

19.2.3.2 Passiva

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2009	2008
Eigen vermogen		84.222	86.227
Kapitaal		140.247	140.247
Geplaatst kapitaal	5.1	140.247	140.247
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		-	-
Wettelijke reserves		-	-
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst		-56.025	-54.020
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		124	1.581
Voorzieningen voor risico's en kosten		124	1.581
Overige risico's en kosten	6	124	1.581
Schulden		46.516	57.638
Schulden op meer dan één jaar		43.380	56.444
Financiële schulden		43.380	56.444

Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Overige schulden	7.1	43.380	56.444
Schulden op ten hoogste één jaar		3.126	1.194
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		1.000	26
Financiële schulden		500	500
Kredietinstellingen		500	500
Handelsschulden		334	647
Leveranciers		334	647
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	7.2	8	21
Belastingen		-	-
Bezoldigingen en sociale lasten		8	21
Overige schulden		1.285	-
Overlopende rekeningen		9	-
Totaal passiva		130.862	145.446

19.2.4 Resultatenrekening

<i>In k EUR</i>	Toelichting	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten		5.334	2.179
Omzet		-	1.370
Andere bedrijfsopbrengsten		5.334	809
Bedrijfskosten		875	2.768
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		-	887
Inkopen		-	49
Afname/toename voorraad		-	838
Diensten en diverse goederen		2.207	1.938
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		68	119
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		55	14
Voorzieningen voor risico's en kosten		-1.457	-229
Andere bedrijfskosten		1	39
Bedrijfswinst		4.459	589
Financiële opbrengsten		2.928	378
Opbrengsten uit financiële vaste activa		-	-
Opbrengsten uit vlottende activa		2.928	378
Andere financiële opbrengsten		-	-
Financiële kosten		5.612	2.887
Kosten van schulden		3.062	2.859
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		2538	14
Andere financiële kosten		11	14
Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		1.776	-3.098
Uitzonderlijke opbrengsten		47	6.570
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste		-	6.151

activa		
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	-	410
Andere uitzonderlijke opbrengsten	47	9
Uitzonderlijke kosten	3.829	6.261
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	3.827	-
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	-	-
toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	-	6.168
Andere uitzonderlijke kosten	2	93
Winst van het boekjaar vóór belasting	-2.005	-2.789
Belastingen op het resultaat	-	2
Belastingen	11.1	2
Winst van het boekjaar	-2.005	-2.791
Te bestemmen winst van het boekjaar	-2.005	-2.791

19.2.5 Resultaatverwerking

<i>In k EUR</i>	2009	2008
Te bestemmen winst/verliessaldo	-56.025	-54.020
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	-2.005	-2.791
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-54.019	-51.229
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-56.025	-54.020

19.2.6 Toelichting

Alle bedragen zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

1. Staat van de materiële vaste activa

1.1. Terreinen en gebouwen

	2009
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	1.104
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1.104
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboekingen van een post naar een andere	14
Geboekt	55
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	69
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	1.035

1.2. Installaties, machines en uitrusting

	2009
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

1.3. Meubilair en rollend materieel

	2009
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	1
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	1
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	1

1.4. Overige materiële vaste activa

	2009
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	1.104
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboeking van een post naar een andere	-1.104
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	14
Mutaties tijdens het boekjaar	
Overboeking van een post naar een andere	-14
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2. Staat van de financiële vaste activa

2.1. Verbonden ondernemingen – deelnemingen en aandelen

	2009
Aanschaffingswaarde bij het begin van het boekjaar	91.195
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	91.195
Waardeverminderingen bij het begin van het boekjaar	-337
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-3.827

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstelling	
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-4.164
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	87.031

2.2. Verbonden ondernemingen – vorderingen

	2009
Nettoboekwaarde bij het begin van het boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	-
Terugbetalingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(in euro)	(in euro)
Punch Property International nv Koperstraat 1A 9830 Sint-Martens-Latem, België BE 0478.583.152	4.812.000	100	-	31-12-2008	EUR	-2.661.788	-212.262
Aandelen op naam Q-Utility Belgium nv Hoge Barrièrestraat 11, 8800 Roeselare, België BE 0440.692.081	1.250	100	-	31-12-2008	EUR	-262.148	9.552
Aandelen op naam Zenca nv Palepelstraat 27 9830 Sint-Martens-Latem, België	2.483	100	-	31-12-2008	EUR	557915	-38.347

BE 0467.759.833

Aandelen op naam

D&V Engineering nv

Kwadestraat 151B

8800 Roeselare, België 2.500 50 - 31-12-2008 EUR -427.233 -739.810

BE 0463.033.062

Aandelen op naam

4. Overige geldbeleggingen

	2009	2008
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	-	-
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	-	-
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

5.1. Staat van het kapitaal

	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal bij het begin van het boekjaar	140.247	512.305.236
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging		
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	140.247	512.305.236
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde	140.247	512.305.236
Aandelen op naam of aan toonder		
Op naam	-	512.305.236
Aan toonder	-	-

5.2. Aandeelhoudersstructuur van de onderneming op datum van de jaarafsluiting, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Punch International nv	1.182.600	0,23%
Creacorp nv	73.084.000	14,27%
Guido Dumarey – Brigitte Dumolyn	1.368.090	0,27%
Punch Graphix nv	125.487.176	24,49%
Publiek	311.183.370	60,74%

Totaal	512.305.236	100,00%
---------------	--------------------	----------------

6. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

	2009
Grondsanering Kolverstraat Brugge (Brugse Metaalwerken, België)	124

7. Staat van de schulden

7.1. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naargelang hun resterende looptijd

	2009
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.000
Financiële schulden – niet-achtergestelde leningen	1.000
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	43.381
Financiële schulden overige leningen	43.381
Financiële schulden – kredietinstellingen	-

7.2. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

	2009
Belastingen	-
Niet-vervallen belastingschulden	-
Bezoldigingen en sociale lasten	8
Niet-vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	8

8. Bedrijfsresultaten

	2009	2008
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	3	-
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	1,3	3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	2.214	3.158
Personeelskosten		
Bezoldigingen en directe sociale voordelen	52	86
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	13	22
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	2	5
Andere personeelskosten	1	5
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	1
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging		456
Besteding en terugnemingen	1.457	685
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	1	2
Andere	-	37
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Kosten voor de onderneming	-	-

9. Financiële resultaten

	2009	2008
Waardeverminderingen op vlottende activa		
Geboekt	2.538	14
Teruggenomen	-	-
Voorziening met financieel karakter		
Besteding en terugnemingen	-	-

10. Uitzonderlijke resultaten

	2009	2008
Andere uitzonderlijke opbrengsten		
Minderwaarde op vlottende activa		75
Overige	47	19

11. Belastingen en taksen

11.1. Belastingen op het resultaat

	2009	2008
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	2
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	18.440	21.556
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	18.440	21.556

11.2. Belasting op de toegevoegde waarde en belastingen ten laste van derden

	2009	2008
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	295	205
Door de onderneming	224	353
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	10	23
Roerende voorheffing	-	-

12. Betrekkingen met verbonden ondernemingen en met ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

12.1. Verbonden ondernemingen

	2009	2008
Financiële vaste activa	87.030	90.857
Deelnemingen	87.030	90.857
Vorderingen: achtergestelde andere	-	-
Vorderingen	-	-
Op hoogstens één jaar	42.296	52.575
Geldbeleggingen	-	-
Vorderingen	-	-
Schulden	-	-
Op meer dan één jaar	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden	-	-
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	-	-
Financiële resultaten	-	-
Opbrengsten uit financiële vaste activa	-	-
Opbrengsten uit vlottende activa	2.928	223
Kosten van schulden	-	-

13. Financiële betrekkingen

	2009
Directe en indirecte bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:	
Aan bestuurders en zaakvoerders	152
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	34
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-

19.2.7 Sociale balans

Alle bedragen zijn in duizenden euro's tenzij anders vermeld

1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalent (VTE)	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)
	2009	2009	2009	2008
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1	0,5	1,3	3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1684	530	2.214	3.158
Personeelskosten	54	14	68	119
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	-	-	-	2
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	-	-	-
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens geslacht				
Mannen	-	-	-	-
Vrouwen	-	-	-	-
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister volgens beroeps categorie				
Directiepersoneel	-	-	-	-
Bedienden	-	-	-	-

2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

2.1. Ingetreden

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-1	2	2,3

19.2.8 Waarderingsregels

19.2.8.1 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs. De bijkomende kosten van transport en aansluiting worden geactiveerd. De vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht worden volgens hetzelfde regime afgeschreven als de materiële vaste activa opgenomen in de rubrieken gebouwen, installaties, machines en uitrusting en meubilair en rollend materieel.

De vaste activa die niet volledig opgebouwd en niet in het productieproces ingeschakeld zijn, worden opgenomen in de rubriek vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen. Er worden geen afschrijvingen geboekt op deze activa

in aanbouw.

19.2.8.2 Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

	Methode L (Linear)	Basis NG (Niet-Geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentage	
			Hoofdsom min-max	Bijkomende kosten
Terreinen en gebouwen				
Gebouwen	L	NG	5% – 5%	5%
Informaticamateriaal	L	NG	33,3%	
Meubilair en rollend materieel	L	NG	5%	

19.2.8.3 Financiële vaste activa

De deelnemingen opgenomen onder de financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, gebeurlijk onder aftrek van een waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde.

Dezelfde regel wordt toegepast voor vorderingen. Ter verduidelijking: op vorderingen worden waardeverminderingen geboekt indien er onzekerheid bestaat over de betaling ervan.

De deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen kunnen worden geherwaardeerd wanneer de waarde van deze activa op vaststaande en duurzame wijze hun boekwaarde overtreft.

Bij gedeeltelijke vervreemding van de deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen wordt de eventuele uitzonderlijke opbrengst of kost hierop bepaald via het principe van de gemiddelde aanschaffingswaarde.

19.2.8.4 Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorzieningen voor risico's en kosten die op balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn, maar waarvan de omvang nog niet precies vaststaat, worden aangelegd, hierbij rekening houdend met de normen van voorzichtigheid, oprechtheid en goeder trouw.

19.3 VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2009

ACCENTIS

Naamloze vennootschap

Guldensporenpark 2b

9820 Merelbeke

RPR GENT

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1-01-2009 tot en met 31-12-2009 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 30-04-2010

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikels 95 & 96 van het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar. De commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering. Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, van de wet van 17 juli 1975 op de

boekhouding van de ondernemingen en van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen, en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn. Dit ontwerp komt overeen met de statuten van onze vennootschap en met de waarderingsregels vastgesteld door het bestuursorgaan.

I. Balans na winstverdeling

De balansen op het einde van het voorliggende en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven:

(bedragen in euro)

Activa	31-12-2009	%	31-12-2008	%
Vaste activa	88.066.693	67,30	91.947.645	63,22
Vlottende activa	42.795.768	32,70	53.498.779	36,78
Totaal der activa	130.862.461	100,00	145.446.424	100,00
Passiva	31-12-2009	%	31-12-2008	%
Eigen vermogen	84.222.012	64,36	86.227.462	59,28
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	124.080	0,09	1.580.821	1,09
Schulden	46.516.369	35,55	57.638.141	39,63
Totaal der passiva	130.862.461	100,00	145.446.424	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv bedraagt op 31 december 2009 in totaal 84,2 miljoen euro tegenover 86,2 miljoen euro op het einde van 2008. De wijziging wordt verklaard door het verlies van het boekjaar ten belope van 2,0 miljoen euro. Het balanstotaal van Accentis nv bedraagt 130,9 miljoen euro tegenover 145,4 miljoen euro in 2008.

De materiële vaste activa zijn in de loop van 2009, met uitzondering van de aanschaffing van computermaterieel, ongewijzigd gebleven. Er werden afschrijvingen geboekt ten bedrage van 55.248 euro.

De afname van de financiële vaste activa is te verklaren door de volledige afwaarderingen van de verbonden ondernemingen Zenca nv (1 miljoen euro) en Q-Utility Belgium nv (2,4 miljoen euro) gezien hun zwakke balansstructuur.

De afname van de vlottende activa betreft de daling van de rekeningen-courant van Accentis nv met zijn dochtervennootschappen. De rekening-courant van Q-Utility Belgium nv (2,5 miljoen euro) werd volledig afgewaardeerd.

II. Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de afgelopen twee jaar beknopt weergegeven:

(bedragen in euro)

	31-12-2009	31-12-2008
Bedrijfsopbrengsten	5.333.946	2.178.699
Bedrijfskosten	-874619	-2.767.954
Bedrijfsresultaat	4.459.327	-589.255

Financieel resultaat	-2.682.956	-2.508.338
Uitzonderlijk resultaat	-3.781.810	308.268
Belastingen op het resultaat	-13	-1.679
Resultaat van het boekjaar	-2.005.451	-2.791.004

Het verlies van het boekjaar 2009 bedraagt 2,0 miljoen euro, daar waar het verlies van het boekjaar 2008 2,8 miljoen euro was.

Dit resultaat van het boekjaar 2009 is het gevolg van (i) een positief bedrijfsresultaat ten belope van 4,5 miljoen euro (als gevolg van de terugname van voorzieningen en de ontvangen huurgaranties van Punch International ten belope van 3,7 miljoen euro), (ii) een negatief financieel resultaat ten belope van 2,7 miljoen euro (voornamelijk als gevolg van de volledige waardevermindering op de vordering van de verbonden onderneming, Q-Utility Belgium nv) en (iii) een negatief uitzonderlijk resultaat, voornamelijk als gevolg van de volledige waardevermindering van de deelnemingen Q-Utility Belgium nv en Zenca nv, ten belope van samen 3,5 miljoen euro (zie balansbespreking).

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

Invereffeningstelling D & V.

De projectontwikkelingsmaatschappij D & V Engineering nv, waarvan Accentis 50% aanhield, werd op 7 mei 2009 in vrijwillige vereffening gesteld. De negatieve impact op het nettoresultaat bedraagt 0,4 miljoen euro.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis verstrekte huurgarantie door Punch International nv 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 gebeurt als volgt: 8,02 miljoen euro werd gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International nv 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 reeds het rendement voor de komende 4,5 jaar op de eind 2009 niet verhuurde panden verworven. Worden deze panden later verhuurd of verkocht, dan kan het een extra rendement realiseren.

V. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van de vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

VI. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

VII. Milieu- en personeelsaangelegenheden

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

VIII. Waarderingsregels

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de bestaande waarderingsregels in veronderstelling van continuïteit gehandhaafd kunnen blijven.

IX. Verkrijging van eigen aandelen

Accentis nv houdt op het einde van het boekjaar geen eigen aandelen in portefeuille.

X. Bestaan van bijkantoren

Accentis nv beschikt niet over bijkantoren.

XI. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Tijdens het boekjaar 2009 hebben er zich geen transacties voorgedaan waarop Art. 524 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing was.

Er hebben zich wel 2 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 nv – herfinanciering bankschuld
- december 2009: overname Punch Assemblies sro (uitbating 'Punch Hotel') van Punch International nv.

De uittreksels uit de notulen van de betreffende Raden van Bestuur zijn opgenomen onder de bijlagen.

XII. 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.

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.

VDB Finance, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandeberg werd aangesteld als nieuwe CEO. Zijn benoeming als bestuurder zal worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 30 april 2010.

XIII. Resultaatverwerking

In overeenstemming met artikel 11 van het K.B. van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat. De volgende resultaatverdeling wordt voorgesteld:

Verlies van het boekjaar 2009	- 2.005.451
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	-54.019.843
	----- +
Te bestemmen resultaat per 31-12-2009	-56.025.294
Wettelijke reserves	
Overige reserves	
Preferent dividend	
Over te dragen verlies	-56.025.294

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1-01-2009 tot en met 31-12-2009;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar;
- kwijting te verlenen aan de commissaris;

- de aanstelling door de Raad van Bestuur van 1 december 2009 van de heer Jacques de Bliet als voorzitter van de Raad van Bestuur te bekrachtigen;
- Punch Graphix nv, met als vast vertegenwoordiger Creafim bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Wim Deblauwe te herbenoemen als bestuurder tot aan de algemene vergadering van 2014;
- de aanstelling door de Raad van Bestuur van 12 januari 2010 van PTC bvba, met als vaste vertegenwoordiger de heer Peter Tytgadt, als bestuurder te bekrachtigen;
- de aanstelling van VDB Finance bvba, vast vertegenwoordigd door Wouter Vandenberg, als bestuurder te bekrachtigen.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

Accentis nv en dochtervennootschappen zijn uitsluitend actief in de semi-industriële vastgoedmarkt en zijn dan ook volledig afhankelijk van de verhuurde oppervlaktes en de huurrendementen van de panden die ze bezitten.

XV. Financiële instrumenten

Accentis nv maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

XVI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité

De Raad van Bestuur is van oordeel dat OVS comm.v., vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, beschikt over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hubert Ooghe is immers op geen enkele manier verbonden met Accentis of met één van de met Accentis verbonden vennootschappen. Als doctor in de economische wetenschappen en professor emeritus aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Gent en aan de Vlerick Leuven Gent Management School, als lid van de vakgroep Accountancy & Bedrijfsfinanciering van de Universiteit Gent en als auteur van diverse boeken over accountancy en bedrijfsfinanciering heeft hij bovendien meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

XVII. Conclusies

Wij hopen u met dit verslag voldoende te hebben ingelicht. Uiteraard blijven wij te uwer beschikking voor alle gewenste inlichtingen met betrekking tot dit verslag of de jaarrekening.

Wanneer u een beslissing zult genomen hebben over de goedkeuring van de jaarrekening, vragen wij u ons kwijting te verlenen voor het gevoerde beleid.

Opgesteld op 23 maart 2010 te Merelbeke

De Raad van Bestuur

Voor akkoord

Jacques de Bliet

Bestuurder, voorzitter van de Raad van Bestuur

Voor akkoord

Punch Graphix nv, met als vaste vertegenwoordiger bvba Creafim

vast vertegenwoordigd door Wim Deblauwe, Bestuurder

Voor akkoord

JLD bvba

vast vertegenwoordigd door Jean-Luc Desmet, Bestuurder

Voor akkoord

OVS comm.v.

vast vertegenwoordigd door Hubert Ooghe, Bestuurder

Voor akkoord

PTC bvba

vast vertegenwoordigd door Peter Tytgadt, Bestuurder

19.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap Accentis nv over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009

“Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud, met een toelichtende paragraaf

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op

31 december 2009, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 130.862 kEUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 2.005 kEUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Niettegenstaande de vennootschap aanzienlijke verliezen heeft geleden die de financiële toestand van de vennootschap aantasten, is de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van verderzetting van de activiteiten van de onderneming. Deze veronderstelling is verantwoord in de mate dat de vennootschap op de aanhoudende financiële steun van de referentieaandeelhouder en de daarmee verbonden partijen kan rekenen of een beroep kan doen op andere financieringsbronnen. Zonder de hierboven vermelde verklaring zonder voorbehoud in het gedrang te brengen, vestigen wij de aandacht op het jaarverslag, waarin de raad van bestuur, overeenkomstig de Belgische wettelijke verplichtingen, de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit verantwoordt. Er werden geen aanpassingen gedaan met betrekking tot de waardering of de classificatie van bepaalde balansposten die noodzakelijk zouden kunnen blijken indien de vennootschap niet meer in staat zou zijn haar activiteiten verder te zetten.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

- In het jaarverslag heeft de raad van bestuur u, overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, ingelicht over twee beslissingen waarbij de bestuurder de heer Wim Deblauwe, als vaste vertegenwoordiger van Creafim BVBA, werd geconfronteerd met een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard. Het betreft volgende besluiten:
 - de herfinanciering via een financiële instelling van een gedeelte van de uitstaande lening van Punch International NV voor 12.000 kEUR. Deze nieuwe lening werd afgesloten met dochtervennootschappen van Accentis NV tegen een variabele rente 300 basispunten boven de Euriborrente. Op basis van de huidige rentestand is deze rentekost lager dan de vaste rente (6%) die aan Punch International NV werd betaald, wat een positief impact heeft op de financiële kost van de groep. De leningen dienen te worden afgelost vanaf januari 2011 met een jaarlijkse aflossingsverplichting van ongeveer 1,4 miljoen euro per jaar.
 - de aankoop van alle aandelen van Punch Assemblies Namestovo sro door Punch Property International NV (100% dochter van Accentis NV) van Punch International NV. Deze aankoop

werd verricht voor een prijs van 650 kEUR en resulteert in een bijkomende schuld voor de groep ten aanzien van Punch International NV. Het eigen vermogen van deze 100% dochteronderneming bedroeg op aankoopdatum een waarde van 618 kEUR. De activiteit van de vennootschap zal in de toekomst slechts een beperkte bijdrage leveren aan de winstgevendheid van de groep.

- Wij wensen tenslotte de aandacht te vestigen op de gebeurtenissen na balansdatum, vermeld in het jaarverslag van de raad van bestuur, meer in het bijzonder de afkoop van de huurgarantie door Punch International N.V. Medio februari 2010 werden de verplichtingen uit hoofde van de aan Accentis N.V. verstrekte huurgarantie door Punch International N.V. integraal afgekocht voor een éénmalig bedrag van 13,3 miljoen euro. De huurgarantie bedroeg op dat ogenblik 19,4 miljoen euro op jaarbasis voor een resterende looptijd van 4,5 jaar. In het kader van de betaling van deze afkoopsom werd 8,02 miljoen euro gecompenseerd met een lening toegestaan door Punch International N.V. aan Accentis N.V. De betaling van het saldo wordt gespreid over vier kwartalen in 2010. Accentis N.V. zal de ontvangen afkoopsom opnemen in zijn resultaten vanaf 2010.

Roeselare, 31 maart 2010

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door Koen De Brabander”

Bijlage 1: uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 16 juni 2009

Vraag management goedkeuring herfinanciering deel uitstaande lening PI - voor 12mio euro via KBC.

Toelichting wordt gegeven over deze herfinanciering door management. Akkoord hiervoor van voltallig raad van bestuur mits laatste herfinanciering zodat uitstaande leningen aan PI en PGraphics groot genoeg blijven om bij wanbetalingen huur en/of huurgaranties de leningen tegen deze onbetaalde bedragen af te zetten. Management stelt dat dit geen probleem stelt, dat huidige herfinanciering laatst geplande is.

Bijlage 2: uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 1 december 2009

Verkoop Punch assemblies sro aan Accentis

Wim Deblauwe laat weten als vv van bestuurder Punch Graphix voor de behandeling en beslissing van dit punt op de agenda een tegenstrijdig belang te hebben en verlaat hiervoor de raad van bestuur.

De transactie betreft de overname van de activiteit van het hotel. De transactie is resultaat- en liquiditeitsgezien neutraal zodat de raad van bestuur beslist deze transactie goed te keuren.

Bijlage 3: uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 10 februari 2010

Kennisname verslag bedrijfsrevisor VGD mbt de afkoop van de huurgarantie:

De raad van bestuur neemt kennis van dit verslag dd 9 februari 2010. Dit verslag wordt bij de notulen gevoegd en wordt geacht deel ervan uit te maken. De heer Dalle licht dit verslag toe en geeft uitleg bij de vragen waar nodig.

Er wordt kennis genomen van het besluit waaruit de bedrijfsrevisor stelt dat binnen de prijsvork van 11,9mio tot 13,7 mio euro Accentis geen vermogensrechterlijk nadeel van de afkoop van de huurgarantie ondervindt.

Kennisname onderhandelingen met PI mbt de afkoop van de huurgarantie en beslissing:

Het management heeft onderhandelingen gevoerd over de afkoop van de huurgarantie met Punch International en is tot volgend voorstel gekomen (voor beide partijen voor te leggen aan de raad van bestuur):

Afkoop van de huurgarantie door PI voor de prijs van 13,3mio euro

Betaling van de afkoopprijs voor 8,02mio euro door aflossing van de schuld van Accentis aan Punch International en voor het saldo betaling binnen het jaar in vier gelijke schijven (per kwartaal)

Daarnaast is het management met Punch International inzake de lopende garanties door Punch International voor kredietverlening op diverse dochtermaatschappijen van Accentis het volgende overeengekomen (onder goedkeuring voor beiden van de raad van bestuur):

Punch International zal haar borgstelling en/of medekredietnemerschap voor deze kredieten behouden

Vanaf 1/03/2011 zal Punch International hiervoor een vergoeding mogen aanrekenen van 1% op jaarbasis op het uitstaand saldo van de kredieten waarvoor zij borg staat per 1 maart van dat betreffend jaar

Accentis zal zich inspannen om deze waarborging zo veel als mogelijk tegen 1/3/2011 weg te werken en maakt zich sterk dit tegen 1/3/2014 volledig weggewerkt te hebben

Gezien dat:

- de afkoop van de huurgarantie kadert in een ruimer strategisch plan voor Accentis
- de afkoop van de huurgarantie aan boven beschreven voorwaarden volgens de bedrijfsrevisor VGD geen vermogensrechterlijk nadeel voor Accentis oplevert
- de afkoop Accentis financieel en strategisch onafhankelijker maakt van Punch International

- de afkoopsom zal opgenomen worden in de resultaten van 2010 en daar een positief effect zal op hebben

Beslist de raad van bestuur unaniem om de afkoop aan bovenvermelde voorwaarden te aanvaarden en bekrachtigt zij haar voorzitter de heer Jacques de Blik met een speciale machtiging om hiervoor alle nodige documenten te ondertekenen en de vennootschap te vertegenwoordigen waar nodig.

19.5 ENKELVOUDIGE FINANCIËLE STAAT VAN ACCENTIS PER 30 JUNI 2010

19.5.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2010

in EUR	
Terreinen en gebouwen	1.008.018
Financiële vaste activa	56.893.890
Vorderingen op minder dan één jaar	50.513.637
Liquide middelen	47.094
Overlopende rekeningen van het actief	13.691
Totaal activa	108.476.330
Kapitaal	140.247.305
Geaccumuleerde verliezen	(72.655.821)
Eigen vermogen	67.591.484
Provisies	109.507
Schulden op meer dan één jaar	35.505.418
Schulden op minder dan één jaar	5.270.418
Overlopende rekeningen van het passief	(497)
Totaal passiva	108.476.330
19.5.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 30 juni 2010	
Totaal inkomsten	13.809.612
Directe kosten	946
Indirecte kosten	(566.400)
Financieel resultaat	276.516
Uitzonderlijk resultaat	(30.138.000)
Afschrijvingen	(13.201)
Netto resultaat	(16.630.527)
Eigen vermogen per 31 december 2009	84.222.000
Verlies tem 30 juni 2010	(16.631.000)
Eigen vermogen per 30 juni 2010	67.591.000

VENNOOTSCHAP

Accentis NV
Ter Waarde 21
8900 Ieper
België

LEAD MANAGER

KBC Securities
Havenlaan 12
1080 Brussel
België

JURIDISCHE ADVISEUR

Voor de Vennootschap

Monard D'Hulst
Tervurenlaan 270
1150 Brussel
België

Voor de Lead Manager

Ashurst LLP
Louizalaan 489
1050 Brussel
België

BEDRIJFSREVISOREN

BDO Bedrijfsrevisoren
Guldensporenpark 14
9820 Merelbeke
België