

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2018

Antwerpen, België – 25 februari 2019 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2018 bekend.

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Overige bedrijfsopbrengsten	7.027	7.295
EBITDA [1]	9.802	8.858
EBIT (bedrijfsresultaat)	8.873	7.152
Financieel resultaat	160	292
Aandeel in resultaat joint ventures	14	-280
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9.047	7.164
Belastingen	259	3.729
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9.306	10.893
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	141	-2
Nettoresultaat voor het boekjaar	9.447	10.891
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,9293	0,9195
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0141	-0,0002
REBITDA [2]*	9.717	10.294
REBIT [3]*	8.788	7.988
Eigen vermogen	120.275	113.649
Eigen vermogen van de groep	92.910	87.894

[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] REBITDA - recurrenente EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrenente) kas- en niet-kaselementen.

[3] REBIT - recurrenente EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrenente) kas- en niet-kaselementen.

Voorwoord

In 2018 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 2018 verhoogde Iep Invest zijn participatie in Accentis tot 55,00%.

Belangrijke gebeurtenissen in 2018 en na balansdatum

Verhoging participatie Accentis

Op 17 december 2018 maakte Iep Invest bekend dat het de participatie in Accentis verhoogd had tot 697.200.322 aandelen, of 55,00% van de totale stemrechten. Op datum van publicatie bezit de vennootschap in totaal 697.319.895 aandelen, of 55,00% van de totale stemrechten.

Vordering Kreator Dom Development Sp.z o.o.

De vordering ten bedrage van 4,74 mio EUR werd niet terugbetaald op de eindvervaldag 1 september 2018. Gezien de erg moeilijke contacten en de niet-betaling van de vervallen interesten besloot de raad van bestuur om de in 2018 verschuldigde interesten af te waarderen. In 2018 werd een vonnis uitgesproken ten gunste van Iep Invest waarbij een garantie op hypotheek is toegekend op een onroerend goed in Polen. Dit onroerend goed werd in het waarderingsrapport d.d. 12 september 2018 gewaardeerd op 38,3 mio PLN of ca. 8,9 mio EUR. Iep Invest heeft de nodige stappen ondernomen om de vordering veilig te stellen en de inning uit te voeren. De vennootschap meent dan ook dat de toegekende hypotheek voldoende zekerheid biedt om de financiële impact te neutraliseren.

Vervroegde terugbetaling vordering op lange termijn

In januari 2019 werd een lening verstrekt aan een derde, voor een totaalbedrag van 8,50 mio EUR en met eindvervaldatum juni 2020, vervroegd terugbetaald.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Er deden zich gedurende 2018 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

Benoeming van de commissaris

Tijdens de algemene vergadering van 23 mei 2018 werd de benoeming goedgekeurd van Mazars Bedrijfsrevisoren cvba, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris van de vennootschap voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2021.

Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap 837.843 eigen aandelen aangekocht à gemiddeld 6,06 euro per aandeel. Op 16 augustus 2018 machtigde de raad van bestuur van Iep Invest zijn voorzitter en CEO tot de inkoop van eigen aandelen. In de periode september 2018 tot 31 december 2018 heeft Iep Invest, binnen de wettelijke grenzen en voor een maximumprijs van 6,50 euro per aandeel, 167.843 eigen aandelen ingekocht. De inkoopverrichtingen werden uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 28 september 2017. Iep Invest heeft hierover, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop eigen aandelen, periodieke updates gepubliceerd. Deze updates zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, www.iepinvest.be, in de rubriek Beleggersinformatie.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2018 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 2018, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.

Vooruitzichten

Ook in de komende jaren blijft het de strategie om niet alleen te investeren in vastgoedgerelateerde projecten. In 2018 hebben zich echter geen opportuniteiten voorgedaan die een betere en duurzamere opbrengst voor onze aandeelhouders hadden kunnen betekenen. De directie en de bestuurders zullen ook dit jaar de nodige inspanningen leveren om de investeringsportefeuille te diversifiëren zonder evenwel belangrijke risico's te nemen die niet in overeenstemming zijn met de eigenheid van de onderneming.

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 2018 beschikbaar	15 april 2019
Jaarlijkse Algemene Vergadering	29 mei 2019
Publicatie van de halfjaarresultaten 2019	2 september 2019
Publicatie van de jaarresultaten 2019	24 februari 2020

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 2018

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	2018 Geauditeerd	2017 Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.911	6.141
Overige opbrengsten	114	827
Meerwaarde op verkoop vaste activa	2	327
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.090	20.626

Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten (Accentis)

De huuropbrengsten betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Nederland, Duitsland en Slowakije. Voor 2018 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe contract van Xeikon (medio 2017) en de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS.

In 2018 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2017, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2018 gestegen zijn ten opzichte van 2017.

Overige opbrengsten

In de overige bedrijfsopbrengsten werd een badwill opgenomen van 85k EUR op de aankoop, in 2018, van aandelen Accentis. Dit bedrag stemt overeen met het positieve 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 2017 omvatten de overige opbrengsten een badwill van 799k EUR op de aankoop van de participatie Clubhotel GmbH.

Meerwaarde op verkoop vaste activa

In 2018 werden geen vastgoedbeleggingen verkocht.

Voor 2017 omvat de rubriek de meerwaarde op de desinvesteringen van vastgoedbeleggingen in Slowakije en België (100k EUR) en de impact van de deconsolidatie van het financieel vast actief 'Punch Motive' (227k EUR).

EBITDA

in duizenden euro's	2018 Geauditeerd	2017 Geauditeerd
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.090	20.626
Operationele kaskosten Accentis	-9.953	-9.517
Operationele kaskosten Other	-335	-2.251
Geconsolideerde EBITDA	9.802	8.858
Niet-recurrente elementen Accentis	-	356
Niet-recurrente elementen Other	-85	1.082
Geconsolideerde REBITDA [1]	9.717	10.296

[1] REBITA - recurrente EBITA: EBITA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen.

Accentis

De operationele kaskosten over 2018 liggen nagenoeg volledig in lijn met deze van 2017. Er zijn geen niet-recurrente elementen in EBITDA in 2018.

De niet-recurrente elementen over 2017 bij Accentis betreffen uitsluitend de kosten verbonden aan de dadingsovereenkomst met Guido Dumarey en Creacorp.

Other

De operationele kaskosten liggen nagenoeg volledig in lijn met deze van 2017. De niet-recurrente elementen over 2018 bij Other betreffen de badwill inzake de aankoop aandelen Accentis.

De niet-recurrente elementen over 2017 betreffen de badwill en de kosten inzake de aankoop van de participatie in Clubhotel GmbH (-761k EUR) en de kosten verbonden aan de dadingsovereenkomst met Guido Dumarey en Creacorp (1.843k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	2018 Geauditeerd	2017 Geauditeerd
Geconsolideerde EBITDA	9.802	8.858
Operationele niet-kaskosten Accentis	-944	-2.229
Operationele niet-kaskosten Other	15	523
Geconsolideerde EBIT	8.873	7.152
Niet-recurrente elementen EBITDA	-85	1.438
Niet-recurrente elementen EBIT Accentis	-	-100
Niet-recurrente elementen EBIT Other	-	-500
Geconsolideerde REBIT [1]	8.788	7.990

[1] REBIT - recurrente EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen.

Accentis

De operationele niet-kaskosten over 2018 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een afname van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Over 2018 werd een operationeel resultaat geboekt van 9,11 mio EUR (2017: 7,85 mio EUR). Het recurrente bedrijfsresultaat over deze periode bedraagt eveneens 9,11 mio EUR (2017: 8,10 mio EUR). Er zijn geen niet-recurrente elementen in EBIT in 2018.

De niet-recurrente elementen in EBIT over 2017 betreffen de volledige terugname van de voorziening voor kosten van risico's en claims.

Other

Het bedrijfsresultaat over 2018 bedraagt -0,24 mio EUR (2017: -0,70 mio EUR). Het recurrente bedrijfsresultaat over deze periode komt uit op -0,32 mio EUR (2017: -0,11 mio EUR). Er zijn geen niet-recurrente elementen in EBIT in 2018.

De niet-recurrente elementen in EBIT over 2017 betreffen de volledige terugname van de voorziening voor kosten van risico's en claims.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2018 komt uit op 0,16 mio EUR (2017: 0,29 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-2,32 mio EUR) en de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden (2,48 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 2018 tot en met 31 december 2018.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2018 bedraagt 9,05 mio EUR (2017: 7,16 mio EUR). Het recurrente resultaat voor belastingen bedraagt 8,96 mio EUR (2017: 8,00 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2018 bedragen 0,26 mio EUR (2017: 3,73 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2017 (-0,38 mio EUR), (2) uitgestelde belastingen ten gevolge van de daling in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (0,91 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 (-0,27 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2018 is een winst van 9,45 mio EUR (2017: 10,89 mio EUR) en is samengesteld uit (1) het nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten ten bedrage van 9.306k EUR en (2) het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten ten bedrage van 141k EUR.

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

Verkort overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	2018 Geauditeerd	2017 Geauditeerd
Vastgoedbeleggingen	123.400	126.670
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	6.570	-
Investerings in joint ventures	4.034	4.020
Overige vaste activa	36	15
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	12.755	14.884
Vlottende activa	28.304	34.264
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.770	3.690
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	87	-
Totaal activa	185.956	183.543
Eigen vermogen	120.275	113.649
Voorzieningen	58	112
Financiële schulden	48.391	51.314
Passieve belastinglatenties en overige schulden	16.864	17.983
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	368	485
Totaal passiva	185.956	183.543

Het balanstotaal steeg van 183,54 mio EUR op 31 december 2017 naar 185,96 mio EUR op 31 december 2018.

Over 2018 bedroegen de vastgoedinvesteringen (nieuwbouwprojecten door Accentis) in totaal 4,22 mio EUR en werd voor netto 0,92 mio EUR aan afwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Iep Invest heeft eind 2018 voor een bedrag van 11,48 mio EUR nieuwe leningen aan derden verstrekt en een bedrag van 18,69 mio werd terugbetaald. Een bedrag van 1,96 mio EUR werd overgeboekt van lange termijn naar korte termijn, rekening houdend met de contractuele aflossingsdata in de loop van 2019.

Op 31 december 2018 bedroeg het eigen vermogen 120,28 mio EUR tegenover 113,65 mio EUR eind 2017. De stijging wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over 2018, aandeel van de groep (4,12 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over 2018, aandeel van derden (3,33 mio EUR), (3) het resultaat van Other over 2018, aandeel van de groep (1,91 mio EUR), (4) wijziging in reserves voorgaande boekjaren (-0,04 mio EUR), (5) badwill op de deelneming Accentis (0,09 mio EUR), (6) inkoop eigen aandelen (-1,06 mio EUR) en (7) het belang van derden in het eigen vermogen van Accentis (-1,72 mio EUR).

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen op 31 december 2018 48,39 mio EUR tegenover 51,31 mio EUR eind 2017. In de loop van 2018 werd door Accentis in Slowakije een nieuwe bancaire

financiering ten bedrage van 2,36 mio EUR afgesloten. 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 2018 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	9.106	7.619
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	649	-835
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	9.755	6.784
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	-5.852	-747
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	3.177	-11.651
Nettokasstroom	7.080	-5.614

3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017
	Geauditeerd	Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Huuropbrengsten	13.063	13.331
Overige bedrijfsopbrengsten	7.027	7.295
Totale bedrijfsopbrengsten	20.090	20.626
Personeelskosten	-938	-843
Afschrijvingen	-7	-5
Variatie in reële waarde vastgoed	-915	-2.419
Waardeverminderingen op vlottende activa	-60	2
Voorzieningen	53	716
Overige bedrijfskosten	-9.350	-10.925
Totale bedrijfskosten	-11.217	-13.474
EBITDA [1]	9.802	8.858
Bedrijfsresultaat	8.873	7.152
Financieringsopbrengsten	2.691	2.806
Financieringskosten	-2.318	-2.496
Overig financieel resultaat	-213	-18
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	14	-280
Resultaat voor belastingen	9.047	7.164
Belastingen	259	3.729
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9.306	10.893
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	141	-2
NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	9.447	10.891
Nettoresultaat – toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	6.116	8.699
Nettoresultaat – belang van derden	3.331	2.192
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	0,9293	0,9195
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	0,0141	-0,0002
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
Totaalresultaat	9.447	10.891
Totaalresultaat – toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	6.116	8.699
Totaalresultaat – belang van derden	3.331	2.192

[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	31-12-2018 Geauditeerd	31-12-2017 Geauditeerd
Vaste activa	140.225	145.589
Immateriële vaste activa	-	1
Vastgoedbeleggingen	123.400	126.670
Materiële vaste activa	27	5
Investerings in joint ventures	4.034	4.020
Overige financiële vaste activa	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	8.628	10.590
Actieve belastinglatenties	4.127	4.294
Vlottende activa	39.074	37.954
Handelsvorderingen	1.446	2.104
Overige vorderingen	25.608	30.505
Overlopende rekeningen	1.250	1.655
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.770	3.690
Activa bestemd voor verkoop	6.570	-
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	87	-
Totaal activa	185.956	183.543
Eigen vermogen van de groep	92.910	87.894
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	63.775	55.113
Resultaat van het boekjaar	6.116	8.699
Ingekochte eigen aandelen	-5.075	-4.012
Belang van derden	27.365	25.755
Eigen vermogen	120.275	113.649
Schulden op lange termijn	50.931	61.167
Voorzieningen	58	112
Passieve belastinglatenties	14.139	14.943
Financiële schulden	36.674	46.029
Overige schulden	60	83
Schulden op korte termijn	8.308	8.242
Financiële schulden	5.643	5.285
Handelsschulden	1.532	1.304
Belastingenschulden	400	252
Overige schulden	733	1.401
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	6.074	-
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	368	485
Totaal passiva	185.956	183.543

5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>		
Resultaat voor belastingen	9.047	7.164
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-14	280
Afschrijvingen en waardeverminderingen	67	4
Voorzieningen	-53	-716
Variatie in reële waarde vastgoed	915	2.419
Badwill deelnemingen en vorderingen	-85	-799
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-90
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-2	-226
Interessen	-170	-310
Betaalde winstbelastingen	-599	-107
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	9.106	7.619
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	930	369
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-292	-1.198
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	11	-6
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	9.755	6.784
<u>Investeringsstroom</u>		
Acquisities	-5.855	-4.225
- Participaties	-1.611	-3.500
- Vastgoed	-4.215	-725
- Materiële vaste activa	-29	-
Desinvesteringen	3	3.478
- Participaties	-	225
- Vastgoed	-	3.253
- Materiële vaste activa	3	-
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.852	-747
<u>Financieringsstroom</u>		
Toegestane leningen	-11.475	-6.502
Terugbetaling van toegestane leningen	18.467	2.413
Opgenomen leningen	2.363	2.323
Terugbetaling van opgenomen leningen	-5.285	-6.183
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van schulden	2.488	2.806
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-2.318	-2.496
Ingekochte eigen aandelen	-1.063	-4.012
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	3.177	-11.651
Nettokasstroom	7.080	-5.614
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	3.690	9.304
Op het einde van de periode	10.770	3.690
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7.080	-5.614

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 Geauditeerd
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>	-4	-2
Resultaat voor belastingen	141	-2
Betaalde belastingen	-	-
Voorzieningen	-165	-
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	5	-
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	15	-2
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-4	-4
Nettokasstroom	-4	-4
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	84	18
Op het einde van de periode	80	14
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-4	-4

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 2017	28.094	65.510	-	-10.397	83.207	23.563	106.770
Resultaat van het boekjaar	-	-	8.699	-	8.699	2.192	10.891
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-	-
Bewegingen eigen aandelen	-	-10.397	-	6.385	-4.012	-	-4.012
31 december 2017	28.094	55.113	8.699	-4.012	87.894	25.755	113.649
Transfer	-	8.699	-8.699	-	-	-	-
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	-	-64	-	-	-64	-	-64
Resultaat van de periode 2H 2018	-	-	3.011	-	3.011	1.139	4.150
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-1.272	-1.272
30 juni 2018	28.094	63.748	3.011	-4.012	90.841	25.623	116.464
Wijziging reserves voorgaande boekjaren	-	27	-	-	27	-27	-
Resultaat van de periode 1H 2018	-	-	3.105	-	3.105	2.192	5.297
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-423	-423
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-1.063	-1.063	-	-1.063
31 december 2018	28.094	63.775	6.116	-5.075	92.910	27.365	120.275

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 25 februari 2019.

7.2 Waarderingsregels

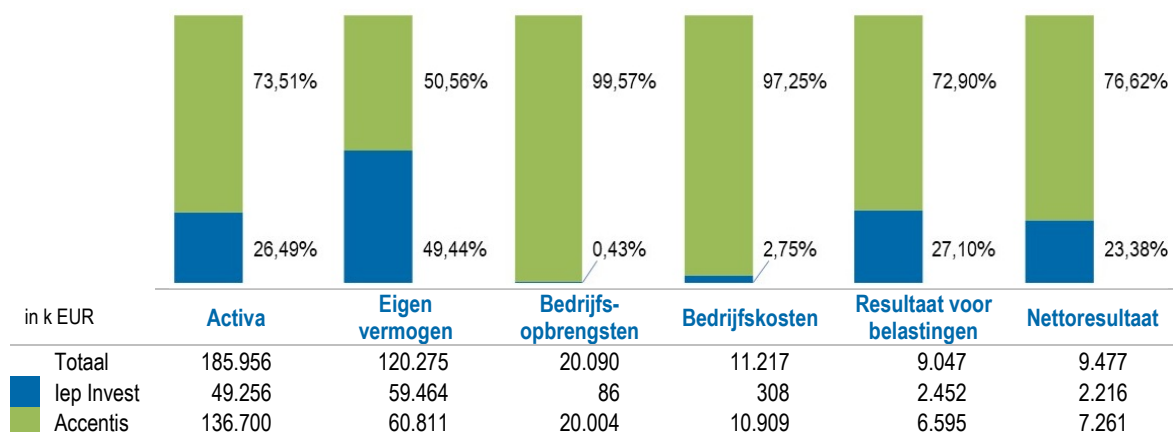
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2017.

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 2018 werd de participatie in Accentis verhoogd tot 55,00 % (2017: 51,96%).

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 2018 niet gewijzigd.

7.7 Voorzieningen

De voorzieningen betreffen hoofdzakelijk de provisies voor pensioenen.

7.8 Financiële schulden

Op 31 december 2018 bedroegen de financiële schulden 48,39 mio EUR tegenover 51,31 mio EUR eind 2017. In de loop van 2018 werd door Accentis in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,36 mio EUR

afgesloten. 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

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop het verslag over de geconsolideerde staten zijn goedgekeurd voor publicatie.

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 2018 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