

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2019

Antwerpen, België – 24 maart 2020 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2019 bekend.

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd
Huuropbrengsten	12.318	13.063
Overige bedrijfsopbrengsten	7.491	6.941*
EBITDA [1]	8.723	9.716*
Bedrijfsresultaat (EBIT)	10.092	8.787*
Financieel resultaat	432	160
Aandeel in resultaat joint ventures	240	14
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10.764	8.961*
Belastingen	-4.402	259
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.362	9.220*
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	142
Nettoresultaat voor het boekjaar	6.362	9.362*
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,6456	1,0049**
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0000	0,0154**
Aangepaste EBITDA [2]	8.723	9.716
Aangepaste EBIT [3]	12.092	8.787
Eigen vermogen	118.714	120.275
Eigen vermogen van de groep	95.614	92.910

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de goodwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

** Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IAS 33.19 en 33.20 worden de eigen aandelen niet opgenomen in de noemer voor de bepaling van het resultaat per aandeel.

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Iep Invest definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

[2] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

[3] Aangepaste EBIT: bedrijfsresultaat gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Voorwoord

In 2019 ging Iep Invest voort op de ingeslagen weg.

De jaarresultaten van Accentis waren wederom positief, en ook de joint venture Clubhotel liet gunstige resultaten optekenen. In de loop van 2019 verhoogde Iep Invest zijn participatie in Accentis tot 66,37%.

Belangrijke gebeurtenissen in 2019 en na balansdatum

Verhoging participatie Accentis

Op 16 december 2019 maakte Iep Invest bekend dat het de participatie in Accentis verhoogd had tot 841.381.144 aandelen, of 66,37% van de totale stemrechten. Op datum van publicatie bezit de vennootschap in totaal 841.381.144 aandelen, of 66,37% van de totale stemrechten.

Vernietiging eigen aandelen

Op 24 oktober 2019 is Iep Invest in uitvoering van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 28 september 2017 overgegaan tot de vernietiging van 842.348 eigen aandelen, waardoor het totale aantal uitstaande aandelen thans 9.170.939 bedraagt.

Oud dispuut tussen aandeelhouders en gewezen bestuurders

De Nederlandse Ondernemingskamer heeft in een schrijven van september 2019 het bestuur van Iep Invest nv op de hoogte gesteld van een oud dispuut tussen diverse aandeelhouders en bestuurders van het voormalige Punch International (thans Iep Invest). Punch International noteerde vroeger op de Nederlandse gereguleerde markt.

In dit schrijven wordt gesteld dat er gegronde reden is om schadevergoeding toe te kennen aan diverse eisders, ten gevolge van transacties uit 2008 tot 2014 die beoogden de financiële situatie van de groep Punch International aan te pakken. In deze periode had de groep te maken met financiële problemen en drong een interne schuldherschikking zich op.

Het dispuut is reeds meerdere jaren in onderzoek in opdracht van de Nederlandse Ondernemingskamer en werd nog niet ingeleid voor de rechtbank. Iep Invest werd recent rechtstreeks aangeschreven, door de eisende partij in de procedure alsook door een voormalig bestuurder, tot tussenkomst en vrijwaring voor de schuldvordering.

De raad van bestuur meent dat de onzekerheid ingevolge dit dispuut bij voorkeur wordt weggenomen door een onderling akkoord tussen de diverse partijen en betrokkenen. Een verdere behandeling en eventuele gerechtelijke voortzetting zouden de onzekerheid en de kosten aanzienlijk doen toenemen.

De raad van bestuur en het management van Iep Invest hebben bij consensus besloten dat een betaling van 2 mio EUR afdoende dient te zijn om dit dispuut volledig af te sluiten. Voor deze kosten werd een provisie opgenomen in de afsluiting op 31 december 2019.

Dadingsovereenkomst Guido Dumarey en Creacorp

Eind december 2017 heeft Iep Invest nv een dadingsovereenkomst afgesloten waarbij Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv verklaarden geen vordering meer te hebben ten aanzien van de vennootschap en die alle lopende geschillen en procedures tussen Iep Invest nv enerzijds, en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds, beëindigde.

Verder bepaalde de dadingsovereenkomst dat het financieel vast actief, de vordering en de merknaam 'Punch Motive' door Iep Invest nv worden overgedragen aan Guido Dumarey en Creacorp nv voor een bedrag van 225k EUR. Een bijkomende vergoeding ad 225k EUR dient te worden betaald t.b.v. de vordering 'Punch Motive' wanneer de andere partijen in de procedure, zijnde Xeikon nv, Wim Deblauwe en Creafim bvba toetreden tot de dading en zich dus bij de dading aansluiten.

In november 2019 zijn Wim Deblauwe en Creafim toegetreden, in februari 2020 Xeikon nv.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Er deden zich gedurende 2019 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2019 geen dividend uit te keren.

Verslag van de commissaris

De commissaris van Iep Invest nv, Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2019, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2020 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,44 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 12 februari 2020.

Voor meer informatie

Investor Relations – Iep Invest nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – België – E-mail: investor.relations@iepinvest.be

Resultaten van beursgenoteerde dochter

Voor meer informatie of persberichten over de resultaten van de beursgenoteerde dochtervennootschap wordt verwezen naar de website van Accentis nv: www.accentis.com.

Financiële kalender

Jaarverslag 2019 beschikbaar	20 april 2020
Jaarlijkse Algemene Vergadering	27 mei 2020
Publicatie van de halfjaarresultaten 2020	4 september 2020
Publicatie van de jaarresultaten 2020	22 februari 2021

Over Iep Invest

Iep Invest nv is een holding. Sinds 1999 noteert de vennootschap aan Euronext Brussels (IEP). Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.iepinvest.be en www.euronext.com.

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 Iep Invest 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.

VERSLAG OVER DE JAARRESULTATEN 2019

Inhoud

1. Bespreking van de jaarresultaten
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort
3. Geconsolideerd totaalresultaat
4. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
5. Geconsolideerde kasstromen
6. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen
7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten
8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

1. Bespreking van de jaarresultaten

Bedrijfsopbrengsten

in duizenden euro's	2019 Geauditeerd	2018 Geauditeerd
Huuropbrengsten (Accentis)	12.318	13.063
Opbrengsten uit doorberekende kosten (Accentis)	7.396	6.911
Overige opbrengsten (Accentis)	30	28*
Meerwaarde op verkoop vaste activa (Accentis)	65	2
Geconsolideerde totale opbrengsten	19.809	20.004*

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de badwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten (Accentis)

De huuropbrengsten betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Nederland, Duitsland en Slowakije. Voor 2019 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de beëindigde contracten met Ahlers (Evergem, België) en Eandis (Ieper, België). In 2019 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2018, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2019 gestegen zijn ten opzichte van 2018.

Meerwaarde op verkoop vaste activa (Accentis)

In 2019 werd de volledige site in Evergem (België) verkocht, inclusief de lopende onroerende leasing, wat resulteerde in een meerwaarde ten bedrage van 61k EUR. De impact van de deconsolidatie van de vier Franse inactieve vennootschappen bedraagt 4k EUR.

EBITDA

in duizenden euro's	2019 Geauditeerd	2018 Geauditeerd
Geconsolideerde totale opbrengsten	19.809	20.004*
Operationele kaskosten Accentis	-10.775	-9.953
Operationele kaskosten Other	-311	-335
Geconsolideerde EBITDA	8.723	9.716*
Enmalige elementen Accentis	-	-
Enmalige elementen Other	-	-*
Geconsolideerde aangepaste EBITDA [1]	8.723	9.716

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de badwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

[1] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Accentis

De operationele kaskosten over 2019 zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de stijging van de doorberekende kosten (cf. supra), (2) de stijging van de kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden), vooral de dakrenovatiwerkzaamheden in Schiltach (Duitsland) en de vernieuwingswerkzaamheden in Hamont-Achel (België), en (3) een lichte stijging van de overige operationele kosten, voornamelijk van de erelonen en vergoedingen aan derden. Tevens bevatten de operationele kaskosten een minderwaarde op verkoop vaste activa ten bedrage van 10k EUR op de verkoop van de volledige site Brugge (België), inclusief overname van de lopende onroerende leasing.

Er zijn geen eenmalige elementen in EBITDA in 2019, noch in 2018.

Other

De operationele kaskosten liggen nagenoeg volledig in lijn met deze van 2018. Er zijn geen eenmalige elementen in EBITDA in 2019, noch in 2018.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	2019 Geauditeerd	2018 Geauditeerd
Geconsolideerde EBITDA	8.723	9.716*
Operationele niet-kaskosten Accentis	3.362	-944
Operationele niet-kaskosten Other	-1.993	15
Geconsolideerd bedrijfsresultaat (EBIT)	10.092	8.787*
Enmalige elementen EBITDA	-	-*
Enmalige elementen EBIT Accentis	-	-
Enmalige elementen EBIT Other	2.000	-
Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]	12.092	8.787

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de badwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

[1] Aangepaste EBIT: bedrijfsresultaat gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Accentis

De operationele niet-kaskosten over 2019 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, hoofdzakelijk als gevolg van een aanzienlijke afname van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Over 2019 werd een operationeel resultaat geboekt van 12,40 mio EUR (2018: 9,11 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat in 2019, noch in 2018.

Other

Het bedrijfsresultaat over 2019 bedraagt -0,30 mio EUR (2018: -0,32 mio EUR). De eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat in 2019 betreffen de aanleg van een voorziening voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer.

Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat in 2018.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2019 komt uit op 0,43 mio EUR (2018: 0,16 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-1,99 mio EUR) en de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden (2,40 mio EUR).

Aandeel in het resultaat van joint ventures

Het aandeel in het resultaat van joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode is volledig toe te wijzen aan de 50%-participatie in Clubhotel GmbH. Het omvat de mutatie van het eigen vermogen voor de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2019 bedraagt 10,76 mio EUR (2018: 8,96 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen bedraagt 12,76 mio EUR (2018: 8,96 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2019 bedragen -4,40 mio EUR (2018: 0,26 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2019 (-0,39 mio EUR), (2) uitgestelde belastingen ten gevolge van de daling in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-2,11 mio EUR) en (3) een daling van de actieve belastinglatentie ten gevolge van de erkenning van een gedeeltelijke recuperatie van overgedragen verliezen van Iep Invest in de voorzienbare toekomst (-1,90 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2019 is een winst van 6,36 mio EUR (2018: 9,36 mio EUR) en betreft integraal het nettoresultaat uit voortgezette activiteiten. Het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten is nihil.

2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	31-12-2019 Geauditeerd	31-12-2018 Geauditeerd	Δ
Vastgoedbeleggingen	134.363	123.400	10.963
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	6.570	-6.570
Investerings in joint ventures	4.274	4.034	240
Overige vaste activa	30	36	-6
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	2.181	12.755	-10.574
Vlottende activa	33.439	28.304	5.135
Geldmiddelen en kasequivalenten	8.020	10.770	-2.750
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	14	87	-73
Totaal activa	182.321	185.956	-3.635
Eigen vermogen	118.714	120.275	-1.561
Voorzieningen	2.031	58	1.973
Financiële schulden	42.699	48.391	-5.692
Passieve belastinglatenties en overige schulden	18.542	16.864	1.678
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	335	368	-33
Totaal passiva	182.321	185.956	-3.635

Het balanstotaal daalde van 185,96 mio EUR op 31 december 2018 naar 182,32 mio EUR op 31 december 2019.

Over 2019 bedroegen de vastgoeddesinvesteringen in totaal 8,23 mio EUR en de vastgoedinvesteringen (nieuwbouwprojecten door Accentis) in totaal 9,41 mio EUR. Er werd voor netto 3,21 mio EUR aan opwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Iep Invest heeft eind 2019 voor een bedrag van 15,95 mio EUR nieuwe leningen aan derden verstrekt; 20,9 mio EUR werd terugbetaald. Een bedrag van 0,10 mio EUR werd overgeboekt van lange termijn naar korte termijn, rekening houdend met de contractuele aflossingsdata in de loop van 2020.

Op 31 december 2019 bedroeg het eigen vermogen 118,71 mio EUR, tegenover 120,28 mio EUR eind 2018. Het verschil wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over 2019, aandeel van de groep (4,82 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over 2019, aandeel van derden (3,25 mio EUR), (3) het resultaat van Other over 2019, aandeel van de groep (-1,71 mio EUR), (4) badwill op de deelneming Accentis (-0,39 mio EUR), (5) inkoop eigen aandelen (-0,02 mio EUR) en (6) het belang van derden in het eigen vermogen van Accentis (-7,52 mio EUR).

In 2019 werd in het eigen vermogen een goodwill opgenomen van 0,39 mio EUR op de aankoop van aandelen Accentis. Dit bedrag stemt overeen met het negatieve verschil tussen het eigen vermogen van Accentis toegewezen aan Iep Invest en de boekwaarde van de nieuw aangekochte deelneming in Accentis door Iep Invest.

In 2018 omvat het eigen vermogen een badwill van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis.

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen op 31 december 2019 42,70 mio EUR tegenover 48,39 mio EUR eind 2018. In de loop van 2019 werd door Accentis in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 8,00 mio EUR afgesloten en werd de financiering in Duitsland vervroegd terugbetaald. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van desinvesteringen of herfinancieringen.

Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	8.388	9.106
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-2.010	649
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	6.378	9.755
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	-8.879	-5.852
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	-249	3.177
Nettokasstroom	-2.750	7.080

3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
	Geauditeerd	Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Huuropbrengsten	12.318	13.063
Overige bedrijfsopbrengsten	7.426	6.939*
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	2
Totale operationele opbrengsten	19.809	20.004*
Personeelskosten	-977	-938
Overige bedrijfskosten	-10.099	-9.350
Minwaarde op verkoop vaste activa	-10	-
Totale operationele kaskosten	-11.086	-10.288
EBITDA [1]	8.723	9.716*
Afschrijvingen	-8	-7
Voorzieningen	-1.973	53
Waardeverminderingen op vlottende activa	-	-60
Variatie in reële waarde vastgoed	3.350	-915
Totale operationele niet-kaskosten	1.369	-929
Bedrijfsresultaat (EBIT)	10.092	8.787*
Financieringsopbrengsten	2.423	2.691
Financieringskosten	-1.991	-2.318
Overig financieel resultaat	-	-213
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	240	14
Resultaat voor belastingen	10.764	8.961*
Belastingen	-4.402	259
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.362	9.220*
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	142
NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	6.362	9.362*
Nettoresultaat – toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.111	6.031*
Nettoresultaat – belang van derden	3.251	3.331
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	0,6456	1,0049**
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	0,0000	0,0154**
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
Totaalresultaat	6.362	9.362*
Totaalresultaat – toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.111	6.031*
Totaalresultaat – belang van derden	3.251	3.331

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de badwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

** Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IAS 33.19 en 33.20 worden de eigen aandelen niet opgenomen in de noemer voor de bepaling van het resultaat per aandeel.

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Iep Invest definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen en variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

4. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	31-12-2019 Geauditeerd	31-12-2018 Geauditeerd
Vaste activa	140.848	140.225
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	134.363	123.400
Materiële vaste activa	21	27
Investerings in joint ventures	4.274	4.034
Overige financiële vaste activa	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	27	8.628
Actieve belastinglatenties	2.154	4.127
Vlottende activa	41.459	39.074
Handelsvorderingen	2.233	1.446
Overige vorderingen	29.252	25.608
Overlopende rekeningen	1.954	1.250
Geldmiddelen en kasequivalenten	8.020	10.770
Activa bestemd voor verkoop	-	6.570
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	14	87
Totaal activa	182.321	185.956
Eigen vermogen van de groep	95.614	92.910
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	64.409	63.860*
Resultaat van het boekjaar	3.111	6.031*
Ingekochte eigen aandelen	-	-5.075
Belang van derden	23.100	27.365
Eigen vermogen	118.714	120.275
Schulden op lange termijn	54.944	50.931
Voorzieningen	2.031	58
Passieve belastinglatenties	16.175	14.139
Financiële schulden	36.672	36.674
Overige schulden	66	60
Schulden op korte termijn	8.328	8.308
Financiële schulden	6.027	5.643
Handelsschulden	1.242	1.532
Belastingsschulden	288	400
Overige schulden	771	733
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	6.074
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	335	368
Totaal passiva	182.321	185.956

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de goodwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>		
Resultaat voor belastingen	10.764	8.961*
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-240	-14
Afschrijvingen en waardeverminderingen	9	67
Voorzieningen	1.973	-53
Variatie in reële waarde vastgoed	-3.350	915
Badwill deelnemingen en vorderingen	-	-*
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	-51	-
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-4	-2
Interesten	-435	-170
Betaalde winstbelastingen	-278	-599
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	8.388	9.106
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.322	930
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-364	-292
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-324	11
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.378	9.755
<u>Investeringsstroom</u>		
Acquisities	-17.227	-5.855
- Participaties	-7.900	-1.611
- Vastgoed	-9.327	-4.215
- Materiële vaste activa	-	-29
Desinvesteringen	8.348	3
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	66	-
- Vastgoed	8.282	-
- Materiële vaste activa	-	3
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.879	-5.852
<u>Financieringsstroom</u>		
Toegestane leningen	-15.950	-11.475
Terugbetaling van toegestane leningen	20.981	18.467
Opgenomen leningen	8.000	2.363
Terugbetaling van opgenomen leningen	-13.693	-5.285
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van schulden	2.436	2.488
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-2.001	-2.318
Ingekochte eigen aandelen	-22	-1.063
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-249	3.177
Nettokasstroom	-2.750	7.080
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	10.770	3.690
Op het einde van de periode	8.020	10.770
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	-2.750	7.080

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Kasstroom uit resultaten	-	-4
Resultaat voor belastingen	-	141
Voorzieningen	-	-165
Wijzigingen in werkkapitaal	421	20
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	421	-4
Uitkering liquidatieboni	-487	-
Nettokasstroom	-66	-4
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	80	84
Op het einde van de periode	14	80
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-66	-4

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de badwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

6. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden euro's	Geplaatst kapitaal	Geconsolidee rde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
1 januari 2018	28.094	63.775	-	-4.012	87.857	25.728	113.585
Resultaat van het boekjaar*	-	-	6.031	-	6.031	3.331	9.362
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-1.694	-1.694
Bewegingen eigen aandelen	-	-	-	-1.063	-1.063	-	-1.063
Wijziging reserves voorgaande boekjaren*	-	85	-	-	85	-	85
31 december 2018	28.094	63.860	6.031	-5.075	92.910	27.365	120.275
Transfer	-	6.031	-6.031	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2019	-	-	2.066	-	2.066	1.243	3.309
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-50	-50
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-22	-22	-	-22
Badwill/Goodwill	-	9	-	-	9	-	9
30 juni 2019	28.094	69.900	2.066	-5.097	94.963	28.558	123.521
Resultaat van de periode 2H 2019	-	-	1.045	-	1.045	2.008	3.053
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-7.466	-7.466
Beweging eigen aandelen	-	-5.097	-	5.097	-	-	-
Badwill/Goodwill	-	-394	-	-	-394	-	-394
31 december 2019	28.094	64.409	3.111	-	95.614	23.100	118.714

* Correctie t.o.v. vorig boekjaar: conform IFRS 10.23 wordt de badwill ten bedrage van 85k EUR op de aankoop van aandelen Accentis rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt i.p.v. in de overige bedrijfsopbrengsten.

7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten

7.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur goedgekeurd op 24 maart 2020.

7.2 Waarderingsregels

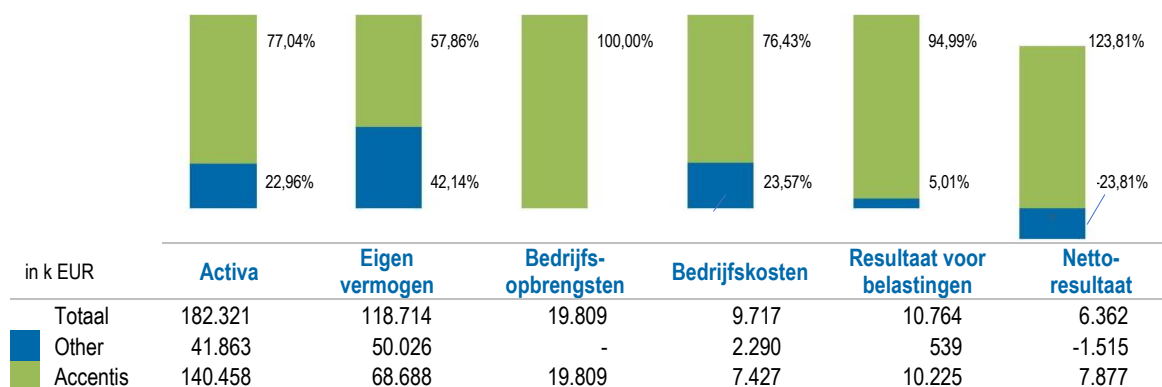
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2018.

7.3 Segmentinformatie

Overeenkomstig IFRS 8 Operationele segmenten, werd de managementbenadering voor financiële rapportering van gesegmenteerde informatie toegepast. Volgens deze standaard dient de te rapporteren gesegmenteerde informatie aan te sluiten op de interne rapporten gebruikt door de belangrijkste operationele besluitvormende functionarissen, op basis waarvan de interne prestaties van Iep Invest's operationele segmenten worden beoordeeld en middelen worden toegekend aan de verschillende segmenten.

De segmenten zijn:

- Accentis
- Other



7.4 Wijzigingen in de groep

In 2019 werd de participatie in Accentis verhoogd tot 66,37 % (2018: 55,00%).

Het financieel vast actief in Frankrijk (vier inactieve Franse vennootschappen) op de balans van Accentis werd geliquideerd.

7.5 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen vloeien uitsluitend voort uit de participatie in Accentis. Voor meer gedetailleerde informatie over de vastgoedportefeuille van Accentis wordt verwezen naar de financiële verslaggeving beschikbaar op de corporate website van die vennootschap: www.accentis.com.

7.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2019 niet gewijzigd.

7.7 Voorzieningen

De voorzieningen betreffen hoofdzakelijk een provisie van 2,00 mio EUR aangelegd voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer.

7.8 Financiële schulden

Op 31 december 2019 bedroegen de financiële schulden 42,70 mio EUR tegenover 48,39 mio EUR eind 2018. In de loop van 2019 werd door Accentis in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 8,00 mio EUR afgesloten en werd de financiering in Duitsland vervroegd terugbetaald. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van desinvesteringen of herfinancieringen.

7.9 Dividenden

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald.

7.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Dadingsovereenkomst Guido Dumarey en Creacorp (non-adjusting event)

Eind december 2017 heeft Iep Invest nv een dadingsovereenkomst afgesloten waarbij Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv verklaarden geen vordering meer te hebben ten aanzien van de vennootschap en die alle lopende geschillen en procedures tussen Iep Invest nv enerzijds, en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds, beëindigde.

Verder bepaalde de dadingsovereenkomst dat het financieel vast actief, de vordering en de merknaam 'Punch Motive' door Iep Invest nv worden overgedragen aan Guido Dumarey en Creacorp nv voor een bedrag van 225k EUR. Een bijkomende vergoeding ad 225k EUR dient te worden betaald t.b.v. de vordering 'Punch Motive' wanneer de andere partijen in de procedure, zijnde Xeikon nv, Wim Deblauwe en Creafim bvba toetreden tot de dading en zich dus bij de dading aansluiten.

In november 2019 zijn Wim Deblauwe en Creafim toegetreden, in februari 2020 Xeikon nv.

Impact COVID-19 (non-adjusting event)

COVID-19 heeft een impact op de globale economie en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot een vertraging in vele sectoren, ook in de vastgoed- en hotelsectoren waarin Iep Invest participaties heeft. Momenteel kan de directe impact onmogelijk groot worden, maar Iep Invest blijft alert op eventuele gevolgen.

7.11 Risicofactoren

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

7.12 Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden gedurende 2019 als volgt:

in duizenden euro's	Accentis	Summa en verbonden ondernemingen	Totaal
Op 31 december 2018	10.664	13.331	23.995
Terugbetaalde schuld	-	-5.250	-5.250
Toegestane leningen	-	3.250	3.250
Ontvangen leningen	-	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-91	-91
Op 31 december 2019	10.664	11.240	21.904

De vordering op Accentis betreft enkel nog de hoofdvordering ten bedrage van 22,5 mio EUR, die sinds 1 juli 2013 vergoed wordt tegen Euribor 3m + 2%. Accentis heeft reeds in 2017 zijn aflossingsverplichtingen tot het derde kwartaal van 2022 voldaan.

Op 31 december 2019 heeft Iep Invest nv een openstaande vordering op een 43% dochter van Summa nv van 6,5 mio EUR. De vordering is rentedragend a rato van 7% per jaar. Tevens blijft de vordering op Kreator Dom Development Sp.z o.o., een 50% kleindochter van Summa nv, van 4,74 mio EUR ongewijzigd. De vordering was terugbetaalbaar op 1 september 2018. In 2018 werd een vonnis uitgesproken ten gunste van Iep Invest waarbij een garantie op hypotheek is toegekend op een onroerend goed in Polen.

8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen 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 Iep Invest en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het verslag over de jaarresultaten van de vennootschap over het boekjaar 2019 een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum en de gang van zaken gedurende het boekjaar van de vennootschap en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in dit verslag zijn opgenomen, alsmede omtrent de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

Gescon bvba, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, voorzitter raad van bestuur
Gerda Gysel, bestuurder
Arthur Vanhoutte, bestuurder