

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2020

Antwerpen, België – 4 september 2020 8.00 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over het eerste halfjaar 2020 bekend.

Iep Invest is een holding met een controlerende meerderheidsparticipatie in de vastgoedgroep Accentis nv ('Accentis') en een belang van 50% in de vennootschap Clubhotel GmbH. Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in (semi-)industriële vastgoed, voornamelijk in België en Slowakije. Accentis streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Voor meer informatie inzake Accentis wordt verwezen naar de corporate website [www.accentis.com](http://www.accentis.com). De joint venture Clubhotel GmbH is een Oostenrijkse vennootschap die eigenaar is van een hotel gelegen in het Oostenrijkse Karinthië. Het hotel is zowel geschikt voor winter- als zomertoerisme en wordt uitgebaat door de Robinson Club.

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019 Niet-geauditeerd
Huuropbrengsten	6.506	12.318	6.186
Overige bedrijfsopbrengsten	3.147	7.491	3.657
EBITDA [1]	2.916	8.723	4.457
Bedrijfsresultaat (EBIT)	4.653	10.092	4.757
Financieel resultaat	371	432	9
Aandeel in resultaat joint ventures	395	240	435
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	5.419	10.764	5.201
Belastingen	-731	-4.402	-1.892
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	4.688	6.362	3.309
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-	-
Nettoresultaat voor het boekjaar	4.688	6.362	3.309
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,5111	0,6456	0,3304
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0000	0,0000	0,0000
Aangepaste EBITDA [2]	4.916	8.723	4.457
Aangepaste EBIT [3]	4.653	12.092	4.757
Eigen vermogen	123.132	118.714	123.521
Eigen vermogen van de groep	99.305	95.614	94.963

[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 EBITA: EBITA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

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

## Voorwoord

In 2020 ging Iep Invest voort op de ingeslagen weg. De halfjaarresultaten van Accentis waren wederom positief, en ook de joint venture Clubhotel liet na het winterseizoen gunstige resultaten optekenen. In de loop van 2020 verhoogde Iep Invest zijn participatie in Accentis tot 66,83%.

## Belangrijke gebeurtenissen eerste halfjaar 2020 en na balansdatum

### Verhoging participatie Accentis

Iep Invest heeft zijn participatie in Accentis verhoogd tot 847.189.294 aandelen, of 66,83% van de totale stemrechten.

### Oud dispuut tussen aandeelhouders en gewezen bestuurders

De Nederlandse Ondernemingskamer had in een schrijven van september 2019 het bestuur van Iep Invest 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 werd gesteld dat er een gegronde reden was 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 was reeds meerdere jaren in onderzoek in opdracht van de Nederlandse Ondernemingskamer, maar werd nog niet ingeleid voor de rechtbank. Iep Invest werd in 2019 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 meende dat de onzekerheid ingevolge dit dispuut bij voorkeur werd 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. Dit onderling akkoord werd finaal bereikt en ondertekend in juni 2020. Voor de kosten ad 2 mio EUR om dit dispuut volledig af te sluiten werd reeds een provisie opgenomen in de afsluiting op 31 december 2019.

### Dadingsovereenkomst Guido Dumarey en Creacorp

Eind december 2017 heeft Iep Invest 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 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 bv toetreden tot de dading en zich dus bij de dading aansluiten.

In november 2019 zijn Wim Deblauwe en Creafim bv toegetreden, in februari 2020 Xeikon nv. Op 23 maart 2020 werd de bijkomende vergoeding ontvangen.

### Impact COVID-19

COVID-19 heeft een impact op de globale economie en leidt tot een vertraging in vele sectoren, ook in de vastgoed- en hotelsectoren waarin Iep Invest participaties heeft. Momenteel beperkt de directe impact van het COVID-19-gebeuren voor Iep Invest zich tot een vertraging in de terugbetaling van de verleende kredieten, maar Iep Invest blijft alert op eventuele gevolgen.

Accentis heeft zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen geboden, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo. De anticiperende steunmaatregelen werden door de gebruikers positief onthaald en de verbintenissen die werden aangegaan zijn nauwgezet nagekomen. Accentis voelt duidelijk de druk van de tweede COVID-19-golf. Het aanbod aan kantoorunits overschrijdt ruimschoots de geringe vraag. Een tweede golf van inactiviteit kan de kleinere

industriële spelers ernstig schaden. De exacte impact van het vervolg van het COVID-19-gebeuren is voor Accentis momenteel niet meetbaar, maar ook Accentis blijft alert op eventuele gevolgen.

Bij de joint venture Clubhotel GmbH heeft COVID-19 geleid tot een kortstondige sluiting tijdens het winterseizoen. Een en ander heeft echter, dankzij een hogere bezetting tijdens het late voorjaar, geen negatieve impact gehad op het resultaat.

### Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Er deden zich gedurende het eerste halfjaar 2020 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.

### Verslag van de commissaris

Niet aan de orde wegens het niet-geauditeerd karakter van deze tussentijdse geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2020.

### Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2020 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,40 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 30 juni 2020.

### Voor meer informatie

Investor Relations – Iep Invest nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – België – E-mail: [investor.relations@iepinvest.be](mailto: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](http://www.accentis.com).

### Financiële kalender

Publicatie van de jaarresultaten 2020	22 februari 2021
Jaarverslag 2020 beschikbaar	19 april 2021
Jaarlijkse Algemene Vergadering	27 mei 2021
Publicatie van de halfjaarresultaten 2021	3 september 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](http://www.iepinvest.be) en [www.euronext.com](http://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 HALFJAARRESULTATEN 2020

### Inhoud

1. Bespreking van de halfjaarresultaten
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 van het geconsolideerd eigen vermogen
7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten
8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

## 1. Bespreking van de halfjaarresultaten

### Bedrijfsopbrengsten

in duizenden euro's	30-06-2020 Niet-geauditeerd			31-12-2019 Geauditeerd			30-06-2019 Niet-geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Huuropbrengsten	6.506	-	6.506	12.318	-	12.318	6.186	-	6.186
Opbrengsten uit doorberekende kosten	3.135	-	3.135	7.396	-	7.396	3.581	-	3.581
Overige opbrengsten	12	-	12	30	-	30	11	-	11
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-	65	-	65	65	-	65
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>9.653</b>	<b>-</b>	<b>9.653</b>	<b>19.809</b>	<b>-</b>	<b>19.809</b>	<b>9.843</b>	<b>-</b>	<b>9.843</b>

#### Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten

De huuropbrengsten betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Nederland, Duitsland en Slowakije. In de eerste zes maanden van 2020 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Slowakije door YanFeng op 1 januari 2020.

In de eerste jaarhelft van 2020 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in de eerste jaarhelft van 2019, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2020 gedaald zijn ten opzichte van 2019.

#### Meerwaarde op verkoop vaste activa

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa van 2019 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de site in Evergem (België) vorig jaar.

### EBITDA

in duizenden euro's	30-06-2020 Niet-geauditeerd			31-12-2019 Geauditeerd			30-06-2019 Niet-geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>9.653</b>	<b>-</b>	<b>9.653</b>	<b>19.809</b>	<b>-</b>	<b>19.809</b>	<b>9.843</b>	<b>-</b>	<b>9.843</b>
Operationele kaskosten	-4.544	-2.193	-6.737	-10.775	-311	-11.086	-5.213	-173	-5.386
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>5.109</b>	<b>-2.193</b>	<b>2.916</b>	<b>9.034</b>	<b>-311</b>	<b>8.723</b>	<b>4.630</b>	<b>-173</b>	<b>4.457</b>
Eenmalige elementen	-	2.000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geconsolideerde aangepaste EBITDA [1]</b>	<b>5.109</b>	<b>-193</b>	<b>4.916</b>	<b>9.034</b>	<b>-311</b>	<b>8.723</b>	<b>4.630</b>	<b>-173</b>	<b>4.457</b>

[1] Aangepaste EBITA - recurrente EBITA: EBITA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

#### Accentis

De operationele kaskosten over de eerste jaarhelft van 2020 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de daling van de doorberekende kosten (cf. supra), (2) de daling van de kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voorvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden), voornamelijk omdat in de cijfers van de eerste jaarhelft van 2019 de eenmalige kosten van de in 2019 in Schiltach (Duitsland) uitgevoerde dakrenovatiwerkzaamheden werden opgenomen, en (3) een lichte daling van de overige operationele kosten, voornamelijk van de erelonen en vergoedingen aan derden. Er zijn geen eenmalige elementen in EBITDA in de eerste jaarhelft van 2020, noch over 2019.

#### Other

De operationele kaskosten over de eerste jaarhelft van 2020 zijn licht gestegen ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen aan derden en de intrede van de nieuwe bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

De eenmalige elementen over 2020 bij Other betreffen de terugname van de aanleg van de voorziening voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer.

#### Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	30-06-2020 Niet-geauditeerd			31-12-2019 Geauditeerd			30-06-2019 Niet-geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>5.109</b>	<b>-2.193</b>	<b>2.916</b>	<b>9.034</b>	<b>-311</b>	<b>8.723</b>	<b>4.630</b>	<b>-173</b>	<b>4.457</b>
Operationele niet-kaskosten	-267	2.004	1.737	3.362	-1.993	1.369	296	4	300
<b>Geconsolideerd bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.842</b>	<b>-189</b>	<b>4.653</b>	<b>12.396</b>	<b>-2.304</b>	<b>10.092</b>	<b>4.926</b>	<b>-169</b>	<b>4.757</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	2.000	2.000	-	-	-	-	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-2.000	-2.000	-	2.000	-	-	-	-
<b>Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]</b>	<b>4.842</b>	<b>-189</b>	<b>4.653</b>	<b>12.396</b>	<b>-304</b>	<b>12.092</b>	<b>4.926</b>	<b>-169</b>	<b>4.757</b>

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

#### Accentis

De operationele niet-kaskosten over de eerste jaarhelft van 2020 zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk als gevolg van een aanzienlijke toename van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Over de eerste jaarhelft 2020 werd een operationeel resultaat geboekt van 4,84 mio EUR (H1-2019: 4,93 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in EBIT in de eerste jaarhelft van 2020, noch over 2019.

#### Other

Het bedrijfsresultaat over de eerste jaarhelft van 2020 bedraagt -0,19 mio EUR (H1-2019: -0,17 mio EUR). De eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat over de jaarhelft van 2020 betreffen de betaalde vergoeding voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer, waarvoor eind 2019 reeds een provisie werd aangelegd.

#### Financieel resultaat

Het financieel resultaat over de eerste jaarhelft komt uit op 0,37 mio EUR (H1-2019: 0,00 mio EUR) en is voornamelijk het resultaat van 0,87 mio EUR door Accentis betaalde bankinteressen, 1,03 mio EUR door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden en 0,23 mio EUR recuperatie voormalige vordering Punch Motive.

#### 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 30 juni 2019, waarin het hoogseizoen valt.

#### Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over de eerste jaarhelft bedraagt 5,42 mio EUR (H1-2019: 5,20 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen is 5,19 mio EUR (H1-2019: 5,20 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over de eerste jaarhelft van 2020 bedragen -0,73 mio EUR (H1-2019: -1,89 mio EUR) en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2020 (-0,13 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvalue waarde van de activa (-0,60 mio EUR).

### Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over de eerste jaarhelft komt uit op 4,69 mio EUR (H1-2019: 3,31 mio EUR) en betreft integraal het nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten. 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	30-06-2020 Niet-geauditeerd	31-12-2019 Geauditeerd	Δ
Vastgoedbeleggingen	137.453	134.363	+3.090
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investerings in joint ventures	4.669	4.274	+395
Overige vaste activa	24	30	-6
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	2.152	2.181	-29
Vlottende activa	33.664	33.439	+225
Geldmiddelen en kasequivalenten	9.116	8.020	+1.096
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	14	14	-
<b>Totaal activa</b>	<b>187.092</b>	<b>182.321</b>	<b>-4.771</b>
Eigen vermogen	123.132	118.714	+4.418
Voorzieningen	28	2.031	-2.003
Financiële schulden	43.712	42.699	+1.013
Passieve belastinglatenties en overige schulden	19.885	18.542	+1.343
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	335	335	-
<b>Totaal passiva</b>	<b>187.092</b>	<b>182.321</b>	<b>-4.771</b>

Het balanstotaal steeg van 182,32 mio EUR op 31 december 2019 naar 187,09 mio EUR op 30 juni 2020.

Tijdens de eerste jaarhelft van 2020 waren er geen vastgoeddesinvesteringen en bedroegen de vastgoedinvesteringen (nieuwbouwprojecten door Accentis) in totaal 4,10 mio EUR. Bovendien werd er voor netto 1,01 mio EUR aan afwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Iep Invest heeft in de eerste jaarhelft van 2020 geen nieuwe leningen aan derden verstrekt en een bedrag van 0,03 mio EUR werd terugbetaald. Een bedrag van per saldo 0,02 mio EUR werd overgeboekt van de lange termijn naar de korte termijn, rekening houdend met de contractuele aflossingsdatum in de eerste jaarhelft van 2021. Eind juni 2020 zijn er geen verstrekte kredieten op lange termijn en bedragen de verstrekte kredieten op korte termijn bruto 28,61 mio EUR (2019: 28,61 mio EUR).

Op 30 juni 2020 bedroeg het eigen vermogen 123,13 mio EUR tegenover 118,71 mio EUR eind 2019. De stijging wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over H1-2020, aandeel van de groep (2,18 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over H1-2020, aandeel van derden (1,05 mio EUR), (3) het resultaat van Other over H1-2020, aandeel van de groep (1,46 mio EUR), (4) badwill op de deelneming Accentis (0,05 mio EUR) en (5) het belang van derden in het eigen vermogen van Accentis (-0,32 mio EUR).

In de eerste jaarhelft van 2020 werd in het eigen vermogen een badwill opgenomen van 0,05 mio EUR op de aankoop 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.

De financiële schulden, die integraal toe te wijzen zijn aan Accentis, bedroegen op 30 juni 2020 43,71 mio EUR tegenover 42,70 mio EUR eind 2019. Deze stijging stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de opgenomen bancaire financiering ten bedrage van 4,00 mio EUR in Slowakije.

#### Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	2.898	8.388
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-500	-2.010
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	2.398	6.378
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	-3.623	-8.879
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	2.321	-249
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.096</b>	<b>-2.750</b>



### 3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2020 Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2019 Niet-geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Huuropbrengsten	6.506	12.318	6.186
Overige bedrijfsopbrengsten	3.147	7.426	3.592
Meerwaarde verkoop vaste activa	-	65	65
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>9.653</b>	<b>19.809</b>	<b>9.843</b>
Personeelskosten	-448	-977	-447
Overige bedrijfskosten	-6.289	-10.099	-4.929
Minderwaarde verkoop vaste activa	-	-10	-10
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-6.737</b>	<b>-11.086</b>	<b>-5.386</b>
<b>EBITDA [1]</b>	<b>2.916</b>	<b>8.723</b>	<b>4.457</b>
Afschrijvingen	-4	-8	-5
Voorzieningen	2.004	-1.973	13
Waardeverminderingen op vlottende activa	-	-	-
Variatie in reële waarde vastgoed	-263	3.350	292
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>1.737</b>	<b>1.369</b>	<b>300</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>4.653</b>	<b>10.092</b>	<b>4.757</b>
Financieringsopbrengsten	1.033	2.423	1.098
Financieringskosten	-875	-1.991	-1.074
Overig financieel resultaat	213	-	-15
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	395	240	435
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>5.419</b>	<b>10.764</b>	<b>5.201</b>
Belastingen	-731	-4.402	-1.892
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>4.688</b>	<b>6.362</b>	<b>3.309</b>
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-	-
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>4.688</b>	<b>6.362</b>	<b>3.309</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.638	3.111	2.066
Belang van derden	1.050	3.251	1.243
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>4.688</b>	<b>6.362</b>	<b>3.309</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	3.638	3.111	2.066
Belang van derden	1.050	3.251	1.243
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro)	0,5111	0,6456	0,3304
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro)	0,0000	0,0000	0,0000

[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	<b>30-06-2020</b> Niet-geauditeerd	<b>31-12-2019</b> Geauditeerd	<b>30-06-2019</b> Niet-geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>144.298</b>	<b>140.848</b>	<b>140.618</b>
Immateriële vaste activa	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	137.453	134.363	127.008
Materiële vaste activa	15	21	24
Investerings in joint ventures	4.669	4.274	4.469
Overige financiële vaste activa	9	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	9	27	5.933
Actieve belastinglatenties	2.143	2.154	3.175
<b>Flottende activa</b>	<b>42.780</b>	<b>41.459</b>	<b>46.463</b>
Handelsvorderingen	3.085	2.233	1.955
Overige vorderingen	28.843	29.252	29.737
Overlopende rekeningen	1.736	1.954	1.536
Geldmiddelen en kasequivalenten	9.116	8.020	13.235
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.661</b>
<b>Activa verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>187.092</b>	<b>182.321</b>	<b>188.756</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>99.305</b>	<b>95.614</b>	<b>94.963</b>
Kapitaal	28.094	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	67.573	64.409	69.900
Resultaat van het boekjaar	3.638	3.111	2.066
Ingekochte eigen aandelen	-	-	-5.097
<b>Belangen van derden</b>	<b>23.827</b>	<b>23.100</b>	<b>28.558</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>123.132</b>	<b>118.714</b>	<b>123.521</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>54.488</b>	<b>54.944</b>	<b>54.319</b>
Voorzieningen	28	2.031	46
Passieve belastinglatenties	16.769	16.175	15.080
Financiële schulden	37.615	36.672	39.144
Overige schulden	76	66	49
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>9.137</b>	<b>8.328</b>	<b>10.581</b>
Financiële schulden	6.097	6.027	6.379
Handelsschulden	1.564	1.242	3.113
Belastingenschulden	488	288	241
Overige schulden	988	771	848
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>335</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>187.092</b>	<b>182.321</b>	<b>188.756</b>

## 5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni <b>2020</b> Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2019</b> Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b><u>Kasstroom uit resultaten</u></b>		
Resultaat voor belastingen	5.419	10.764
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-395	-240
Afschrijvingen en waardeverminderingen	4	9
Voorzieningen	-2.004	1.973
Variatie in reële waarde vastgoed	263	-3.350
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-51
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-	-4
Interesten	-383	-435
Betaalde winstbelastingen	-6	-278
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>2.898</b>	<b>8.388</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-566	-1.322
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	733	-364
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-667	-324
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.398</b>	<b>6.378</b>
<b><u>Investeringsstroom</u></b>		
Acquisities	-3.623	-17.227
- Participaties	-270	-7.900
- Vastgoed	-3.353	-9.327
- Materiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen	-	8.348
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	66
- Vastgoed	-	8.282
- Materiële vaste activa	-	-
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.623</b>	<b>-8.879</b>
<b><u>Financieringsstroom</u></b>		
Toegestane leningen	-	-15.950
Terugbetaling van toegestane leningen	924	20.981
Opgenomen leningen	4.000	8.000
Terugbetaling van opgenomen leningen	-2.986	-13.693
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van schulden	1.258	2.436
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-875	-2.001
Ingekochte eigen aandelen	-	-22
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.321</b>	<b>-249</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>1.096</b>	<b>-2.750</b>
<b><u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u></b>		
Bij het begin van de periode	8.020	10.770
Op het einde van de periode	9.116	8.020
<b>Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>1.096</b>	<b>-2.750</b>

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 30 juni <b>2020</b> Niet-geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2019</b> Geauditeerd
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b><u>Kasstroom uit resultaten</u></b>		-
Resultaat voor belastingen	-	-
Voorzieningen	-	-
Wijzigingen in werkkapitaal	-	421
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	-	<b>421</b>
<b>Uitkering liquidatieboni</b>	-	<b>-487</b>
<b>Nettokasstroom</b>	-	<b>-66</b>
<b><u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u></b>		
Bij het begin van de periode	14	80
Op het einde van de periode	14	14
<b>Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	-	<b>-66</b>

## 6. Mutatieoverzicht van de wijzigingen van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden euro's	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
<b>1 januari 2019</b>	<b>28.094</b>	<b>69.891</b>	-	<b>-5.075</b>	<b>92.910</b>	<b>27.365</b>	<b>120.275</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	3.111	-	3.111	3.251	6.362
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-7.516	-7.516
Bewegingen eigen aandelen	-	-5.097	-	-5.075	-22	-	-22
Badwill/Goodwill	-	-385	-	-	-385	-	-385
<b>31 december 2019</b>	<b>28.094</b>	<b>64.409</b>	<b>3.111</b>	<b>-</b>	<b>95.614</b>	<b>23.100</b>	<b>118.714</b>
Transfer	-	3.111	-3.111	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	3.638	-	3.638	1.050	4.688
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-323	-323
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-	-	-	-
Badwill/Goodwill	-	53	-	-	53	-	53
<b>30 juni 2020</b>	<b>28.094</b>	<b>67.573</b>	<b>3.638</b>	<b>-</b>	<b>99.305</b>	<b>23.827</b>	<b>123.132</b>

## 7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de halfjaarresultaten

### 7.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het tussentijds beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 – Interim Financial Reporting – en de International Financial Reporting Standards (IFRS) opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) zoals goedgekeurd en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur finaal goedgekeurd op 4 september 2020.

### 7.2 Waarderingsregels

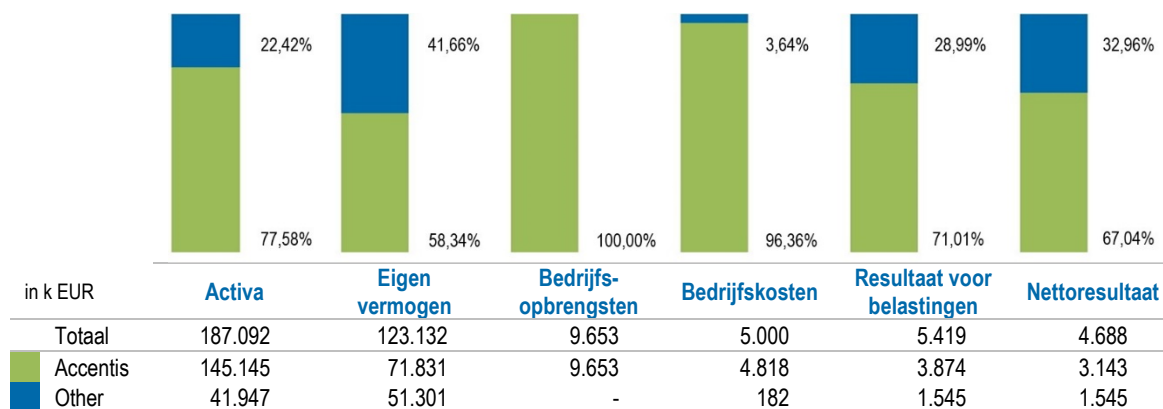
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2019.

### 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 de eerste jaarhalf van 2020 werd de participatie in Accentis verhoogd tot 66,83% (2019: 66,37%).

### 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](http://www.accentis.com).

### 7.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in de eerste jaarhalf van 2020 niet gewijzigd.

### 7.7 Voorzieningen

De voorzieningen betreffen provisies aangelegd voor pensioenen en provisies aangelegd voor de geschillen gerelateerd aan de voormalige bouwactiviteiten van Accentis.

### 7.8 Financiële schulden

Op 30 juni 2020 bedroegen de financiële schulden 43,71 mio EUR tegenover 42,70 mio EUR eind 2019. In de loop van 2020 werd door Accentis in Slowakije een bancaire financiering ten bedrage van 4,00 mio EUR opgenomen en werden bancaire schulden ten bedrage van 2,99 mio EUR terugbetaald volgens de afgesproken terugbetalingsschema's.

### 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 tussentijdse geconsolideerde staten zijn goedgekeurd voor publicatie.

### 7.11 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

De joint venture Clubhotel GmbH is eigenaar van een hotel gelegen in Schlanitzen Alm, Oostenrijk. Het hotel is geschikt voor zowel zomer- als wintertoerisme. Het hoogseizoen valt in de maanden januari-april van elk jaar.

### 7.12 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.

### 7.13 Transacties met verbonden en geassocieerde partijen

De schulden aan (-) en vorderingen op (+) verbonden en geassocieerde partijen evolueerden als volgt gedurende de eerste jaarhelft van 2020:

in duizenden euro's	Accentis en verbonden ondernemingen	Summa en verbonden ondernemingen	Totaal
<b>Op 31 december 2019</b>	<b>10.664</b>	<b>17.115</b>	<b>27.779</b>
Terugbetaalde schuld	-889	-	-889
Toegestane leningen	-	-	-
Ontvangen leningen	-	-	-
Interesten lopend boekjaar	82	285	367
<b>Op 30 juni 2020</b>	<b>9.857</b>	<b>17.400</b>	<b>27.257</b>

Op 30 juni 2020 bedraagt de historische schuld van Accentis aan Iep Invest 9,78 mio EUR. Deze schuld moet vanaf het eerste kwartaal 2023 in 22 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).

Op 30 juni 2020 heeft Iep Invest een openstaande vordering op een 43% dochter van Summa nv ('Summa') voor een totaal bedrag van 6,50 mio EUR. De vordering betreft een lening voor plaatsing van tijdelijke liquiditeiten die rentedragend is a rato van 9% per jaar en terugbetaalbaar in 2020. Gedurende de eerste jaarhelft van 2020 heeft Iep Invest 242k EUR interesten aangerekend.

Op 30 juni 2020 heeft Iep Invest een openstaande vordering op een 43%-kleindochter van Summa voor een totaal bedrag van 5,88 mio EUR. De vordering betreft een lening voor plaatsing van tijdelijke liquiditeiten die rentedragend is a rato van 8% per jaar en terugbetaalbaar eind 2020. Gedurende het boekjaar heeft Iep Invest 234k EUR interesten aangerekend.

Op 30 juni 2020 heeft Iep Invest een openstaande vordering van 4,74 mio EUR op Kreator Dom Development Sp.z o.o., een 50%-kleindochter van Summa. De vordering is rentedragend a rato van 7% per jaar en was terugbetaalbaar op 1 september 2018. Gezien de niet-betaling van de vervallen interesten in 2018 besloot de raad van bestuur om de in 2018 aangerekende 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. In 2019 werden de nodige stappen opgestart tot uitvoering en afhandeling van het vonnis. Momenteel staat een en ander on hold wegens de COVID-19-crisis.

#### 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 halfjaarresultaten van de vennootschap over het eerste halfjaar van het boekjaar 2020 een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum en de gang van zaken gedurende de eerste helft van 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