

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2014

Ieper, België – 27 februari 2015 18.15 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2014 bekend.

In september 2013 desinvesteerde Iep Invest zijn participaties in Xeikon nv ('Xeikon') en Point-IT nv ('Point-IT'). Daarnaast nam het in diezelfde periode de participatie van Xeikon in Accentis nv ('Accentis') over, waardoor het 47,59% van de aandelen Accentis bezat. In de loop van 2014 werd daarom besloten om de participatie in Accentis voortaan integraal te consolideren, conform de nieuwe norm IFRS 10. Deze consolidatie moet op een retroactieve wijze gebeuren vanaf de verwerving van de participatie in Accentis – voor consolidatiedoeleinden is dat vanaf 30 september 2013.

Bijgevolg zijn de resultaten van 31 december 2014 moeilijk vergelijkbaar met die van 31 december 2013. De cijfers vermeld onder 31 december 2014 zijn namelijk exclusief Xeikon en Point-IT en inclusief Accentis; de cijfers vermeld onder 31 december 2013 (herwerkt) zijn inclusief 9 maanden Xeikon en Point-IT en 3 maanden Accentis.

In de financiële staten de dato 31 december 2013 opgenomen in het jaarverslag 2013 was de participatie in Accentis nog via de vermogensmutatiemethode verwerkt. Deze financiële staten werden intussen herwerkt, zoals verder in dit verslag wordt toegelicht.

Geconsolideerde kerncijfers (IFRS – geauditeerd)

in miljoenen euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Omzet	0,0	79,9	79,9
Bedrijfsopbrengsten	21,3	120,6	83,6
EBITDA [1]	10,0	4,4	-30,6
EBIT (bedrijfsresultaat)	4,0	-0,6	-35,3
Financieel resultaat	-3,3	-0,8	1,5
Resultaat voor belastingen	0,7	-1,5	-33,9
Belastingen	-0,2	-0,4	-0,2
Nettoresultaat	0,5	-1,9	-34,1
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,04	-0,16	-2,86
Eigen vermogen van de groep	77,3	122,1	90,1

[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 het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

Voorwoord

Als gevolg van het besluit om, conform de nieuwe norm IFRS 10, de participatie in Accentis integraal te consolideren, werd de balans de dato 31 december 2013 herwerkt. Iep Invest baseerde zich hiervoor op volgende criteria bepaald in IFRS 10:

- IFRS 10.B42: Het bezit van 47,59% van de stemrechten en het relatief verspreid zijn van de overige aandelen.
- IFRS 10.B19: “*Other relevant rights: the investee depends on the investor to fund a significant portion of its operations*”, nl. de vorderingen van Iep Invest op Accentis; “*and the investor guarantees a significant portion of its obligations*”, nl. de waarborgen gesteld door Iep Invest voor de bankkredieten van Accentis.

Conform IFRS 10 werd de initiële deelneming van 47,59% in Accentis integraal geconsolideerd vanaf 30 september 2013. Dit leidde tot, onder andere, de volgende belangrijke wijzigingen de dato 31 december 2013:

- De vastgoedportefeuille van Accentis werd toegevoegd: 160,0 mio EUR.
- De financiële schulden van Accentis werden toegevoegd: 81,8 mio EUR.
- De uitstaande vorderingen en schulden tussen Iep Invest en Accentis werden geëlimineerd. Op 31 december 2013 had Iep Invest een nettovordering van 27,7 mio EUR op Accentis. De eliminatie van deze nettovordering had voor Iep Invest een positieve impact op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening van 2013: enerzijds een badwill van 18,42 mio EUR en anderzijds een terugname van waardevermindering van 1,43 mio EUR.
- Het resultaat van geassocieerde deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode werd geannuleerd. Dit betekende voor Iep Invest een negatieve impact van 1,87 mio EUR op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening van 2013.
- Het eigen vermogen van Accentis op 30 september 2013 (41,64 mio EUR) werd volledig op de balans gebracht tegen eliminatie van de deelneming en is volgens de respectievelijke deelnemingsverhoudingen toegewezen aan het eigen vermogen van de groep Iep Invest (47,59%) en aan de belangen van derden. Daarnaast was er een positieve impact op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening van 2013, namelijk een badwill van 13,78 mio EUR wegens het positieve verschil tussen het eigen vermogen van Accentis toegewezen aan Iep Invest en de boekwaarde van de deelneming in Accentis gehouden door Iep Invest.
- Het resultaat gerealiseerd door Accentis in het vierde kwartaal van 2013 (0,49 mio EUR) werd opgenomen. Van dit resultaat kwam 0,23 mio EUR toe aan de groep Iep Invest en 0,26 mio EUR aan derden.

In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar is de omzet in 2014 gedaald tot nul als gevolg van de desinvestering van Xeikon en Point-IT in september 2013. Er werd een bedrijfsresultaat geboekt van 4,0 mio EUR tegenover -0,6 mio EUR op 31 december 2013 (herwerkt), voornamelijk dankzij de positieve operationele resultaten van Accentis.

Een en ander leidt tot een positief resultaat voor belastingen van 0,7 mio EUR (t.o.v. -1,5 mio EUR op 31 december 2013 (herwerkt)).

Belangrijke gebeurtenissen gedurende 2014 en na balansdatum 31 december 2014

Procedures tegen Guido Dumarey en Creacorp

In november 2013 hebben Guido Dumarey en Creacorp nv ('Creacorp'), de vennootschap van Dumarey, Iep Invest gedagvaard omdat zij beweerdelijk schade zouden hebben geleden door de kapitaalverhoging met voorkeurrecht die Iep Invest eind 2009 heeft doorgevoerd. Volgens Dumarey en Creacorp is als gevolg van die kapitaalverhoging destijds hun aandeel in het kapitaal van Iep Invest verwaterd, terwijl later zou zijn gebleken dat deze kapitaalverhoging in 2009 niet nodig was. Daarom vorderen ze een schadevergoeding van – ‘ex aequo et bono begroot’ – 20.491.800 euro van Iep Invest. Iep Invest meent dat deze vordering ongegrond is. Alle partijen in deze zaak hebben eind 2014 hun laatste (synthese)besluiten neergelegd, waarna deze zaak begin 2015 door de Rechtbank van Koophandel in Leper zou worden behandeld. Dumarey en Creacorp hebben in extremis de opschorting van hun eigen vordering gevraagd en verkregen op basis van een door henzelf ingediende klacht met burgerlijke partijstelling met identiek hetzelfde voorwerp. Daardoor is de behandeling van de zaak voor de Rechtbank van Koophandel opgeschort in afwachting van de afhandeling van die klacht. Iep Invest meent dat deze klacht evenzeer ongegrond is en betreurt de vertraging.

In februari 2014 hebben Creacorp, Dumarey en zijn echtgenote Brigitte Dumolyn Iep Invest en anderen gedagvaard omdat zij beweerdelijk schade zouden hebben geleden door de kapitaalverhoging met voorkeurrecht die Accentis eind 2010 heeft doorgevoerd. Volgens Dumarey, Dumolyn en Creacorp is als gevolg van die kapitaalverhoging destijds hun aandeel in het kapitaal van Accentis verwaterd, terwijl later zou zijn gebleken dat ook deze kapitaalverhoging in 2010 niet nodig was. Daarom vorderen ze een schadevergoeding van – ‘ex aequo et bono begroot’ – 10.051.031,75 euro. Iep Invest meent, samen met de andere gedaagden, dat deze vordering ongegrond is.

In mei 2014 heeft Iep Invest ontdekt dat Guido Dumarey en Creacorp 420.000 aandelen Iep Invest, die zij in 2012 op een bijzondere rekening in pand hadden gegeven aan onder meer Iep Invest zelf, zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand. Iep Invest en de andere pandnemers hebben Dumarey en Creacorp in kort geding gedagvaard. Bij vonnis van 14 juli 2014 zijn Guido Dumarey en zijn vennootschap Creacorp in kort geding hoofdelijk veroordeeld om, zoals gevraagd door Iep Invest en de andere pandnemers, onder verbeurte van een dwangsom, een vervangend pand te vestigen door overschrijving op een geblokkeerde rekening van een geldsom van 3.087.000 euro.

Voorgenomen bod op Accentis

Op 17 maart 2014 maakte Iep Invest (toen nog Punch) bekend dat het besloten had om geen uitvoering te geven aan zijn op 15 november 2013 aangekondigde intentie om een vrijwillig openbaar bod uit te brengen op de aandelen Accentis. In de gegeven omstandigheden zou het voorgenomen bod geen kans op slagen hebben en Iep Invest normaal niet in staat stellen om het beoogde resultaat te halen.

Betaling dividend

Op 22 mei 2014 besloot de algemene vergadering van aandeelhouders om een brutodividend van 4,50 euro per dividendgerechtigd aandeel uit te keren. De uitbetaling van de dividenden gebeurde, overeenkomstig artikel 43 van de statuten, op het tijdstip en op de plaats zoals door de raad van bestuur vastgesteld. De raad van bestuur besloot dat het dividend zou worden uitbetaald op 13 juni 2014. De ex-dividenddatum is 10 juni 2014. Sinds de aanvang van de effectenhandel op 10 juni 2014 worden de aandelen van de vennootschap verhandeld op NYSE Euronext Brussels zonder coupon nr. 5. Deze coupon vertegenwoordigde het recht op de betaling van het dividend.

Wijzigingen in de raad van bestuur

Er deden zich gedurende 2014 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur.

Eigen aandelen

Op verslagdatum bezit de vennootschap 1.872.024 eigen aandelen aangekocht à gemiddeld 6,81 euro per aandeel. Dat is hetzelfde aantal eigen aandelen als eind vorig jaar.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2014 geen dividend uit te keren.

Verslag van de commissaris

De commissaris van Iep Invest NV, BDO Bedrijfsrevisoren Brug. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Philip Vervaeck, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2014, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd; onder voorbehoud van aanlevering van het taxatierapport uit Polen die ten grondslag ligt aan de controle over de terugvorderbaarheid van de lening toegestaan gedurende 2014.

Vooruitzichten

Iep Invest wenst geen concrete doelstellingen voor het boekjaar 2015 kenbaar te maken.

Voor meer informatie

Investor Relations – Iep Invest nv – Oostkaai 50 – 8900 Ieper - 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

Publicatie van de jaarresultaten 2014	27 februari 2015
Jaarverslag 2014 beschikbaar	17 april 2015
Jaarlijkse Algemene Vergadering	27 mei 2015
Publicatie van de halfjaarresultaten 2015	4 september 2015
Publicatie van de jaarresultaten 2015	26 februari 2015

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.

JAARVERSLAG 2014

Inhoud

1. Bespreking van de jaarresultaten
2. Geconsolideerde resultatenrekening
3. Geconsolideerde balans
4. Reconciliatie van het eigen vermogen
5. Primaire segmentinformatie – Geconsolideerde resultatenrekening
6. Primaire segmentinformatie – Geconsolideerde balans
7. Geselecteerde toelichtingen bij het jaarverslag
8. Herwerkte geconsolideerde resultatenrekening 2013
9. Herwerkte geconsolideerde balans 2013
10. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit jaarverslag

1. Bespreking van de jaarresultaten

Omzet (IFRS)

Als gevolg van de desinvestering van Xeikon en Point-IT in september 2013 is de omzet, in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, herleid tot nul.

in miljoenen euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Xeikon	-	79,0	79,0
Accentis	-	-	-
Other	-	0,9	0,9
Geconsolideerd	-	79,9	79,9

Accentis

De opbrengsten gerealiseerd door de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Nederland, Duitsland, Frankrijk en Slowakije worden einde 2014 integraal opgenomen onder de overige bedrijfsopbrengsten, zie hieronder.

Other

De omzet gerapporteerd onder Other in 2013 betreft de omzet gegenereerd door Point-IT, de voormalige IT-dochter van de groep.

Overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

in miljoenen euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Accentis	21,2	4,9	-
Other	0,1	36,0	3,8
Geconsolideerd	21,3	40,9	3,8

Accentis

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen voornamelijk de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Nederland, Duitsland, Frankrijk en Slowakije (14,2 mio EUR). Daarnaast omvatten ze de doorberekende kosten (5,1 mio EUR), de meerwaarde op de verkoop van vaste activa (0,3 mio EUR) en de van Umicore ontvangen vergoeding voor de afkoop van een saneringsverplichting (1,5 mio EUR).

Other

De overige bedrijfsopbrengsten gerapporteerd onder Other in 2013 betreffen opbrengsten gegenereerd door Xeikon en Point-IT. In de herwerkte staten voor 2013 is, zoals vermeld in het voorwoord, tevens de badwill opgenomen.

In de overige bedrijfsopbrengsten gerapporteerd onder Other voor 2014 werd een badwill opgenomen van 20k EUR op de aankoop, in 2014, 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.

EBITDA

in miljoenen euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Accentis	11,3	2,8	-
Other	-1,3	1,6	-30,6
Geconsolideerde EBITDA	10,0	4,4	-30,6
Niet-recurrente elementen Accentis	-0,7	-	-
Niet-recurrente elementen Other	0,7	-	-
Geconsolideerde REBITDA [1]	10,0	4,4	-30,6

[1] REBITA - recurrente EBITA: EBITA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen. Voor 2013 werd geen REBITDA berekend.

Accentis

De niet-recurrente elementen over 2014 bij Accentis bedragen 0,7 mio EUR en betreffen voornamelijk het saldo van de kosten voor en de meer- en minwaarden op verkopen; daarnaast omvatten ze de ontvangen vergoeding enerzijds en de kosten anderzijds met betrekking tot saneringsverplichtingen.

Other

De niet-recurrente elementen over 2014 bij Other betreffen de kosten i.v.m. het voorgenomen bod door Iep Invest op Accentis (-0,3 mio EUR) en de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (-0,4 mio EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

in miljoenen euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Accentis	5,2	2,4	-
Other	-1,2	-3,0	-35,3
Geconsolideerde EBIT	4,0	-0,6	-35,3
Niet-recurrente elementen EBITDA	-	-	-
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	6,4	-	-
Waardeverminderingen en voorzieningen	-0,4	-	-
Geconsolideerde REBIT [1]	10,0	-0,6	-35,3

[1] REBIT - recurrente EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen. Voor 2013 werd geen REBIT berekend.

Accentis

Het bedrijfsresultaat over 2014 bedraagt 5,2 mio EUR. De niet-recurrente elementen in EBIT over 2014 bedragen 6 mio EUR en betreffen hoofdzakelijk de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Other

Het bedrijfsresultaat over 2014 bedraagt -1,2 mio EUR.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2014 komt uit op -3,3 mio EUR (2013 herwerkt: -0,8 mio EUR) en wordt voor -3,8 mio EUR gevormd door de door Accentis betaalde bankinteressen en voor 0,5 mio EUR door de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2014 bedraagt 0,7 mio EUR (2013 herwerkt: -1,5 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2014 komt uit op 0,5 mio EUR (2013 herwerkt: -1,9 mio EUR), waarvan 302k EUR aandeel van de groep en 196k EUR aandeel van derden.

2. Geconsolideerde resultatenrekening (IFRS – geauditeerd)

in duizenden euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Omzet	-	79.852	79.852
Overige bedrijfsopbrengsten	21.300	40.785	3.752
Stopgezette activiteiten	-9	-1	-1
Totale bedrijfsopbrengsten	21.291	120.636	83.603
Voorraadwijzigingen	-	4.954	4.954
Aankopen	-	-32.846	-32.874
Personeelskosten	-627	-17.600	-17.600
Afschrijvingen	-2	-5.386	-5.386
Variatie in reële waarde vastgoed	-6.439	-498	-
Waardeverminderingen op vlottende activa	70	-915	-1.027
Voorzieningen	350	1.731	1.692
Andere bedrijfskosten	-10.666	-70.719	-68.850
Totale bedrijfskosten	-17.314	-121.278	-118.891
Bedrijfsresultaat	3.977	-642	-35.288
Financieel resultaat	-3.326	-816	-443
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-	-	1.870
Resultaat voor belastingen	651	-1.457	-33.861
Belastingen	-153	-406	-249
Nettoresultaat	498	-1.863	-34.110
Nettoresultaat - aandeel van de groep	302	-4.107	-36.097
Nettoresultaat - minderheidsbelangen	196	2.243	1.987
Resultaat per aandeel - gewoon & verwaterd (in euro)	0,04	-0,16	-2,86
EBITDA [1]	9.998	4.426	-30.567

[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 het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

3. Geconsolideerde balans (IFRS – geauditeerd)

in duizenden euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013
Vaste activa	163.487	163.542	16.178
Immateriële vaste activa	-	-	-
Materiële vaste activa	149.816	160.036	-
Investerings in verbonden ondernemingen	-	-	7.913
Overige financiële vaste activa	10	9	-
Handelsvorderingen en overige vorderingen	13.661	3.496	8.265
Actieve belastinglatenties	-	-	-
Vlottende activa	26.069	79.927	77.000
Voorraden	-	-	-
Handelsvorderingen	2.555	1.547	5
Overige vorderingen	6.000	4.400	6.151
Overlopende rekeningen	1.038	575	111
Liquide middelen	16.476	73.406	70.733
Activa voor verkoop	-	1.100	-
Totaal activa	189.556	244.569	93.178
Eigen vermogen van de groep	77.279	122.118	90.128
Kapitaal	28.094	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	57.120	110.873	110.873
Omrekeningsverschillen	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	302	-4.107	-36.097
Ingekochte eigen aandelen	-8.237	-12.742	-12.742
Belangen van derden	22.241	22.079	-
Eigen vermogen	99.520	144.197	90.128
Schulden op lange termijn	79.743	91.603	2.043
Financiële schulden	65.916	76.945	-
Latente belastingverplichtingen	11.327	11.258	-
Voorzieningen	2.452	2.802	1.455
Overige schulden	48	598	588
Schulden op korte termijn	9.816	8.300	539
Handelsschulden	2.964	1.893	168
Overige schulden	1.280	1.579	372
Belastingsschulden	85	6	-
Financiële schulden	5.487	4.823	-
Financiële instrumenten	-	-	-
Stopgezette activiteiten	477	468	468
Totaal passiva	189.556	244.569	93.178

4. Reconciliatie van het eigen vermogen (IFRS – geauditeerd)

in duizenden euro's	Kapitaal	Geconsolideerde reserves	Omrekeningsverschillen	Resultaat van het jaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Minderheidsbelang	Totaal eigen vermogen
31 december 2012	28.094	103.867	-11.221	7.006	-38	127.708	48.294	176.001
Transfer	-	7.006	-	-7.006	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar exclusief Accentis	-	-	-	-36.097	-	-36.097	1.987	-34.110
Wijzigingen in de consolidatiekring – uit	-	-	11.221	-	-	11.221	-50.281	-39.060
Bewegingen eigen aandelen	-	-	-	-	-12.704	-12.704	-	-12.704
Bewegingen omrekeningsverschillen	-	-	-	-	-	-	-	-
31 december 2013 (jaarverslag)	28.094	110.873	-	-36.097	-12.742	90.128	-	90.128
Resultaatsimpact integrale consolidatie Accentis	-	-	-	31.990	-	31.990	257	32.247
Wijzigingen in de consolidatiekring – in	-	-	-	-	-	-	21.822	21.822
31 december 2013 (herwerkt)	28.094	110.873	-	-4.107	-12.742	122.118	22.079	144.197
Transfer	-	-4.107	-	4.107	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	302	-	302	196	498
Wijziging in de consolidatiekring - uit	-	-	-	-	-	-	-34	-34
Beweging eigen aandelen	-	-4.505	-	-	4.505	-	-	-
Toegekend dividend	-	-45.141	-	-	-	-45.141	-	-45.141
31 december 2014	28.094	57.120	-	302	-8.237	77.279	22.241	99.520

in miljoenen euro's

Totaal eigen vermogen eind 2013 voor herwerking

Badwill uitstaande vordering op Accentis	18,42
Terugname waardevermindering	1,43
Annulering resultaat van geassocieerde deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-1,87
Badwill deelneming Accentis	13,78
Belangen van derden eigen vermogen Accentis	21,82
Resultaat Accentis Q4 2013 aandeel van de groep	0,23
Resultaat Accentis Q4 2013 aandeel van derden	0,26
Totaal eigen vermogen eind 2013 na herwerking	144,20

in miljoenen euro's

Totaal eigen vermogen eind 2013 na herwerking

Resultaat Accentis 2014 aandeel van de groep	0,2
Resultaat Other 2014 aandeel van de groep	0,1
Resultaat 2014 aandeel van derden	0,20
Belangen van derden eigen vermogen Accentis	-0,04
Betaling dividend door Iep Invest	-45,14
Totaal eigen vermogen op 31 december 2014	99,52

5. Segmentrapportering (IFRS) - Primaire segmentinformatie - Geconsolideerde resultatenrekening – geauditeerd

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Accentis		Other		Xeikon	
	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt
Omzet	-	79.852	-	-	-	867	-	78.985
Badwill deelneming en vordering Accentis	-	32.203	-	-	-	32.203	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	21.300	8.582	21.221	4.829	79	1.516	-	2.237
Stopgezette activiteiten	-9	-1	-	-	-9	-1	-	-
Totale bedrijfsopbrengsten	21.291	120.636	21.221	4.829	70	34.585	-	81.222
Voorraadwijzigingen	-	4.954	-	-	-	-	-	4.954
Aankopen	-	-32.846	-	-	-	-	-	-32.846
Personeelskosten	-627	-17.600	-572	-	-55	-657	-	-16.943
Afschrijvingen	-2	-5.386	-2	-	-	-52	-	-5.334
Variatie in reële waarde vastgoed	-6.439	-498	-6.439	-498	-	-	-	-
Waardeverminderingen op vlottende activa	70	-915	75	112	-5	-22	-	-1.005
Voorzieningen	350	1.731	295	39	55	1.319	-	373
Andere bedrijfskosten	-10.666	-70.719	-9.410	-2.069	-1.256	-46.138	-	-22.512
Totale bedrijfskosten	-17.314	-121.278	-16.053	-2.416	-1.261	-45.550	-	-73.313
Bedrijfsresultaat	3.977	-642	5.168	2.413	-1.191	-10.965	-	7.909
Waardevermindering vorderingen uit de vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieel resultaat	-3.326	-816	-3.765	-1.797	439	1.039	-	-58
Resultaten uit vermogensmutatie	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat voor belastingen	651	-1.457	1.403	616	-752	-9.925	-	7.851
Belastingen	-153	-406	-107	-157	-46	-4	-	-245
Intercompany reconciliatie	-	-	921	-	-921	-	-	-
Nettoresultaat	498	-1.863	375	459	123	-9.929	-	7.606
EBITDA [1]	9.998	4.426	11.239	2.760	1.241	-12.210	-	13.875

[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 het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

6. Segmentrapportering (IFRS) - Primaire segmentinformatie - Geconsolideerde balans - geauditeerd

	Geconsolideerd		Accentis		Other		Xeikon	
in duizenden euro's	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt
Vaste activa	163.487	163.542	157.393	160.063	6.094	3.479	-	-
Materiële vaste activa	149.816	160.036	149.816	160.036	-	-	-	-
Investeringen in geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige financiële vaste activa	10	9	-	-	10	9	-	-
Handelsvorderingen en overige vorderingen	13.661	3.496	7.577	27	6.084	3.470	-	-
Actieve belastinglatenties	-	-	-	-	-	-	-	-
Vlottende activa	26.094	79.927	7.071	5.999	18.998	73.928	-	-
Handelsvorderingen	2.555	1.547	2.555	1.542	-	5	-	-
Overige vorderingen	6.000	4.400	1.104	1.320	4.896	3.080	-	-
Overlopende rekeningen	1.038	575	1.013	464	25	111	-	-
Liquide middelen	16.476	73.406	2.399	2.673	14.077	70.733	-	-
Activa aangehouden voor verkoop	-	1.100	-	1.100	-	-	-	-
Totaal activa	189.556	244.569	164.464	167.162	25.092	77.407	-	-

6. Segmentrapportering (IFRS) - Primaire segmentinformatie - Geconsolideerde balans vervolg - geauditeerd

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Accentis		Other		Xeikon	
	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt	31-12-2014	31-12-2013 herwerkt
Eigen vermogen van de groep	77.279	122.118	20.261	20.050	57.018	102.068	-	-
Kapitaal	28.094	28.094	-	-	28.094	28.094	-	-
Geconsolideerde reserves	57.120	110.873	20.083	19.818	37.037	91.055	-	-5.592
Resultaat van het boekjaar	302	-4.107	178	232	124	-9.931	-	5.592
Ingekochte eigen aandelen	-8.237	-12.742	-	-	-8.237	-12.742	-	-
Belangen van derden	22.241	22.079	22.241	22.079	-	-	-	-
Eigen vermogen	99.520	144.197	42.502	42.129	57.018	102.068	-	-
Schulden op lange termijn	79.743	91.603	78.137	89.560	1.606	2.043	-	-
Financiële schulden	65.916	76.945	65.710	76.945	206	-	-	-
Latente belastingverplichtingen	11.327	11.258	11.327	11.258	-	-	-	-
Voorzieningen	2.452	2.802	1.052	1.347	1.400	1.455	-	-
Overige schulden	48	598	48	10	-	588	-	-
Schulden op korte termijn	9.816	8.300	9.316	7.761	500	539	-	-
Handelsschulden	2.964	1.893	2.851	1.725	113	168	-	-
Overige schulden	1.280	1.579	1.276	1.207	4	372	-	-
Belastingenschulden	85	6	85	6	-	-	-	-
Financiële schulden	5.487	4.823	5.104	4.823	383	-	-	-
Intercompany reconciliatie	-	-	34.509	27.712	-34.509	-27.712	-	-
Stopgezette activiteiten	477	468	-	-	477	468	-	-
Totaal passiva	189.556	244.569	164.464	167.162	25.092	77.407	-	-

7. Geselecteerde toelichtingen bij het jaarverslag

7.1 Grondslagen van de tussentijdse financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard door de Europese Unie. De geauditeerde financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur goedgekeurd op 27 februari 2015.

7.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werd, in tegenstelling tot bij de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2013, de IFRS 10-grondslag voor opname en waardering toegepast.

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

De participatie in Accentis werd integraal geconsolideerd. In het jaarverslag 2013 werd deze participatie nog via de vermogensmutatiemethode verwerkt.

7.5 Vastgoedbeleggingen – Evolutie in 2014 (bedragen in duizenden euro's)

Site	Fair Value 2013	Fair Value 2014	Bruto- variatie 2014	Prijs	+	-	Fair Value variatie	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed- beleggingen
					waarde	waarde			
Mariakerke	1.100	-	-1.100	1.100	-	-	-	-	-
Boizenburg – L	384	-	-384	231	-	-153	-	-	-
Herbolzheim	11.400	-	-11.400	11.854	445	-	-	-	-
Schiltach	8.100	8.100	-	-	-	-	-	-	8.100
Overpelt	11.320	9.700	-1.620	-	-	-	-1.620	-	9.700
Brugge	2.850	2.730	-120	-	-	-	-120	-	2.730
Eede	980	960	-20	-	-	-	-20	-	960
Evergem	4.000	3.800	-200	-	-	-	-200	-	3.800
Ieper Ter Waarde	4.680	4.090	-590	-	-	-	-590	-	4.090
Hamont	10.150	7.280	-2.870	-	-	-	-2.870	-	7.280
Dreux	1.275	1.280	5	-	-	-	5	-	1.280
Lier	36.320	36.310	-10	-	-	-	-10	-	36.310
Campus	47.280	54.817	7.537	-	-	-	7.537	-	54.817
Pan	6.125	5.550	-625	611	-	-14	-	-	5.500
Páleničky	3.308	3.383	76	-	-	-	76	-	3.383
Trnava	1.171	1.170	-1	-	-	-	-1	-	1.170
Dinant	530	510	-20	-	-	-	-20	-	510
Sint-Truiden	10.150	10.180	30	-	-	-	30	-	10.180
Totaal	161.123	149.810	-11.313	13.786	445	-167	2.196	-	149.810

7.6 Uitzonderlijke elementen

In de winst-en-verliesrekening van het boekjaar zijn voor netto ongeveer 6,0 mio EUR eenmalige kosten opgenomen.

De niet-recurrente elementen bij Accentis omvatten, hoofdzakelijk, de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (6,4 mio EUR) en, daarnaast, het saldo van de kosten voor en de meer- en minwaarden op verkopen en de ontvangen vergoeding en kosten met betrekking tot saneringsverplichtingen.

De niet-recurrente elementen bij Other betreffen de kosten i.v.m. het voorgenomen bod door Iep Invest op Accentis (-0,3 mio EUR) en de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (-0,4 mio EUR).

7.7 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2014 niet gewijzigd.

7.8 Voorzieningen

De voorzieningen betreffen hoofdzakelijk provisies aangelegd voor herstructureringskosten, pensioenen en afgesloten dadingen.

7.9 Financiële schulden

Op 31 december 2014 bedroegen de financiële schulden op lange termijn 65,9 mio EUR tegenover 76,9 mio EUR eind vorig jaar. In de loop van 2014 werd door Accentis voor 14,7 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald, onder meer als gevolg van desinvesteringen.

7.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

7.11 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

De groep heeft geen activiteiten die een significante seizoensgebonden impact op de bedrijfsresultaten hebben.

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 partijen

De overige schulden aan (-) en vorderingen op (+)verbonden partijen evolueerden als volgt gedurende 2014:

in duizenden euro's	Accentis	Summa	Totaal
Op 31 december 2013	27.710	1.245	28.955
Terugbetaalde schuld	-379	-	-379
Toegestane lening < 1 jaar	6.275	1.255	7.530
Toegestane lening borgstelling	202	-	202
Interesten lopend boekjaar	633	32	665
Op 31 december 2014	34.441	2.532	36.973

De vordering op Summa is rentedragend a rato van 5% per jaar.

De vorderingen op Accentis kunnen als volgt opgedeeld worden:

1. De hoofdvordering ten bedrage van 22,5 mio EUR en de sinds 1 april 2014 bevroren schuld voor de borgstellingsvergoeding ten bedrage van 2,9 mio EUR worden sinds 1 april 2014 vergoed tegen Euribor 3m + 2% en zijn jaarlijks betaalbaar.

2. De vordering van 2,5 mio EUR is rentedragend a rato van 5% per jaar en is sinds april 2014 semestrieel terugbetaalbaar in termijnen van 167k EUR.
3. Twee nieuwe leningen werden ter beschikking gesteld in het vierde kwartaal van 2014 en zijn rentedragend a rato van respectievelijk 5% en 6% per jaar. Deze leningen zijn maandelijks terugbetaalbaar, respectievelijk in termijnen van 75k EUR vanaf 1 januari 2015 en 16k vanaf oktober 2014 (aflossingen inclusief interesten).

8. Segmentrapportering (IFRS) - Primaire segmentinformatie – Herwerkte geconsolideerde resultatenrekening 2013 – geauditeerd

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Xeikon		Accentis		Other	
	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag
Omzet	79.852	79.852	78.985	78.985	-	-	867	867
Badwill deelneming en vordering Accentis	32.203	-	-	-	-	-	32.203	-
Overige bedrijfsopbrengsten	8.582	3.752	2.237	2.237	4.829	-	1.516	1.515
Stopgezette activiteiten	-1	-1	-	-	-	-	-1	-1
Totale bedrijfsopbrengsten	120.636	83.603	81.222	81.222	4.829	-	34.585	2.381
Voorraadwijzigingen	4.954	4.954	4.954	4.954	-	-	-	-
Aankopen	-32.846	-32.874	-32.846	-32.874	-	-	-	-
Personeelskosten	-17.600	-17.600	-16.943	-16.943	-	-	-657	-657
Afschrijvingen	-5.386	-5.386	-5.334	-5.334	-	-	-52	-52
Variatie in reële waarde vastgoed	-498	-	-	-	-498	-	-	-
Waardeverminderingen op vlottende activa	-915	-1.027	-1.005	-1.005	112	-	-22	-22
Voorzieningen	1.731	1.692	373	373	39	-	1.319	1.319
Andere bedrijfskosten	-70.719	-68.650	-22.512	-22.512	-2.069	-	-46.138	-46.138
Totale bedrijfskosten	-121.278	-118.891	-73.313	-73.341	-2.416	-	-45.550	-45.550
Bedrijfsresultaat	-642	-35.288	7.909	7.881	2.413	-	-10.965	-43.169
Waardevermindering vorderingen uit de vaste activa	-	-1.425	-	-	-	-	-	-1.425
Financieel resultaat	-816	982	-58	-58	-1.797	-	1.039	1.039
Resultaten uit vermogensmutatie	-	1.870	-	-	-	-	-	1.870
Resultaat voor belastingen	-1.457	-33.861	7.851	7.823	616	-	-9.925	-41.685
Belastingen	-406	-249	-245	-245	-157	-	-4	-4
Nettoresultaat	-1.863	-34.110	7.606	7.578	459	-	-9.929	-41.689
EBITDA [1]	-4.426	-30.567	13.875	13.847	2.760	-	-12.210	-44.414

[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 het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

9. Segmentrapportering (IFRS) - Primaire segmentinformatie – Herwerkte geconsolideerde balans 2013 – geauditeerd

in duizenden euro's	Geconsolideerd		Xeikon		Accentis		Other	
	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag
Vaste activa	163.542	16.178	-	-	160.063	-	3.479	16.178
Materiële vaste activa	160.036	-	-	-	160.036	-	-	-
Investeringen in geassocieerde ondernemingen	-	7.904	-	-	-	-	-	7.904
Overige financiële vaste activa	9	9	-	-	-	-	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	3.496	8.265	-	-	27	-	3.470	8.265
Actieve belastinglatenties	-	-	-	-	-	-	-	-
Vlottende activa	79.927	77.000	-	-	5.999	-	73.928	77.000
Handelsvorderingen	1.547	5	-	-	1.542	-	5	5
Overige vorderingen	4.400	6.151	-	-	1.320	-	3.080	6.151
Overlopende rekeningen	575	111	-	-	464	-	111	111
Liquide middelen	73.406	70.733	-	-	2.673	-	70.733	70.733
Activa aangehouden voor verkoop	1.100	-	-	-	1.100	-	-	-
Totaal activa	244.569	93.178	-	-	167.162	-	77.407	93.178

9. Segmentrapportering (IFRS) - Primaire segmentinformatie - Herwerkte geconsolideerde balans 2013 vervolg – geauditeerd

	Geconsolideerd		Xeikon		Accentis		Other	
	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag	31-12-2013 herwerkt	31-12-2013 jaarverslag
in duizenden euro's								
Eigen vermogen van de groep	122.118	90.128	-	-	20.050	-	102.068	90.128
Kapitaal	28.094	28.094	-	-	-	-	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	110.873	110.873	-5.592	-5.592	19.818	-	91.055	116.465
Resultaat van het boekjaar	-4.107	-36.097	5.592	5.592	232	-	-9.931	-41.689
Ingekochte eigen aandelen	-12.742	-12.742	-	-	-	-	-12.742	-12.742
Belangen van derden	22.079	-	-	-	22.079	-	-	-
Eigen vermogen	144.197	90.128	-	-	42.129	-	102.068	90.128
Schulden op lange termijn	91.603	2.043	-	-	89.560	-	2.043	2.043
Financiële schulden	76.945	-	-	-	76.945	-	-	-
Latente belastingverplichtingen	11.258	-	-	-	11.258	-	-	-
Voorzieningen	2.802	1.455	-	-	1.347	-	1.455	1.455
Overige schulden	598	588	-	-	10	-	588	588
Schulden op korte termijn	8.300	539	-	-	7.761	-	539	539
Handelsschulden	1.893	168	-	-	1.725	-	168	168
Overige schulden	1.579	372	-	-	1.207	-	372	372
Belastingenschulden	6	-	-	-	6	-	-	-
Financiële schulden	4.823	-	-	-	4.823	-	-	-
Intercompany reconciliatie	-	-	-	-	27.712	-	-27.712	-
Stopgezette activiteiten	468	468	-	-	-	-	468	468
Totaal passiva	244.569	93.178	-	-	167.162	-	77.407	93.178

10. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit jaarverslag

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 jaarverslag van de vennootschap over het boekjaar 2014 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 het jaarverslag 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 bedrijfsopbrengsten en van de rentabiliteit afhankelijk is.

Guido Segers, voorzitter raad van bestuur

Gerda Gysel, bestuurder

Arthur Vanhoutte, bestuurder