

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2017

Antwerpen, België – 26 februari 2018 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2017 bekend.

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016 Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.331	13.529
Overige bedrijfsopbrengsten	7.295	6.864
EBITDA [1]	8.856	8.348
EBIT (bedrijfsresultaat)	7.150	7.821
Financieel resultaat	292	-487
Aandeel in resultaat joint ventures	-280	-
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7.164	9.143
Belastingen	3.729	-1.731
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10.893	7.412
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-2	-1.811
Nettoresultaat voor het boekjaar	10.891	5.601
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	1,0877	0,6226
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	-0,0002	-0,1521
REBITDA [2]*	10.294	10.065
REBIT [3]*	7.988	8.138
Eigen vermogen	113.649	106.770
Eigen vermogen van de groep	87.894	83.207

[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 - recurrente EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen.

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

\* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: meer- en minderwaarden op desinvesteringen, alsook de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille worden niet langer als eenmalig (niet-recurrent) beschouwd.

## Voorwoord

In het kader van de zoektocht naar vastgoedgerelateerde financierings- en investeringsopportuniteiten kocht Iep Invest in 2017 een participatie van 50% in Clubhotel GmbH, de Oostenrijkse vennootschap die eigenaar is van een hotel gelegen in het Oostenrijkse Karinthië. Iep Invest's participatie in Accentis bleef ongewijzigd op 51,96%. De verbetering van Accentis' operationele en financiële situatie zette zich door en Accentis kon zijn schulden verder afbouwen.

Voorts werd een einde gesteld aan de vele aanslepende juridische procedures tegen Guido Dumarey en Creacorp, zodat het management van Iep Invest zich opnieuw volledig kan focussen op de uitbreiding van de activiteiten van de groep en het creëren van aandeelhouderswaarde.

## Belangrijke gebeurtenissen in 2017 en na balansdatum

### Participatie Clubhotel GmbH

Op 12 juni 2017 heeft Iep Invest een belang van 50% genomen in de vennootschap Clubhotel GmbH. Deze Oostenrijkse vennootschap is eigenaar van een hotel gelegen in Schlanitzen Alm, in het Oostenrijkse Karinthië. Het hotel is geschikt voor zowel zomer- als wintertoerisme en wordt uitgebaat door Robinson Club GmbH. Iep Invest betaalde 3,50 mio EUR voor de participatie en realiseerde een badwill ten bedrage van 799.418,70 EUR.

### Vernietiging eigen aandelen

Op 20 december 2017 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 1.890.018 eigen aandelen, waardoor het totale aantal uitstaande aandelen thans 10.013.287 bedraagt.

### Beëindiging procedures tegen Guido Dumarey en Creacorp

Eind december 2017 werd een overeenkomst bereikt om de lopende geschillen en procedures tussen Iep Invest nv enerzijds, en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds, te beëindigen.

Ten aanzien van Iep Invest nv werd afstand gedaan van alle vorderingen ten belope van 20 mio EUR in het kader van de procedures inzake de kapitaalverhoging van Iep Invest nv in 2009 en de strafklacht met burgerlijke partijstelling ingediend in dat verband in 2015. Daarnaast werd ook een akkoord bereikt aangaande afstand van alle vorderingen ten aanzien van Iep Invest nv in het kader van de procedure inzake de kapitaalverhoging van Accentis nv in 2010. Tevens werd wederzijds afstand gedaan van alle lopende procedures aangaande de contractuele garanties verstrekt door Guido Dumarey en Creacorp nv ten behoeve van Iep Invest nv, Accentis nv en zijn dochtervennootschappen aangaande o.a. de vrijwaring van de lopende sanering van de site te Hamont-Achel en de garantie m.b.t. de procedure tegen het Amerikaanse Maxion Wheels (voorheen Hayes Lemmerz).

Het financieel vast actief, de vordering en de merknaam 'Punch Motive' werden door Iep Invest nv overgedragen aan Guido Dumarey en Creacorp nv voor een bedrag van 225k EUR. Tevens nam Iep Invest nv de resterende 670.000 eigen aandelen tegen beurskoers over van Guido Dumarey en Creacorp nv.

De destijds ontvangen dwangsom ten bedrage van 100k EUR werd terugbetaald door Iep Invest nv en Accentis nv. Iep Invest nv en Accentis nv betaalden eveneens een dadingsvergoeding ten bedrage van in totaal 1,63 mio EUR.

## Wijzigingen in de raad van bestuur

Tijdens de algemene vergadering van 24 mei 2017 werd de coöptatie van Gescon bvba, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, als nieuwe bestuurder goedgekeurd. De benoeming als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 6 jaar eindigt na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2023.

### Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap 670.000 eigen aandelen aangekocht à gemiddeld 5,99 EUR per aandeel. De inkoopverrichting werd uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 28 september 2017. Iep Invest heeft hierover op 29 december 2017, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop eigen aandelen, een update gepubliceerd. Deze is te raadplegen op de website van de vennootschap, [www.iepinvest.be](http://www.iepinvest.be), in de rubriek Beleggersinformatie.

### Dividendvoorstel

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2017 geen dividend uit te keren.

### Verslag van de commissaris

De commissaris van Iep Invest nv, BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Hendrikus Herrijgers, 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 2017, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.

### Vooruitzichten

Nu de belangrijkste juridische geschillen afgesloten zijn, zal de vennootschap haar strategie verbreden en meer dan vastgoedgerelateerde projecten onderzoeken. De nieuwe strategie en de manier waarop deze zal uitgerold worden, zullen in 2018 in detail uitgewerkt worden door het management en de raad van bestuur.

### 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

Jaarverslag 2017 beschikbaar	16 april 2018
Jaarlijkse Algemene Vergadering	23 mei 2018
Publicatie van de halfjaarresultaten 2018	3 september 2018
Publicatie van de jaarresultaten 2018	25 februari 2019

### 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 JAARRESULTATEN 2017

### 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. Segmentrapportering – Geconsolideerd totaalresultaat
8. Segmentrapportering – Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
9. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten
10. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

## 1. Bespreking van de jaarresultaten

### Bedrijfsopbrengsten

in duizenden euro's	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd
Accentis	19.594	20.271
Other	1.032	121
<b>Geconsolideerd</b>	<b>20.626</b>	<b>20.392</b>

#### Accentis

De bedrijfsopbrengsten betreffen voornamelijk de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Nederland, Duitsland, Frankrijk en Slowakije (13,33 mio EUR) en de opbrengsten uit doorberekende kosten (6,14 mio EUR). Daarnaast omvatten ze de meerwaarde op de desinvesteringen in Slowakije en België (100k EUR).

In de loop van 2016 en 2017 werden 3 panden die huur genereerden gedesinvesteerd waardoor de huuropbrengsten voor 2017 licht gedaald zijn ten opzichte van 2016. In 2017 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije lager dan in 2016, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten voor 2017 gedaald zijn ten opzichte van 2016.

#### Other

In de bedrijfsopbrengsten gerapporteerd onder Other werd een badwill opgenomen van 799k EUR op de aankoop van de participatie in Clubhotel GmbH. Dit bedrag stemt overeen met het positieve verschil tussen het eigen vermogen van Clubhotel GmbH toegewezen aan Iep Invest (gewaardeerd met toepassing van dezelfde IFRS-grondslagen als voor de geconsolideerde staten van Iep Invest) en de boekwaarde van de nieuw aangekochte deelneming in Clubhotel GmbH door Iep Invest. Daarnaast omvatten ze de impact van de deconsolidatie van het financieel vast actief 'Punch Motive' (227k EUR).

### EBITDA

in duizenden euro's	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd
Accentis	10.077	10.455
Other	-1.221	-2.107
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>8.856</b>	<b>8.348</b>
Niet-recurrente elementen Accentis*	356	-31
Niet-recurrente elementen Other	1.082	1.748
<b>Geconsolideerde REBITDA [1]</b>	<b>10.294</b>	<b>10.065</b>

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

\* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: meer- en minderwaarden op desinvesteringen, alsook de kosten van definitief verloren handelsvorderingen worden niet langer als eenmalig (niet-recurrent) beschouwd.

#### Accentis

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

#### Other

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

De niet-recurrente elementen over 2016 betroffen voornamelijk de kosten inzake het vonnis in de procedure SpaceChecker en Iep Invest tegen TBP Electronics Belgium (1,8 mio EUR).

## Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd
Accentis	7.849	8.493
Other	-699	-672
<b>Geconsolideerde EBIT</b>	<b>7.150</b>	<b>7.821</b>
Niet-recurrente elementen EBITDA Accentis	356	-31
Niet-recurrente elementen EBITDA Other	1.082	1.748
Niet-recurrente elementen EBIT Accentis*	-100	-
Niet-recurrente elementen EBIT Other*	-500	-1.400
<b>Geconsolideerde REBIT [1]</b>	<b>7.988</b>	<b>8.138</b>

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

\* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio, alsook de teruggenomen waardeverminderingen op handelsvorderingen worden niet langer als eenmalig (niet-recurrent) beschouwd.

### Accentis

Over 2017 werd een operationeel resultaat geboekt van 7,85 mio EUR. Het recurrente bedrijfsresultaat over deze periode bedraagt 8,10 mio EUR. De niet-recurrente elementen in EBIT over 2017 betreffen de volledige terugname van de voorziening voor fiscale risico's.

### Other

Het bedrijfsresultaat over 2017 bedraagt -0,70 mio EUR. Het recurrente bedrijfsresultaat over deze periode komt uit op -0,12 mio EUR. De niet-recurrente elementen in EBIT over 2017 betreffen de volledige terugname van de voorziening voor kosten van risico's en claims.

De niet-recurrente elementen in EBIT over 2016 betroffen de terugname van de voorziening voor de procedure SpaceChecker en Iep Invest tegen TBP Electronics Belgium.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2017 komt uit op 0,29 mio EUR (2016: -0,49 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-2,49 mio EUR) en de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden (2,80 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 acquisitiedatum tot en met 31 december 2017.

### Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2017 bedraagt 7,16 mio EUR (2016: 7,33 mio EUR). Het recurrente resultaat voor belastingen bedraagt 8,00 mio EUR (2016: 7,65 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2017 bedragen 3,73 mio EUR (2016: -1,73 mio EUR) en bestaan uit (1) betaalde belastingen over boekjaar 2016 (-0,11 mio EUR), (2) uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,46 mio EUR) en (3) een actieve belastinglatentie ten gevolge van de erkenning van een gedeeltelijke recuperatie van overgedragen verliezen van Iep Invest in de voorzienbare toekomst (4,29 mio EUR).

### Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2017 is een winst van 10,89 mio EUR (2016: 5,60 mio EUR) en is samengesteld uit (1) het nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten ten bedrage van 10.893k EUR en (2) het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten ten bedrage van -2k EUR.

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

### Verkort overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	<b>31-12-2017</b> Geauditeerd	<b>31-12-2016</b> Geauditeerd
Vaste activa	145.589	159.581
- Immateriële vaste activa	1	1
- Vastgoedbeleggingen*	126.670	131.527
- Materiële vaste activa	5	7
- Investerings in joint ventures	4.020	-
- Overige vaste activa	14.893	28.046
Overige vlottende activa	34.264	13.097
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.690	9.304
Activa bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal activa</b>	<b>183.543</b>	<b>181.982</b>
Eigen vermogen	113.649	106.770
Voorzieningen	112	827
Financiële schulden	51.314	55.174
Overige passiva	18.468	19.211
<b>Totaal passiva</b>	<b>183.543</b>	<b>181.982</b>

\* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: de vastgoedbeleggingen worden niet langer gepresenteerd onder de lijn materiële vaste activa.

Het balanstotaal steeg van 181,98 mio EUR op 31 december 2016 naar 183,54 mio EUR op 31 december 2017.

Over 2017 bedroegen de vastgoeddesinvesteringen door Accentis in totaal 3,16 mio EUR en werd voor 2,42 mio EUR aan afwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Op 12 juni 2017 heeft Iep Invest een belang van 50% genomen in de vennootschap Clubhotel GmbH. Gezien de gezamenlijke controle (IFRS 11.7) werd de participatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De aanschafwaarde bedroeg 3,50 mio EUR, terwijl het gecorrigeerd eigen vermogen van Clubhotel GmbH (na waardering volgens IFRS-grondslagen) op 30 juni 2017 8,60 mio EUR bedroeg, waardoor Iep Invest een badwill ten bedrage van 0,80 mio EUR realiseerde. Op de overgedragen aandelen (50%, zie hoger) werd aan Iep Invest een verkoopoptie en aan de verkoper een aankoopoptie verleend tot 30 september 2018. Voormelde opties werden niet geboekt aangezien de eventuele uitoefening van de verkoopoptie door Iep Invest dan wel de uitoefening van de aankoopoptie door de verkoper geen materiële impact heeft op het resultaat van Iep Invest.

Iep Invest heeft eind 2017 voor een bedrag van per saldo 4,09 mio EUR nieuwe leningen aan derden verstrekt. Een bedrag van per saldo 19,41 mio EUR werd overgeboekt van lange termijn naar korte termijn, rekening houdend met de contractuele aflossingsdata in de loop van 2018.

Op 31 december 2017 heeft Iep Invest een actieve belastinglatentie geboekt ten gevolge van de erkenning van een gedeeltelijke recuperatie van overgedragen verliezen in de voorzienbare toekomst.

Op 31 december 2017 bedroeg het eigen vermogen 113,65 mio EUR tegenover 106,77 mio EUR eind 2016. De stijging wordt verklaard als volgt:

in miljoenen euro's

<b>Totaal eigen vermogen op 1 januari 2017</b>	<b>106,77</b>
Resultaat Accentis 2017 aandeel van de groep	2,60
Resultaat Other 2017 aandeel van de groep	6,10
Resultaat Accentis 2017 aandeel van derden	2,19
Inkoop eigen aandelen	-4,01
<b>Totaal eigen vermogen op 31 december 2017</b>	<b>113,65</b>

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen op 31 december 2017 51,31 mio EUR tegenover 55,17 mio EUR eind 2016. In de loop van 2017 werd door Accentis in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,32 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	Voor het boekjaar eindigend op 31 december
	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	7.619	8.228
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-835	710
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	6.784	8.938
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-747	752
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-11.651	-10.397
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-5.614</b>	<b>-707</b>



### 3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2017</b> Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2016</b> Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Huuropbrengsten	13.331	13.529
Overige bedrijfsopbrengsten	7.295	6.863
<b>Totale bedrijfsopbrengsten</b>	<b>20.626</b>	<b>20.392</b>
Personeelskosten	-843	-814
Afschrijvingen	-5	-5
Variatie in reële waarde vastgoed	-2.419	-2.191
Waardeverminderingen op vlottende activa	2	78
Voorzieningen	716	1.591
Overige bedrijfskosten	-10.925	-9.419
<b>Totale bedrijfskosten</b>	<b>-13.474</b>	<b>-10.761</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.152</b>	<b>9.631</b>
Financieringsopbrengsten	2.806	2.212
Financieringskosten	-2.496	-2.682
Overig financieel resultaat	-18	-18
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-280	-
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>7.164</b>	<b>9.143</b>
Belastingen	3.729	-1.731
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>10.893</b>	<b>7.412</b>
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-2	-1.811
<b>NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR</b>		
<b>Nettoresultaat – toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij</b>	<b>10.891</b>	<b>5.601</b>
Nettoresultaat – belang van derden	8.699	3.823
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	2.192	1.778
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	1,0877	0,6226
	-0,0002	-0,1521
<b>EBITDA [1]</b>	<b>8.856</b>	<b>8.348</b>
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
Totaalresultaat	10.891	5.601
Totaalresultaat – toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	8.699	3.823
Totaalresultaat – belang van derden	2.192	1.778

[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	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>145.589</b>	<b>159.581</b>
Immateriële vaste activa	1	1
Vastgoedbeleggingen*	126.670	131.527
Materiële vaste activa	5	7
Investerings in joint ventures	4.020	-
Overige financiële vaste activa	9	10
Handelsvorderingen en overige vorderingen	10.590	28.036
Actieve belastinglatenties	4.294	-
<b>Vlottende activa</b>	<b>37.954</b>	<b>22.401</b>
Handelsvorderingen	2.104	1.746
Overige vorderingen	30.505	9.280
Overlopende rekeningen	1.655	2.071
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.690	9.304
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>183.543</b>	<b>181.982</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>87.894</b>	<b>83.207</b>
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	55.113	61.687
Resultaat van het boekjaar	8.699	3.823
Ingekochte eigen aandelen	-4.012	-10.397
<b>Belang van derden</b>	<b>25.755</b>	<b>23.563</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>113.649</b>	<b>106.770</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>61.167</b>	<b>64.676</b>
Voorzieningen	112	827
Passieve belastinglatenties	14.943	14.485
Financiële schulden	46.029	49.277
Overige schulden	83	87
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>8.242</b>	<b>10.052</b>
Financiële schulden	5.285	5.897
Handelsschulden	1.304	1.707
Belastingsschulden	252	409
Overige schulden	1.401	2.039
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>485</b>	<b>484</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>183.543</b>	<b>181.982</b>

\* Wijziging t.o.v. vorige verslaggeving: de vastgoedbeleggingen worden niet langer gepresenteerd onder de lijn materiële vaste activa.

## 5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2017</b> Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2016</b> Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJSACTIVITEITEN</b>		
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>7.162</b>	<b>7.332</b>
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	280	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	4	-73
Voorzieningen	-716	-1.591
Variatie in reële waarde vastgoed	2.419	2.191
Badwill deelnemingen en vorderingen	-799	-100
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-316	-
Resultaat stopgezette activiteiten	2	3
Interesten	-310	470
Betaalde winstbelastingen	-107	-4
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>7.619</b>	<b>8.228</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	369	600
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-1.198	1.213
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-6	-1.103
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>6.784</b>	<b>8.938</b>
<b>Investeringsstroom</b>		
Acquisities	-4.225	-930
- Participaties	-3.500	-466
- Cash in de geïnvesteerde participaties	-	-
- Vastgoed	-725	-464
Desinvesteringen	3.478	1.682
- Participaties	225	-
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	-
- Vastgoed	3.253	1.682
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-747</b>	<b>752</b>
<b>Financieringsstroom</b>		
Toegestane leningen	-6.502	-35.274
Terugbetaling van toegestane leningen	2.413	27.558
Opgenomen leningen	2.323	2.500
Terugbetaling van opgenomen leningen	-6.183	-4.643
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van schulden	2.806	2.212
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-2.496	-2.682
Ingekochte eigen aandelen	-4.012	-68
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-11.651</b>	<b>-10.397</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-5.614</b>	<b>-707</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	9.304	10.011
Op het einde van de periode	3.690	9.304
<b>Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-5.614</b>	<b>-707</b>

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2017</b> Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2016</b> Geauditeerd
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b>Verlies voor belastingen</b>	<b>-2</b>	<b>-1.811</b>
<b>Kasstroom uit resultaten</b>	<b>-2</b>	<b>-1.811</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-	-
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-2	1.807
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	18	21
Op het einde van de periode	14	18
<b>Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>

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

in duizenden euro's	Kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
<b>1 januari 2016</b>	<b>28.094</b>	<b>61.301</b>	-	<b>-9.943</b>	<b>79.452</b>	<b>22.352</b>	<b>101.804</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	3.823	-	3.823	1.777	5.600
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-566	-566
Bewegingen eigen aandelen	-	386	-	-454	-68	-	-68
<b>31 december 2016</b>	<b>28.094</b>	<b>61.687</b>	<b>3.823</b>	<b>-10.397</b>	<b>83.207</b>	<b>23.563</b>	<b>106.770</b>
Transfer	-	3.823	-3.823	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	6.056	-	6.056	389	6.445
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-	-
Beweging eigen aandelen	-	943	-	-943	-	-	-
<b>30 juni 2017</b>	<b>28.094</b>	<b>66.453</b>	<b>6.056</b>	<b>-11.340</b>	<b>89.263</b>	<b>23.952</b>	<b>113.215</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	2.643	-	2.643	1.803	4.446
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-	-
Beweging eigen aandelen	-	-11.340	-	7.328	-4.012	-	-4.012
<b>31 december 2017</b>	<b>28.094</b>	<b>55.113</b>	<b>8.699</b>	<b>-4.012</b>	<b>87.894</b>	<b>25.755</b>	<b>113.649</b>

7. Segmentrapportering – Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Accentis		Other	
	Voor het boekjaar eindigend op 31 december	Voor het boekjaar eindigend op 31 december	Voor het boekjaar eindigend op 31 december	Voor het boekjaar eindigend op 31 december	Voor het boekjaar eindigend op 31 december	Voor het boekjaar eindigend op 31 december
	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd	2017 Geauditeerd	2016 Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.331	13.529	13.331	13.529	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	7.295	6.863	6.263	6.742	1.032	121
Intercompanytransacties	-	-	-	-	13	13
<b>Totale bedrijfsopbrengsten</b>	<b>20.626</b>	<b>20.392</b>	<b>19.594</b>	<b>20.271</b>	<b>1.045</b>	<b>134</b>
Personeelskosten	-843	-814	-820	-780	-23	-34
Afschrijvingen	-5	-5	-5	-5	-	-
Variatie in reële waarde vastgoed	-2.419	-2.191	-2.419	-2.191	-	-
Waardeverminderingen op vlottende activa	2	78	2	78	-	-
Voorzieningen	716	1.591	193	156	523	1.435
Overige bedrijfskosten	-10.925	-9.419	-8.696	-9.035	-2.229	-384
Intercompanytransacties	-	-	-13	-13	-	-
<b>Totale bedrijfskosten</b>	<b>-13.474</b>	<b>-10.761</b>	<b>-11.758</b>	<b>-11.790</b>	<b>-1.729</b>	<b>1.016</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.152</b>	<b>9.631</b>	<b>7.836</b>	<b>8.481</b>	<b>-684</b>	<b>1.150</b>
Financieringsopbrengsten/-kosten	310	-470	-2.484	-2.676	2.794	2.206
Overig financieel resultaat	-18	-18	-8	-7	-10	-11
Resultaten uit vermogensmutatie	-280	-	-	-	-280	-
Intercompanytransacties	-	-	-213	-363	213	363
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>7.164</b>	<b>9.143</b>	<b>5.131</b>	<b>5.435</b>	<b>2.033</b>	<b>3.708</b>
Belastingen	3.729	-1.731	-568	-1.753	4.297	22
<b>Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-2</b>	<b>-1.811</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-1.811</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>10.891</b>	<b>5.601</b>	<b>4.563</b>	<b>3.682</b>	<b>6.328</b>	<b>1.919</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.856</b>	<b>8.348</b>	<b>10.065</b>	<b>10.443</b>	<b>-1.209</b>	<b>-2.095</b>

8. Segmentrapportering – Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Accentis		Other	
	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>145.589</b>	<b>159.581</b>	<b>126.676</b>	<b>131.535</b>	<b>18.913</b>	<b>28.046</b>
Immateriële vaste activa	1	1	1	1	-	-
Vastgoedbeleggingen	126.670	131.527	126.670	-	-	-
Materiële vaste activa	5	7	5	131.534	-	-
Investerings in joint ventures	4.020	-	-	-	4.020	-
Overige financiële vaste activa	9	10	-	-	9	10
Handelsvorderingen en overige vorderingen	10.590	28.036	-	-	10.590	28.036
Actieve belastinglatenties	4.294	-	-	-	4.294	-
<b>Vlottende activa</b>	<b>37.954</b>	<b>22.401</b>	<b>6.386</b>	<b>6.281</b>	<b>31.568</b>	<b>16.120</b>
Handelsvorderingen	2.104	1.746	2.104	1.746	-	-
Overige vorderingen	30.505	9.280	27	64	30.478	9.216
Overlopende rekeningen	1.655	2.071	1.572	1.959	83	112
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.690	9.304	2.683	2.512	1.007	6.792
<b>Intercompanyreconciliatie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>183.543</b>	<b>181.982</b>	<b>133.062</b>	<b>137.816</b>	<b>50.481</b>	<b>44.166</b>

8. Segmentrapportering – Geconsolideerd overzicht van de financiële positie – vervolg

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Accentis		Other	
	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd	31-12-2017 Geauditeerd	31-12-2016 Geauditeerd
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>87.894</b>	<b>83.207</b>	<b>27.857</b>	<b>25.487</b>	<b>60.037</b>	<b>57.720</b>
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094	-	-	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	55.113	61.687	25.487	23.583	29.626	38.104
Resultaat van het boekjaar	8.699	3.823	2.370	1.904	6.329	1.919
Ingekochte eigen aandelen	-4.012	-10.397	-	-	-4.012	-10.397
<b>Belangen van derden</b>	<b>25.755</b>	<b>23.563</b>	<b>25.755</b>	<b>23.563</b>	-	-
<b>Eigen vermogen</b>	<b>113.649</b>	<b>106.770</b>	<b>53.612</b>	<b>49.050</b>	<b>60.037</b>	<b>57.720</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>61.167</b>	<b>64.676</b>	<b>61.135</b>	<b>64.122</b>	<b>32</b>	<b>554</b>
Voorzieningen	112	827	80	273	32	554
Passieve belastinglatenties	14.943	14.485	14.943	14.485	-	-
Financiële schulden	46.029	49.277	46.029	49.277	-	-
Overige schulden	83	87	83	87	-	-
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>8.242</b>	<b>10.052</b>	<b>7.651</b>	<b>9.077</b>	<b>591</b>	<b>975</b>
Financiële schulden	5.285	5.897	5.285	5.897	-	-
Handelsschulden	1.304	1.707	1.250	1.673	54	34
Belastingsschulden	252	409	205	375	47	34
Overige schulden	1.401	2.039	911	1.132	490	907
<b>Intercompanyreconciliatie</b>	-	-	<b>10.664</b>	<b>15.567</b>	<b>-10.664</b>	<b>-15.567</b>
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>485</b>	<b>484</b>	-	-	<b>485</b>	<b>484</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>183.543</b>	<b>181.982</b>	<b>133.062</b>	<b>137.816</b>	<b>50.481</b>	<b>44.166</b>



## 9. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten

### 9.1 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 26 februari 2018.

### 9.2 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 2016.

### 9.3 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 operationele segmenten worden beoordeeld en middelen worden toegekend aan de verschillende segmenten.

De segmenten zijn:

- Accentis
- Other

### 9.4 Wijzigingen in de groep

In de loop van 2017 bleef de participatie in Accentis ongewijzigd (51,96%). Voorts nam Iep Invest in Clubhotel GmbH een participatie van 50% die verwerkt wordt volgens de vermogensmutatiemethode, en werd het financieel vast actief 'Punch Motive' verkocht.

### 9.5 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).

### 9.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2017 niet gewijzigd.

### 9.7 Voorzieningen

De voorzieningen betreffen hoofdzakelijk de provisies voor pensioenen. De voorzieningen aangelegd voor de sanering te Overpelt en voor fiscale risico's, voortvloeiend uit de participatie in Accentis, werden integraal teruggenomen, evenals de voorziening voor kosten van risico's en claims in Iep Invest.

### 9.8 Financiële schulden

Op 31 december 2017 bedroegen de financiële schulden 51,31 mio EUR tegenover 55,17 mio EUR eind 2016. In de loop van 2017 werd door Accentis in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,32 mio EUR afgesloten. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van desinvesteringen of herfinancieringen.

### 9.9 Dividenden

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

### 9.10 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.

### 9.11 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.

## 10. 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 2017 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