



JAARVERSLAG 2023

INHOUD

0	Boodschap van de voorzitter	4
1	Profiel van de onderneming	5
2	Strategie en financiële doelstellingen	5
3	Informatie voor de aandeelhouder	6
3.1	Iep Invest op de beurs	6
3.2	Kapitaal en aandelen	7
3.3	Aandeelhoudersstructuur	8
3.4	Dividend	8
3.5	Financiële kalender	8
3.6	Investor relations	8
4	Verslag van de raad van bestuur	10
4.1	Geconsolideerde kerncijfers	10
4.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2023 en na balansdatum	10
4.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	12
4.4	Bespreking van de resultaten	13
4.5	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort	15
4.6	Onderzoek en ontwikkeling	16
4.7	Milieu- en personeelsaangelegenheden	16
4.8	Risico's en risicobeheer	16
4.9	Gebruik van financiële instrumenten	16
4.10	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	16
4.11	Belangenconflicten – Transacties met verbonden en gerelateerde partijen	16
4.12	Wijzigingen in de raad van bestuur en het uitvoerend management	16
4.13	Eigen aandelen	16
4.14	Vooruitblik	17
4.15	Dividendvoorstel	17
4.16	Verklaring inzake Corporate Governance	17
4.17	Verklaring conform artikel 12 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt	30
5	Risicobeheer	31
5.1	Operationeel risicobeheer	31
5.2	Financieel risicobeheer	32
6	Geconsolideerde jaarrekening	34
6.1	Geconsolideerd totaalresultaat	34
6.2	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	35
6.3	Geconsolideerde kasstromen	36
6.4	Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen	37
6.5	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	38
6.6	Verslag van de commissaris	72
7	Enkelvoudige jaarrekening van Iep Invest nv	78
7.1	Enkelvoudige balans Iep Invest nv	78
7.2	Resultatenrekening Iep Invest nv	80
7.3	Resultaatverwerking Iep Invest nv	81
7.4	Toelichting	82
7.5	Waarderingsregels	87
7.6	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	90
7.7	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	96

Verantwoordelijke uitgever

Dirk Van Vlaenderen

Iep Invest nv

Noorderlaan 139

2030 Antwerpen

België

0 Boodschap van de voorzitter

Geachte aandeelhouder,
Geachte lezer,

Het is met groot genoegen dat wij terugblikken op een succesvol en bevestigend 2023. Onze EBITDA is toegenomen en een positief nettoresultaat heeft ons eigen vermogen versterkt.

Deze prestatie is het resultaat van een nauwgezette opvolging van de binnen Accentis verhuurde panden. We wijzen graag op de positieve resultaten die direct en indirect voortvloeien uit onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid, zoals de installatie van zonnepanelen en de vermindering van het energieverbruik. We verwachten een continuïteit in de huuropbrengsten van het huidige vastgoedportfolio.

Onze joint venture, Clubhotel GmbH, heeft tekenen van herstel getoond na de uitdagende periode volgend op de coronapandemie. Het winterseizoen belooft veel goeds.

Het jaar 2023 zal echter gekenmerkt blijven door de dading die eind september werd gesloten tussen de referentieaandeelhouders om alle lopende procedures tegen elkaar en de onderneming te beëindigen. Deze dading heeft geen directe invloed gehad op de cijfers van het boekjaar. Wel markeert ze het einde van een tumultueuze periode. Hierdoor kunnen we onze aandacht weer volledig richten op de toekomst van de onderneming. Zo hebben we verschillende dossiers geanalyseerd, voornamelijk uit de reis- en hotelsector, maar deze hebben nog niet geleid tot verdere investeringen. We blijven alert op nieuwe opportuniteiten die zich voordoen.

Tot slot willen we stilstaan bij het feit dat we dit jaar ons 25-jarig jubileum vieren als beursgenoteerd bedrijf op de beurs van Brussel. Hoewel de groep aanzienlijk is veranderd sinds de eerste notering, zijn we trots op wat er werd bereikt.

Dirk Van Vlaenderen
Voorzitter van de raad van bestuur

1 Profiel van de onderneming

Iep Invest nv ('Iep Invest') noteert sinds 1999 aan Euronext Brussels (ticker: IEP). In 2013 werd het een monoholding met een belangrijke participatie (47,59%) in de beursgenoteerde vastgoedgroep Accentis nv ('Accentis'). In de loop der tijd is deze participatie gestaag gegroeid. Op datum van publicatie van dit jaarverslag bezit Iep Invest 67,25% van het uitstaande kapitaal in Accentis.

In 2017 nam Iep Invest een belang van 50% in de Oostenrijkse vennootschap Clubhotel GmbH, eigenaar van een hotel gelegen in het Oostenrijkse Karinthië.

De activiteiten van de holdingmaatschappij richten zich momenteel voornamelijk op het monitoren van de prestaties van haar participaties, waarbij het zwaartepunt ligt op Accentis.

Voorts verstrekt Iep Invest occasioneel leningen aan derden. Aanvragen voor dergelijke leningen zijn afkomstig uit het professionele netwerk van de vennootschap. Ze worden enkel toegekend voor de korte termijn en mits er sterke garanties ter dekking van het risico worden verkregen. Op die manier vormen occasionele leningen aan derden een opportuniteit voor de tijdelijke belegging van liquiditeiten.

Voor uitgebreide informatie over Accentis wordt verwezen naar de website van de vennootschap, www.accentis.com, en naar het jaarverslag dat beschikbaar is op die website. Accentis noteert aan Euronext Brussels, met ticker ACCB.

2 Strategie en financiële doelstellingen

De strategie van de groep is erop gericht marktwaarde te creëren door:

- een positieve evolutie van de huuropbrengsten te bewerkstelligen
- de door experts bepaalde marktwaarde van het onroerend goed zo nauwgezet mogelijk te monitoren
- de liquiditeiten zo effectief mogelijk, en met een beperkt risico, aan te wenden

Het zwaartepunt van de activiteiten van de holdingmaatschappij ligt bewust op het monitoren van de prestaties van dochteronderneming Accentis. Opdat de raad van bestuur op de hoogte blijft van de evolutie van die prestaties is aanwezigheid in de raad van bestuur van Accentis essentieel. Iep Invest wenst zijn belang in Accentis te allen tijde te behouden. Verdere aangroei van deze participatie is geen strategische prioriteit, maar Iep Invest zal ingaan op elke interessante opportuniteit die zich voordoet om ze te versterken.

Hoewel Iep Invest in eerste instantie waardecreatie wenst te realiseren via zijn belang in Accentis en verdere diversificatie geen topprioriteit is, blijven andere investeringen tot de mogelijkheden behoren, op voorwaarde dat de structuur en organisatie van de holding niet grondig hoeft te worden gewijzigd. Er worden dossiers onderzocht, maar de huidige organisatiestructuur laat niet toe om actief opportuniteiten te zoeken of een groot aantal investeringen grondig te monitoren. Een en ander verklaart waarom participaties buiten het domein van het vastgoed tot dusver beperkt zijn gebleven tot een belang van 50% in de Oostenrijkse vennootschap Clubhotel GmbH.

De beschikbare financiële middelen worden zo goed als mogelijk beheerd. Leningen aan derden die Iep Invest occasioneel verstrekt moeten in dat licht worden gezien: een opportuniteit voor de tijdelijke belegging van liquiditeiten tegen een beter rendement dan dat van gewone zicht- of termijnrekeningen.

De belangrijkste financiële waardemeter voor de groep is de performantie van Accentis. Er worden dan ook geen afzonderlijke financiële doelstellingen gedefinieerd voor de activiteiten die uitsluitend betrekking hebben op Iep Invest. Dit zou geen toegevoegde waarde hebben, noch voor het begrijpen van de performantie, noch voor het stellen van verwachtingen.

De evaluatie en monitoring van de financiële prestaties is opgesplitst in:

- de prestatie van Accentis (evolutie van de huuropbrengst, investeringsplan, waardering van het vast actief door experts)
- de evolutie van de resultaten van de participatie in Clubhotel GmbH

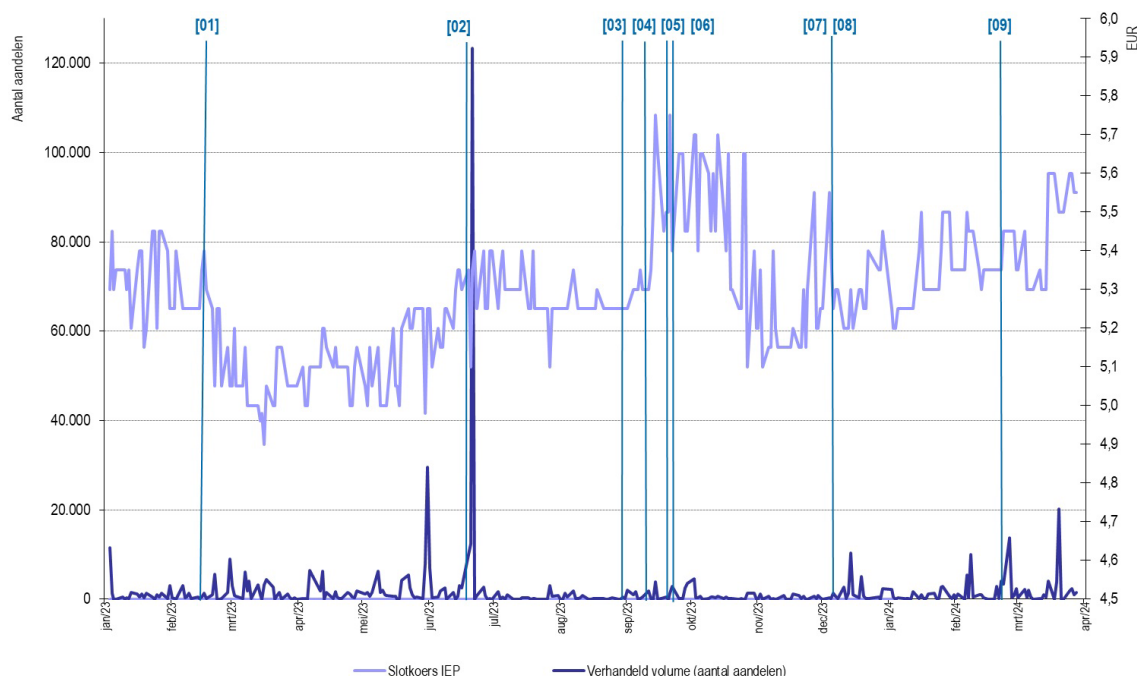
Gezien de uiteenlopend aard van deze activiteiten is een allesomvattende KPI voor Iep Invest weinig informatief. De enige relevante doelstellingen voor de groep zijn die van Accentis en die worden dan ook in dit jaarverslag gedeeld. Verder worden de resultaten van Accentis en de overige resultaten in dit jaarverslag duidelijk van elkaar onderscheiden.

3 Informatie voor de aandeelhouder

3.1 Iep Invest op de beurs

ISIN-code:	BE0003748622
Symbool:	IEP
Marktsegment:	Euronext Brussels, Eerste markt
Datum introductie:	16 maart 1999
Introductieprijs:	68 EUR

	2020	2021	2022	2023
Hoogste koers van het boekjaar (EUR)	9,15	11,00	11,20	5,90
Laagste koers van het boekjaar (EUR)	6,40	8,50	4,96	4,84
Gemiddelde koers van het boekjaar (EUR)	8,24	9,19	8,93	5,26
Koers op de laatste beursdag (EUR)	9,15	9,30	5,15	5,45
Aantal aandelen einde boekjaar	9.170.939	9.170.939	9.170.939	8.806.787
Aantal verhandelde aandelen	488.273	677.345	292.606	434.801
Beurskapitalisatie (in k EUR)	83.914	84.251	81.883	46.323



- 01** 20-02-2023 Jaarresultaten 2022
- 02** 23-06-2023 Transparantiekennisgeving Summa-Iep Invest
- 03** 01-09-2023 Halfjaarresultaten 2023
- 04** 12-09-2023 Voorwetenschap - Akkoord referentieaandeelhouders
- 05** 22-09-2023 Transparantiekennisgeving Summa - Iep Invest
- 06** 26-09-2023 Transparantiekennisgeving Yoshi
- 07** 08-12-2023 Vernietiging eigen aandelen
- 08** 08-12-2023 Transparantiekennisgeving Iep Invest
- 09** 26-02-2024 Jaarresultaten 2023

3.2 Kapitaal en aandelen

3.2.1 Kapitaal

Het kapitaal bedraagt achtentwintig miljoen viereennegentigduizend honderdvijfenvijftig euro zevenenzestig cent (€ 28.094.155,67), vertegenwoordigd door acht miljoen achthonderd zesduizend zevenhonderd zevenentachtig (8.806.787) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één acht miljoen achthonderd zesduizend zevenhonderd zevenentachtigste ($1/8.806.787$) vertegenwoordigen, alle genummerd. Het is volledig volgestort.

3.2.2 Wijziging van het geplaatst kapitaal

De algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig de regels die gelden voor een wijziging van de statuten, kan het geplaatst kapitaal verhogen of verminderen.

De aandelen waarop in geld wordt ingeschreven, moeten eerst worden aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd gedurende een termijn van ten minste vijftien dagen te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving. De algemene vergadering bepaalt de inschrijvingsprijs waartegen, en de periode tijdens dewelke, het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend. Indien de eigendomsrechten op aandelen opgesplitst zijn in vruchtgebruik en blote eigendom, komt het voorkeurrecht toe aan de blote eigenaar van de aandelen.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze volledig volgestort te worden bij de onderschrijving en op een onbeschikbare rekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de algemene vergadering genomen op de wijze die vereist is voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 7:208 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te worden geëerbiedigd.

3.2.3 Opvraging van storting

De raad van bestuur besluit soeverein over het opvragen van stortingen op aandelen. De raad van bestuur informeert de aandeelhouders over een besluit tot volstorting overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen (huidig Wetboek van vennootschappen en verenigingen) in verband met de bijeenroeping van een algemene vergadering. De minimumtermijn voor stortingen zal niet minder dan dertig (30) dagen bedragen, te rekenen vanaf de datum van de publicatie van de opvraging in de kranten of vanaf de datum van het aangetekend schrijven aan de houders van aandelen, indien deze later valt.

Indien een aandeelhouder de opgevraagde storting op zijn aandelen niet heeft verricht binnen de door de raad van bestuur bepaalde termijn, wordt de uitoefening van de stemrechten verbonden aan de betrokken aandelen van rechtswege geschorst zolang deze storting niet is verricht. Bovendien zal de aandeelhouder van rechtswege aan de vennootschap een nalatigheidsinterest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke interest vermeerderd met twee procent. Indien de aandeelhouder geen gevolg geeft aan de ingebrekestelling die door de raad van bestuur wordt verzonden bij aangetekend schrijven na verloop van de door de raad van bestuur bepaalde termijn, kan deze laatste de betrokken aandelen laten verkopen op de meest aangepaste wijze, onverminderd het recht van de vennootschap de niet voldane storting alsook eventuele schadevergoeding van de aandeelhouder te vorderen.

3.2.4 Melding van belangrijke deelnemingen

In het kader van de toepassing van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, zijn de toepasselijke drempels bepaald op drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%).

3.2.5 Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naargelang de voorkeur van de aandeelhouder, die de omruiling kan vragen.

3.2.6 Uitoefening van de aan aandelen verbonden rechten

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de

vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Indien de eigendomsrechten op aandelen opgesplitst zijn in vruchtgebruik en blote eigendom wordt tegenover de vennootschap de vruchtgebruiker als aandeelhouder beschouwd.

3.2.7 Rechtverkrijgenden

De rechten en verplichtingen blijven aan het aandeel verbonden, in welke handen het ook overgaat.

3.3 Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 8.806.787 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennisgevingen die de vennootschap tot op verslagdatum heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Summa nv	7.646.532	86,83
Publiek	1.160.255	13,17
Totaal	8.806.787	100,00

Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website (www.iepinvest.be) in de rubriek 'Aandeelhoudersinformatie' onder het menupunt 'Transparantiekennisgevingen'.

3.4 Dividend

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren aangezien de vennootschap de bestaande liquiditeiten wenst te behouden met het oog op eventuele opportuniteiten voor participaties.

3.4.1 Uitkering

Jaarlijks wordt van de nettowinst vermeld in de jaarrekening een bedrag van vijf ten honderd voorafgenomen tot vorming van een wettelijke reserve; deze voorafneming is niet meer verplicht wanneer het reservefonds één tiende van het geplaatst kapitaal bereikt. Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid van uitgebrachte stemmen over de bestemming van het saldo van de nettowinst, mits eerbiediging van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Thans bedraagt het reservefonds meer dan één tiende van het geplaatst kapitaal. Dit betekent dat de groep niet meer verplicht is voorafnemingen van de nettowinst te doen.

3.4.2 Interim-dividenden

De raad van bestuur kan interim-dividenden uitkeren, mits eerbiediging van de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ter zake.

3.4.3 Betaling van dividenden

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld. Niet geïnde dividenden uitgekeerd aan aandelen op naam verjaren ten gunste van de vennootschap door verloop van vijf (5) jaar vanaf de datum van inbetalingstelling.

3.5 Financiële kalender

Naast de jaarresultaten, publiceert Iep Invest eveneens halfjaarcijfers. De verwachte publicatiedatums en de datum voor de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders zijn de volgende:

Algemene vergadering van aandeelhouders 2023:	29 mei 2024
Publicatie van de halfjaarresultaten 2024:	30 augustus 2024
Publicatie van de jaarresultaten 2024:	24 februari 2025

Eventuele wijzigingen aan deze kalender zullen steeds zo snel mogelijk op de website van de vennootschap (www.iepinvest.be) worden vermeld.

3.6 Investor relations

Een speciale rubriek 'Beleggersinformatie' op de website van de vennootschap (www.iepinvest.be) bundelt alle voor beleggers nuttige informatie om aandeelhouders en andere belangstellenden zo volledig mogelijk te informeren. In die

rubriek, en elders op de website, kan men zich ook aanmelden voor de persberichtenmailinglijst. Geregistreerde aandeelhouders worden verzocht eventuele adreswijzigingen schriftelijk mee te delen aan investor.relations@iepinvest.be.

De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, de statuten, de jaarverslagen en andere documenten die publiek worden gemaakt, zijn kosteloos verkrijgbaar op de zetel van de vennootschap. Al deze informatie is eveneens beschikbaar op de corporate website.

4 Verslag van de raad van bestuur

Iep Invest nv ('Iep Invest') is een holding met een controlerende meerderheidsparticipatie in de vastgoedgroep Accentis nv en een belang van 50% in de vennootschap Clubhotel GmbH.

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in (semi-)industriële vastgoed in België en Duitsland, sinds de verkoop van zijn Slowaakse portefeuille in december 2021. 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.

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.

4.1 Geconsolideerde kerncijfers

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
Huuropbrengsten	6.341	6.704
Overige bedrijfsopbrengsten	637	884
EBITDA [1]	3.523	3.193
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.486	2.005
Financieel resultaat	-302	-1.274
Aandeel in resultaat joint ventures	-321	-491
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2.863	240
Belastingen	-720	-2.482
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2.143	-2.242
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	333
Nettoresultaat voor het boekjaar	2.143	-1.909
Resultaat uit voortgezette activiteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,2433	-0,2546
Resultaat uit beëindigde activiteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0000	0,0379
Aangepaste EBITDA [1]	3.523	3.193
Aangepaste EBIT [1]	3.486	2.005
Eigen vermogen	59.043	56.900
Eigen vermogen van de groep	46.489	45.198

[1] Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) wordt verwezen naar punt 6.5.1.3 van de toelichtingen.

Op 31 december 2023 bedroeg het belang van derden 32,75% (in 2022: 32,75%).

4.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2023 en na balansdatum

4.2.1 Dagvaarding vanwege Yoshi sa

Bij exploit van 2 november 2021 werden Iep Invest en zijn meerderheidsaandeelhouder Summa nv (59,69%) gedagvaard door minderheidsaandeelhouder Yoshi sa (22,43%). De dagvaarding strekt er in essentie toe om voor recht te zeggen dat de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Iep Invest d.d. 26 mei 2021 (de 'jaarvergadering 2021') een inbreuk vormen op art. 2:42, 1° WVV (miskenning van het vraagrecht door Iep Invest) en art. 2:42, 2° WVV (misbruik van meerderheid door Summa nv), en derhalve nietig zijn, en om Iep Invest te bevelen een nieuwe gewone algemene vergadering van aandeelhouders samen te roepen teneinde het vraagrecht van Yoshi sa over het boekjaar 2020 te honoreren. Bij vonnis geveld op 2 januari 2023 heeft de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) de hoofdvordering van Yoshi sa afgewezen als ongegrond. Bij vonnis geveld op 20 februari 2023 heeft de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) de gerechtelijke bemiddeling bevelen tussen Yoshi sa en Summa nv.

Bij exploit van 20 juni 2022 werd lep Invest opnieuw gedagvaard door zijn minderheidsaandeelhouder Yoshi sa, ditmaal in kortgeding, teneinde de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van lep Invest d.d. 25 mei 2022 (de 'jaarvergadering 2022') te schorsen wegens (i) onregelmatige bijeenroeping van de jaarvergadering, (ii) miskenning van het wettelijk agenderingsrecht, (iii) miskenning van het vraagrecht en (iv) miskenning van het recht op bijstand door een advocaat. Bij beschikking geveld op 26 juli 2022 heeft de kortgedingrechter alle vorderingen van Yoshi sa afgewezen wegens ongegrond. Tegen deze beschikking had Yoshi sa hoger beroep aangetekend, maar bij arrest geveld op 23 februari 2023 heeft het hof van beroep Antwerpen naast een aantal overwegingen de vorderingen van Yoshi afgewezen.

In parallel met deze kortgedingprocedure had Yoshi sa eveneens een procedure ten gronde opgestart, waarin, in tegenstelling tot de kortgedingprocedures, ook Summa nv werd betrokken, teneinde de vernietiging van de besluiten van de jaarvergadering 2022 te verkrijgen wegens dezelfde redenen opgeworpen in kortgeding (langs de zijde van lep Invest) evenals wegens vermeend misbruik door meerderheid (langs de zijde van Summa nv).

Kort samengevat meende lep Invest dat er gegronde redenen waren om de hem ten laste gelegde beschuldigingen te weerleggen in al deze procedures. lep Invest werd daarin mede gesterkt door het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 2 januari 2023, de beschikking van de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 26 juli 2022, het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 20 februari 2023 en het arrest van het hof van beroep in Antwerpen d.d. 23 februari 2023 waarin alle vorderingen van Yoshi sa met betrekking tot de jaarvergadering 2021 respectievelijk de jaarvergadering 2022 werden afgewezen.

lep Invest was dan ook van oordeel dat er geen aanleiding was tot enige financiële impact en er geen voorzieningen moesten worden aangelegd naar aanleiding van de dagvaardingen aangaande de besluiten genomen door de jaarvergadering 2021 en de jaarvergadering 2022.

Op 12 september 2023 is lep Invest op de hoogte gesteld dat er een finaal akkoord werd bereikt tussen de aandeelhouders Yoshi sa en Summa nv in het kader van een dading betreffende een oud dispuut tussen de betrokken aandeelhouders. Op grond van die dading heeft Summa nv het ganse aandelenpakket van Yoshi sa overgenomen, waardoor Summa nv zijn participatie in lep Invest heeft verhoogd naar meer dan 80%. Het akkoord heeft eveneens geleid tot de stopzetting van alle bovengenoemde lopende procedures.

4.2.2 Vernietiging eigen aandelen

Op 30 november 2023 is lep Invest, in uitvoering van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 30 november 2023, overgegaan tot de vernietiging van 364.152 eigen aandelen, waardoor het totale aantal uitstaande aandelen thans 8.806.787 bedraagt.

Op verslagdatum bezit lep Invest geen eigen aandelen.

4.2.3 Verkochte sites of deelsites (Accentis)

4.2.3.1 leper (België)

Eind maart 2023 werd een koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van het pand. Eind juni 2023 werd de verkoopakte verleden.

4.2.3.2 Pelt (België)

In navolging van het principeakkoord met de eigenaars van Plascobel werd in mei 2023 de koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van de site. Eind juni 2023 werd de akte voor de verkoop van het achterliggende logistieke complex verleden; eind december 2023 die voor de verkoop van het kantoorgebouw aan de straatzijde.

4.2.4 Toelichting bij andere sites van de groep (Accentis)

4.2.4.1 Accentis Business Center Lier (België)

De einddatum van de bestaande onroerende leasing is 30 september 2027. Op 3 augustus 2023 werd de akte m.b.t. de inkorting van het opstalrecht verleden. Bijgevolg kan de residuwaarde van de onroerende leasing, 6 mio EUR, in de toekomst worden gespreid over een periode tot juli 2035.

Ongeveer 25% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier komt van ongeveer 40 gebruikers. Door de toename van thuiswerk en de noodzaak tot besparingen hebben verschillende gebruikers gevraagd om de oppervlakte van hun kantoorunits te verkleinen. Dit weerspiegelt de huidige trends op de kantorenmarkt. De krimpende oppervlakte van de ter beschikking gestelde units, de creatie van flexplekken en het aanhoudende aandeel van thuiswerk leiden

tot een grotere rotatie. Nieuwe gebruikers hebben een voorkeur voor ingroeiformules, kortere huurperiodes, huurkortingen en meer flexibiliteit.

De hoofdgebruiker van de site die ongeveer 75% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier vertegenwoordigt, Xeikon, onderdeel van de Flint Group, is momenteel bezig met een herstructurering van zijn activiteiten. Eind 2023 werd de wet Renault geactiveerd, wat resulteerde in een vermindering van ongeveer 15% van het totale personeelsbestand. DRUPA, 's werelds grootste internationale beurs voor de printindustrie die plaatsvindt eind mei a.s., zal antwoorden moeten bieden voor de toekomst van het bedrijf. De huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst met Xeikon loopt nog tot medio 2027.

In het kader van duurzaamheid en energie-efficiëntie van de site zijn er energetische aanpassingen doorgevoerd: voor de compressoren van het gebouw kwamen energiezuinigere modellen in de plaats en de verwarmingsketels werden vervangen door modulerende types. Daarnaast blijven we doorgaan met technische verbeteringen: de riemaangedreven ventilatoren zullen worden ingeruild voor een modulaire FanGrid-oplossing met centrifugaalventilatoren en we bereiden een programma voor om over te schakelen van de oude pompen naar nieuwe modulerende modellen.

Na de succesvolle oplevering van ongeveer 5.000 m² nieuwbouw op eigen terrein, overweegt Accentis een vervolg met twee extra logistieke units van respectievelijk 750m² en 1250m², die eveneens op eigen terrein zullen worden gebouwd. Begin maart werd de bouwvergunning verkregen. De aanvang van de werkzaamheden is gepland in april/mei a.s. met een geschatte opleveringsdatum eind 2024.

4.2.4.2 Schiltach (Duitsland)

De huurder van de Duitse site Schiltach, BBS Automotive GmbH, heeft in september 2023 opnieuw een verzoek tot insolventieprocedure ingediend. Een en ander is te wijten aan de hoge energieprijzen en de exclusieve focus op de after-market ten nadele van de OEM-markt. Medio december 2023 werd bekendgemaakt dat BBS Automotive GmbH werd overgenomen door ISH Management Services GmbH, onderdeel van het Turkse ISH Group.

Het is zo dat de curator van de vorige insolventieprocedure nog steeds de site huurt en deze onderverhuurt aan BBS Automotive. Eind januari jl. heeft deze curator de huur opgezegd, waarop er gevraagd werd naar de intenties van BBS Automotive. Naar verluidt zou ISH Management Services van plan zijn om de komende vijf jaar aanzienlijk te investeren en de bedrijfsactiviteiten op de twee locaties in Schiltach en Herbolzheim voort te zetten. Momenteel zijn er gesprekken opgestart over een al dan niet verdere samenwerking.

4.3 Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling

Er is geen vermeldenswaardige informatie over omstandigheden die een significante invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap. De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd worden beschreven in hoofdstuk 5 van dit verslag.

4.4 Bespreking van de resultaten

4.4.1 Bedrijfsopbrengsten

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Huuropbrengsten	6.341	-	6.341	6.704	-	6.704
Opbrengsten uit doorberekende kosten	617	-	617	867	-	867
Overige opbrengsten	18	2	20	17	-	17
Meerwaarde op verkoop vaste activa	41	-	41	-	-	-
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.017	2	7.019	7.588	-	7.588

Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten

De huuropbrengsten voor 2023 betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België en Duitsland. Voor 2023 zijn ze gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is het gevolg van de verkoop van de site Ieper en het logistieke complex in Pelt in juni 2023, en de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022.

De opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn met 250k EUR gedaald ten opzichte van 2022. Dit is voornamelijk het gevolg van (1) de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022, waardoor de doorberekende onroerende voorheffing is weggefallen, en (2) de verkoop van het logistieke complex in Pelt in juni 2023, waardoor het energieverbruik van dit complex uit de doorberekende kosten is verdwenen. Daartegenover staat een hogere elektriciteitsafname van de laadpalen van Accentis Business Center Lier en bijgevolg een hoger doorberekend energieverbruik van deze site.

Meerwaarde op verkoop vaste activa

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Pelt, België (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een bedrijfsbestelwagen (6k EUR).

4.4.2 EBITDA

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.017	2	7.019	7.588	-	7.588
Operationele kaskosten	-3.019	-477	-3.496	-3.895	-500	-4.395
Geconsolideerde EBITDA [1]	3.998	-475	3.523	3.693	-500	3.193
Eenmalige elementen	-	-	-	-	-	-
Geconsolideerde aangepaste EBITDA [2]	3.998	-475	3.523	3.693	-500	3.193

[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.

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

Accentis

De recurrente operationele kaskosten over 2023 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de daling van de doorberekende kosten (cf. supra); (2) een daling van de kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen en die niet doorberekend kunnen worden aan derden), die op haar beurt voornamelijk het gevolg is van (a) een vermindering van de energiekosten dankzij zonnepanelen en dalende energieprijzen en (b) een afname van de kosten voor leegstand door de verkoop van de Belgische site Ieper; en (3) een daling van de overige operationele kosten, voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen aan derden.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Ieper in België (70k EUR). In 2022 omvatte deze rubriek de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de Belgische site Hamont-Achel (130k EUR) en op de verkoop van de participatie Accentis Development s.r.o. (2k EUR).

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2023, noch over 2022.

Other

De recurrente operationele kaskosten over 2023 zijn licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Ze omvatten een bedrag van 86k EUR (2022: 126k EUR) juridische kosten gerelateerd aan de dagvaarding door Yoshi sa.

Er zijn geen eenmalige elementen in EBITDA, noch in 2023, noch in 2022.

4.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Geconsolideerde EBITDA	3.998	-475	3.523	3.693	-500	3.193
Operationele niet-kaskosten	-37	-	-37	-1.188	-	-1.188
Geconsolideerde bedrijfsresultaat (EBIT)	3.961	-475	3.486	2.505	-500	2.005
Enmalige elementen EBITDA	-	-	-	-	-	-
Enmalige elementen EBIT	-	-	-	-	-	-
Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]	3.961	-475	3.486	2.505	-500	2.005

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

Accentis

De daling van de operationele niet-kaskosten over 2023 wordt integraal verklaard door (1) een afname van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille, (2) waardeverminderingen op handelsvorderingen die alsnog kunnen worden gerecupereerd en (3) een afname van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv. Over 2023 werd een operationeel resultaat geboekt van 3,96 mio EUR (2022: 2,51 mio EUR).

Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2023, noch in 2022. Het aangepast bedrijfsresultaat over 2023 bedraagt dan ook 3,96 mio EUR ten opzichte van 2,51 mio EUR in 2022.

Other

Het bedrijfsresultaat over 2023 bedraagt -0,48 mio EUR (2022: -0,50 mio EUR).

Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2023, noch in 2022.

4.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2023 komt uit op -0,30 mio EUR (2022: -1,27 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-0,95 mio EUR) en de door Accentis en Iep Invest ontvangen bankrente op gelden op termijndeposito's (+0,61 mio EUR).

4.4.5 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 2023 tot en met 31 december 2023.

Het hotel heeft merkbaar betere resultaten geboekt dan het voorgaande boekjaar. Na de coronacrisis zijn de operationele kosten bij Clubhotel GmbH, net als in de hele vrijetijdsector, aanzienlijk toegenomen. Met name de kosten voor personeel, voedsel & dranken en energie kenden een belangrijke stijging. Dankzij een goede bezetting, zowel tijdens het winter- als het zomerseizoen van 2023, groeide de omzet echter met 23%, waardoor het resultaat over het boekjaar geklommen is van -491k EUR in 2022 naar -321k EUR in 2023.

4.4.6 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2023 komt op 2,86 mio EUR (2022: 0,24 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het resultaat voor belastingen, noch in 2023, noch in 2022. Het aangepast resultaat voor belastingen bedraagt dan ook 2,86 mio EUR (2022: 0,24 mio EUR).

4.4.7 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2023 bedragen -0,72 mio EUR (2022: -2,48 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2023 (-0,77 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de afname in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (+0,05 mio EUR).

4.4.8 Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2023 is een winst van 2,14 mio EUR (2022: -1,91 mio EUR) en betreft integraal het nettoresultaat uit voortgezette activiteiten. Het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten is nihil.

4.5 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie:

in k EUR	31-12-2023	31-12-2022	Δ
Vastgoedbeleggingen	39.960	42.100	-2.140
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	3.850	-3.850
Investerings in joint ventures	3.630	3.951	-321
Overige vaste activa	38	10	+28
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	642	642	-
Vlottende activa	3.362	3.768	-406
Geldmiddelen en kasequivalenten	32.265	25.863	+6.402
Totaal activa	79.897	80.184	-287
Eigen vermogen	59.043	56.900	+2.143
Voorzieningen	217	251	-34
Financiële schulden	13.772	15.483	-1.711
Passieve belastinglatenties en overige schulden	6.865	7.550	-685
Totaal passiva	79.897	80.184	-287

Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten:

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
<i>Kasstroom – resultaten</i>	2.709	673
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-115	601
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	2.594	1.274
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	5.855	4.202
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	-2.047	-52.630
Nettokasstroom	6.402	-47.154

Het balanstotaal daalde van 80,18 mio EUR op 31 december 2022 naar 79,90 mio EUR op 31 december 2023.

Over 2023 bedroegen de vastgoeddesinvesteringen in totaal 6,07 mio EUR, namelijk de Belgische sites Ieper en Pelt. De vastgoedinvesteringen bedroegen in totaal 0,16 mio EUR en hebben voornamelijk betrekking op de energie-investeringen in Accentis Business Center Lier, België. Er werd voor netto 0,08 mio EUR aan opwaarderingen geregistreerd op de vastgoedportefeuille.

Iep Invest heeft in 2023 geen nieuwe leningen aan derden verstrekt en er werden geen terugbetalingen ontvangen. Eind 2023 bedroegen de verstrekte kredieten op lange termijn bruto 0,64 mio EUR (2022: 0,64 mio EUR) en op korte termijn bruto 2,60 mio EUR (2022: 2,60 mio EUR).

Op 31 december 2023 bedroeg het eigen vermogen 59,04 mio EUR tegenover 56,90 mio EUR eind 2022. De stijging wordt verklaard als volgt:

in mio EUR	
Totaal eigen vermogen op 1 januari 2023	56,90
Resultaat Accentis 2023 aandeel van de groep	1,75
Resultaat Other 2023 aandeel van de groep	-0,46
Resultaat Accentis 2023 aandeel van derden	0,85
Totaal eigen vermogen op 31 december 2023	59,04

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen 13,77 mio EUR op 31 december 2023 tegenover 15,48 mio EUR eind 2022. In de loop van 2023 werd door Accentis het bedrag van de terugbetalingen

volgens de afgesproken terugbetalingsschema's afgelost. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

4.6 Onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de aard van de onderneming is dit niet van toepassing.

4.7 Milieu- en personeelsaangelegenheden

Op de Accentis-site Schiltach (Duitsland) werd een *environmental site assessment* opgestart in opdracht van Accentis tot onderzoek van een aantal zones die een hoger risico zouden kunnen hebben op historische vervuiling. Dit onderzoek staat on hold in afwachting van de beslissing van de huurder over het al dan niet voortzetten van de huur.

4.8 Risico's en risicobeheer

Toelichting bij het risicobeheer van de groep werd opgenomen in hoofdstuk 5 op pagina 31. Hierin wordt nadere toelichting verschaft 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.

4.9 Gebruik van financiële instrumenten

Voor de strategie van de groep met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten en van de effecten op het resultaat wordt verwezen naar toelichting 27 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 68.

4.10 Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

Overeenkomstig artikel 34 van het van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt wordt in hoofdstuk 3 (Informatie voor de aandeelhouder) en 4.16 (Verklaring inzake Corporate Governance) meer uitleg en toelichting gegeven bij de kapitaalstructuur van de vennootschap, het bestaan van de verschillende soorten aandelen en de daaraan verbonden rechten en plichten en het percentage van het geplaatst kapitaal dat door elke soort wordt vertegenwoordigd. Tevens wordt uitleg gegeven over het stemrecht, de voorschriften betreffende benoeming en ontslag van bestuurders en wijziging van de statuten, en bevoegdheden van de raad van bestuur, in het bijzonder tot de uitgifte van aandelen van Iep Invest en de verkrijging van eigen aandelen.

4.11 Belangenconflicten – Transacties met verbonden en gerelateerde partijen

- Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2023.
- Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2023.
- Iep Invest heeft een contract (waarborg) lopen met de groep Accentis. Voor de details wordt verwezen naar toelichting 30 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 69.

4.12 Wijzigingen in de raad van bestuur en het uitvoerend management

Op de gewone algemene vergadering van 24 mei 2023 werd volgend mandaat goedgekeurd:

- “[...]de herbenoeming van Gescon BV, vast vertegenwoordigd door de heer Dirk Van Vlaenderen, als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 5 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028 [...]. Met ingang van 24 mei 2023 wordt een bezoldiging toegekend van 30.000 euro op jaarbasis, welke vergoeding voor de jaren die aflopen op 31 december 2023 en 31 december 2028 pro rata temporis van de uitoefening van het mandaat wordt toegekend.”

4.13 Eigen aandelen

In de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 heeft de vennootschap geen eigen aandelen ingekocht.

Op 30 november 2023 is Iep Invest, in uitvoering van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 30 november 2023, overgegaan tot vernietiging van 364.152 eigen aandelen, die een waarde van 3,38 mio EUR vertegenwoordigen.

Op datum van publicatie bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

4.14 Vooruitblik

Accentis verwacht voor 2024 een totaal aan brutohuurinkomsten van 5,55 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 19 maart 2024.

4.15 Dividendvoorstel

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren.

4.16 Verklaring inzake Corporate Governance

Iep Invest hecht bijzonder veel belang aan een correcte en transparante informatieverstrekking aan zijn stakeholders. De corporate governance principes, de principes van deugdelijk bestuur, zijn dan ook de basis voor de dagelijkse besluitvoering.

In toepassing van de Belgische corporate governance code van 2020 (hierna 'Corporate Governance Code' of 'Code') en artikel 3:6, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) geeft Iep Invest in zijn corporategovernancecharter (hierna 'Corporate Governance Charter' of 'Charter') toelichting bij de belangrijkste aspecten van zijn corporategovernancebeleid.

Het Corporate Governance Charter werd goedgekeurd door de raad van bestuur van Iep Invest op 14 april 2020 en vervolgens gepubliceerd op de website van de vennootschap.

Corporate governance is in de Corporate Governance Code gedefinieerd als een reeks regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd.

4.16.1 Corporate Governance Code – comply or explain

De Corporate Governance Code wordt als referentiecodel gehanteerd. De Code is gebaseerd op het pas-toe-of-leg-uit-principe (*comply or explain*). Het Charter vult de principes aan betreffende corporate governance vervat in de Code, in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en in de statuten van de vennootschap.

Iep Invest kan besluiten af te wijken van de Code met betrekking tot specifieke aangelegenheden, met dien verstande dat zulke afwijkingen moeten worden bekendgemaakt en verantwoord in de Verklaring inzake Corporate Governance in het jaarverslag (*explain*).

Iep Invest tracht zich zoveel mogelijk te houden aan de bepalingen van de Code.

De raad van bestuur is echter de mening toegedaan dat, gelet op de omvang van de vennootschap, het verantwoord is dat de volgende principes van de Code niet worden toegepast:

- Principe 2.16 van de Code: *“De raad zorgt ervoor dat de vennootschap in haar jaarverslag een geïntegreerde visie biedt op de prestaties van de vennootschap en dat dit verslag voldoende informatie bevat over kwesties van maatschappelijk belang alsook relevante milieu- en sociale indicatoren.”*

Gelet op de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar activiteiten, wordt in het jaarverslag geen afzonderlijk hoofdstuk geïntegreerd over kwesties van maatschappelijk belang en relevante milieu- en sociale indicatoren. Relevante kwesties en indicatoren worden in het jaarverslag aangehaald waar van toepassing.

- Principe 2.22 van de Code: *“Er bestaan heldere en uitvoerbare procedures voor het uitvoerend management wat betreft zijn beslissingsbevoegdheden, zijn verslaggeving over de voornaamste beslissingen aan de raad en voor de evaluatie van de CEO en van de andere leden van het uitvoerend management.”*

Gelet op de relatief beperkte omvang van de vennootschap, is de raad van bestuur van de vennootschap van oordeel dat het niet vereist is dat in dit stadium geschreven procedures voor het uitvoerend management wat zijn beslissingsbevoegdheden betreft, zijn verslaggeving over de voornaamste beslissingen aan de raad van bestuur en voor de evaluatie van de CEO en van de andere leden van het uitvoerend management worden voorzien, andere dan vermeld in het Charter.

- Principe 2.23 van de Code: *“De raad van bestuur en het uitvoerend management moeten overeenstemming bereiken over de vraag of leden van het uitvoerend management lid mogen zijn van raden in andere vennootschappen. Tijdsbeperkingen en potentiële belangenconflicten worden in overweging genomen en afgewogen tegen de opportuniteit voor de professionele ontwikkeling van de leden van het uitvoerend management.”*

De raad van bestuur en het uitvoerend management zijn van mening dat de leden van het uitvoerend management lid mogen zijn van raden in andere vennootschappen zolang de professionele werking van de raad van bestuur van Iep Invest niet in het gedrang komt. Verder dienen de leden van het uitvoerend management steeds tijdsbeperkingen en potentiële belangenconflicten in overweging te nemen.

- Principe 3.11 van de Code: *“Niet-uitvoerende bestuurders komen minstens eenmaal per jaar bijeen in afwezigheid van de CEO en de andere leden van het uitvoerend management.”*

Telkens wanneer dit noodzakelijk wordt geacht in het licht van het belang van de vennootschap komen de niet-uitvoerende bestuurders samen om hun interactie met het uitvoerend management te evalueren. Zo'n bijeenkomst wordt dus niet per se eenmaal per jaar gehouden.

- Principe 3.19 van de Code: *“De raad is verantwoordelijk voor het aanstellen en ontslaan van de secretaris van de vennootschap. De raad ziet erop toe dat de aangestelde persoon de benodigde vaardigheden en kennis heeft inzake bestuursaangelegenheden.”*

Gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur heeft de raad van bestuur geen secretaris aangesteld.

- Principe 4.11 van de Code: *“Het auditcomité ondersteunt de raad bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. Derhalve voert het de taken uit zoals gespecificeerd in het WVV.”*

Het auditcomité komt overeenkomstig artikel 7:99, §5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste viermaal per jaar. Het Corporate Governance Charter bepaalt dat het auditcomité vergadert zo vaak als nodig is voor zijn goed functioneren – minstens tweemaal per jaar in aanwezigheid van de commissaris. De vennootschap is van oordeel dat de door haar gehanteerde frequentie voldoet aan de behoeften.

- Principe 4.14 van de Code: *“Er wordt een onafhankelijke interne auditfunctie opgericht die de middelen en de knowhow tot haar beschikking heeft welke zijn aangepast aan de aard, de omvang en de complexiteit van de vennootschap. Indien de vennootschap niet beschikt over een interne auditfunctie, wordt minstens jaarlijks beoordeeld of daartoe een noodzaak bestaat.”*

Gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft de raad van bestuur geen onafhankelijke interne auditfunctie opgericht. De raad van bestuur is van mening dat het auditcomité over voldoende middelen en knowhow beschikt. Verder kan het auditcomité steeds een beroep doen op boekhoudkundige, financiële, juridische en andere adviseurs die het als noodzakelijk en gepast acht voor zijn werking.

- Principe 4.20 van de Code: *“Het benoemingscomité en het remuneratiecomité mogen worden samengevoegd.”*

Vanwege de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft de raad van bestuur het benoemingscomité en remuneratiecomité samengevoegd tot een benoemings- en remuneratiecomité ('remuneratiecomité').

- Principe 5.6 van de Code: *“Het voorstel tot benoeming dat gedaan wordt aan de algemene vergadering wordt vergezeld van een aanbeveling door de raad. Deze bepaling geldt ook voor de voorstellen tot benoeming die uitgaan van aandeelhouders. Elk voorstel maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat, die niet meer dan vier jaar mag bedragen. Het voorstel wordt vergezeld van relevante informatie over de professionele kwalificaties van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult. De raad vermeldt welke kandidaten voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Code.”*

Gelet op de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur, bedraagt de duur van het mandaat van de bestuurders conform artikel 7:85, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zes jaar.

- Principe 7.6 van de Code: *“Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur verlaat, te worden aangehouden en minstens drie jaar na de toekenning ervan. Er worden echter geen aandelenopties verstrekt aan niet-uitvoerende bestuurders.”*

De raad van bestuur is van mening dat de niet-uitvoerende bestuurders geen deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen aangezien zij steeds handelen in het belang van de vennootschap en haar stakeholders.

- Principe 7.9 van de Code: *“De raad van bestuur bepaalt een minimumdrempel van aandelen die aangehouden moet worden door de leden van het uitvoerend management.”*

De raad van bestuur is van mening dat de leden van het uitvoerend management geen minimum aantal aandelen moeten aanhouden in de vennootschap aangezien er in voldoende andere mechanismes wordt voorzien om het professioneel engagement van de leden van het uitvoerend management te garanderen.

- Principe 7.10 van de Code: *“Indien de vennootschap leden van het uitvoerend management beloont met variabele kortetermijnremuneratie, moet voor deze remuneratie een maximum gelden.”*

De leden van het uitvoerend management worden niet beloond met variabele kortetermijnremuneratie.

- Principe 8.7 van de Code: *“De raad van bestuur evalueert of de vennootschap er baat bij heeft een relationship agreement met belangrijke of controlerende aandeelhouders aan te gaan.”*

De raad van bestuur is van mening dat de vennootschap gezien de huidige omstandigheden er geen baat bij heeft een zgn. *relationship agreement* met belangrijke of controlerende aandeelhouders aan te gaan.

- Principe 9.1 van de Code: *“De raad evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen prestaties alsook zijn interactie met het uitvoerend management, evenals zijn omvang, samenstelling en werking, alsook die van de comités. De evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de raad goedgekeurde methodologie.”*

Gelet op de relatief beperkte omvang van de vennootschap, heeft de vennootschap thans geen permanent evaluatiesysteem opgezet voor de omvang, samenstelling en werking van de raad van bestuur en van de comités.

De raad van bestuur is van mening dat de vennootschap, met uitzondering van de hierboven toegelichte afwijkingen, voldoet aan alle principes uit de Code.

4.16.2 Interne controle – en risicobeheersystemen

4.16.2.1 Beheersstructuur

De corporategovernancestructuur van Iep Invest, conform de Corporate Governance Code, kan als volgt schematisch worden weergegeven:

A. Het beheersorgaan:

De raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Iep Invest werd toevertrouwd.

B. De toezichthoudende instanties:

- Intern: toezicht op het dagelijks beheer door de dagelijkse leiding
- Extern: de commissaris en de deponhouder

C. De beheersing van de interne risico's van Iep Invest gebeurt via:

- De beslissingen genomen door het remuneratiecomité en het auditcomité
- Het inwinnen van advies bij externe juridische, fiscale en milieutechnische adviseurs
- Het inwinnen van advies van de waarderingsexpert
- Interne databeheersystemen, nl. een centrale fysieke en virtuele dataroom waar alle belangrijke documenten van en informatie over Iep Invest worden bijgehouden en een gedetailleerde huuradministratie
- Het raadplegen van externe databanken (bv. kredietwaardigheid van klanten)
- Essentiële transactionele controles en procedures en dit gecombineerd met een scheiding van functies tussen beslissing, registratie en geldbewegingen

4.16.2.2 Strategische planning, budgettering en controle

Omdat Iep Invest een holding is met enkel een belangrijke deelneming in Accentis en een 50%-belang in Clubhotel, heeft het geen eigen personeelsleden en zijn de operationele activiteiten zeer beperkt. Sinds juli 2014 doet Iep Invest via een overeenkomst van dienstverlening een beroep op Fortitude bv voor zijn financieel, boekhoudkundig, administratief en corporate management.

Jaarlijks wordt gewerkt met een plan van aanpak, waarin de strategie, de risico's, de geplande activiteiten en het budget voor het komende jaar worden beoordeeld. Onvoorzien omstandigheden of materiële afwijking van de plannen dienen onmiddellijk te worden gemeld. De raad van bestuur komt periodiek bijeen en beoordeelt de gang van zaken.

4.16.2.3 Financiële verslaggeving

De systemen en procedures voor financiële verslaggeving zijn toegesneden op de bedrijfseisen en ondersteunen de raad van bestuur bij de beoordeling van de activiteiten.

4.16.2.4 Interne audit

Gezien de beperkte omvang van de onderneming is geen interne auditfunctie uitgebouwd, maar dit betekent niet dat onvoldoende interne controlemaatregelen aanwezig zijn. In de loop van het boekjaar heeft het auditcomité het huidige systeem van interne controle en risicobeheer geëvalueerd. Hieruit bleek dat er geen behoefte is om bijkomende controlemaatregelen in te stellen of om een interne auditfunctie te installeren.

4.16.3 Kapitaal

Het kapitaal bedraagt achtentwintig miljoen vierennegentigduizend honderdvijfenvijftig euro zevenenzestig cent (€ 28.094.155,67), vertegenwoordigd door acht miljoen achthonderd zesduizend zevenhonderd zevenentachtig (8.806.787) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één acht miljoen achthonderd zesduizend zevenhonderd zevenentachtigste (1/8.806.787) vertegenwoordigen, alle genummerd. Het is volledig volgestort.

4.16.4 Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 8.806.787 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennisgevingen die de vennootschap tot op verslagdatum heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Summa nv	7.646.532	86,83
Publiek	1.160.255	13,17
Totaal	8.806.787	100,00

In het kader van de toepassing van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, zijn de toepasselijke drempels bepaald op drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%).

4.16.5 Raad van bestuur

Overeenkomstig artikel 7:85 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt de vennootschap geleid door de raad van bestuur die optreedt als een collegiaal orgaan. De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de belangrijkste beleidslijnen. De rol van de raad van bestuur bestaat erin het succes van de vennootschap op lange termijn na te streven door blijf te geven van leiderschap en ondernemingszin, en risicobeoordeling en -beheer mogelijk te maken.

4.16.5.1 Samenstelling

Tot 24 mei 2023 was de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Lopende termijn [1]
Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	Voorzitter en onafhankelijk bestuurder	2023
Veronique Misseghers	Onafhankelijk bestuurder	2028
Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme	Onafhankelijk bestuurder	2028

[1] De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

Op de algemene vergadering van 24 mei 2023 werd de herbenoeming van Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, als onafhankelijk bestuurder goedgekeurd.

Op de verslagdatum is de samenstelling van de raad van bestuur als volgt:

Naam	Functie	Lopende termijn [1]
Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen	Voorzitter en onafhankelijk bestuurder	2028
Veronique Misseghers	Onafhankelijk bestuurder	2028
Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme	Onafhankelijk bestuurder	2028

[1] De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, Veronique Misseghers en Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme, zijn onafhankelijk bestuurder in de zin van Principe 3.5 van de Corporate Governance Code.

Niet-uitvoerende bestuurders komen niet rechtstreeks tussen in de activiteiten van de vennootschap tenzij in uitzonderlijke omstandigheden en op een strikt noodzakelijke basis.

Gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap heeft ze geen beschreven diversiteitsbeleid. Op de verslagdatum is een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dan dat van de overige leden.

Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen

Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur sinds 28 oktober 2016

Dirk Van Vlaenderen (°1959) heeft ruime ervaring als bedrijfsrevisor. Hij startte in 1981 bij de auditafdeling van Arthur Andersen, waar hij in 1993 vennoot werd, verantwoordelijk voor beurgenoteerde ondernemingen. Na de overname van Arthur Andersen door Deloitte&Touche in 2002, werd hij er lid van het auditmanagementcomité en later Managing Partner Audit tot aan zijn vertrek in 2016. In zijn 35 jaar durende loopbaan als auditor heeft hij samengewerkt met zowel multinationals als beurgenoteerde Belgische bedrijven en kleinere familiale ondernemingen uit de meest uiteenlopende sectoren. Sinds juli 2016 is hij, als vast vertegenwoordiger van Gescon bv, lid van de raad van bestuur van Greenyard Foods. Op 28 oktober 2016 werd hij, als vast vertegenwoordiger van Gescon bv, door de raad van bestuur van Iep Invest gecoöpteerd als bestuurder en volgde hij Gunther Vanpraet op als voorzitter van de raad van bestuur. Sinds 1 oktober 2020 is Dirk Van Vlaenderen, als vast vertegenwoordiger van Iep Invest, ook lid van de raad van bestuur van Accentis.

Veronique Misseghers

Onafhankelijk bestuurder

Veronique Misseghers (°1971) heeft een ruime ervaring in de vastgoedsector. Sinds 1995 is ze CEO van Agence Lecomte, gespecialiseerd in de verkoop en verhuur van exclusief gelegen vastgoed in Oostende. Sinds 2001 is ze ook CEO van Oud Arenberg, actief in vastgoedpromotie en in de renovatie en restauratie van oude en geklasseerde panden. Op 1 oktober 2020 werd ze door de raad van bestuur van Iep Invest gecoöpteerd als bestuurder.

Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme

Onafhankelijk bestuurder

Bruno Vantomme (°1973) is advocaat, ingeschreven aan de balies van Antwerpen, Brussel en Gent. Hij is gespecialiseerd in vastgoed-, ondernemings- en vermogensrecht. In 1997 startte hij bij DLA Piper, waar hij senior manager werd voor hij in 2001 de overstap maakte naar het notariaat. Tot 2002 was hij werkzaam bij notaris P. Maselis in Brussel. Sinds 2003 is hij managing partner van Notius Advocaten, het advocatenkantoor dat hij heeft opgericht en dat kantoren heeft in Antwerpen, Brussel en Gent. Sinds 25 mei 2022 is hij, als vast vertegenwoordiger van Bruno Vantomme bv, lid van de raad van bestuur.

4.16.5.2 Benoeming en ontslag van de bestuurders

De raad van bestuur telt ten minste drie leden die geen aandeelhouder dienen te zijn en die onafhankelijk dienen te zijn. Wanneer op een algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap is vastgesteld dat de vennootschap niet meer dan twee aandeelhouders heeft, mag de raad van bestuur uit slechts twee leden bestaan tot de dag van de gewone algemene vergadering, die volgt op de vaststelling door alle middelen dat er meer dan twee aandeelhouders zijn.

De voorzitter van de raad van bestuur wordt benoemd uit een van de onafhankelijke bestuurders. Deze onafhankelijke bestuurders dienen op zijn minst te voldoen aan de criteria zoals bepaald in artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en Principe 3.5 van de Corporate Governance Code.

Zolang artikel 7:85, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet gewijzigd is, mag de duur van de opdracht zes jaren niet te boven gaan. De opdracht eindigt bij de sluiting van de gewone algemene vergadering. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Alle bestuurders houden de hoogste standaarden van integriteit en eerlijkheid aan.

De bestuurders zullen in het bijzonder worden gekozen omwille van hun specifieke professionele ervaring, kennis en vaardigheden.

De bestuurders zijn individueel verantwoordelijk voor het verwerven en behouden van de vaardigheden en kennis die hen toelaten hun mandaat in de raad van bestuur en zijn comités uit te oefenen.

4.16.5.3 Voortijdige vacature

In geval van voortijdige vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien totdat de algemene vergadering een nieuwe bestuurder benoemt. De benoeming wordt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering geplaatst.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

4.16.5.4 Voorzitterschap

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter. Indien geen voorzitter werd benoemd, wordt deze functie uitgeoefend door de oudste bestuurder.

De voorzitter van de raad van bestuur is een persoon die erkend wordt omwille van zijn professionalisme, onafhankelijkheid van geest, coachende capaciteiten, het vermogen om consensus te bereiken, zijn communicatieve vaardigheden en zijn capaciteit om een vergadering te leiden.

4.16.5.5 Vergaderingen van de raad van bestuur

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder telkens de belangen van de vennootschap het vereisen. De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste drie werkdagen voor de vergadering per brief, telegram, telex, telefax of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Indien de voorzitter is verhinderd, wordt de raad van bestuur voorgezeten door een bestuurder door zijn collega's daartoe aangeduid.

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

De raad van bestuur heeft tijdens het boekjaar 2023 negenmaal vergaderd. Alle bestuurders waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 11 april 2023 en 17 oktober 2023, toen telkens één bestuurder afwezig was.

4.16.5.6 Beraadslaging

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders persoonlijk aan de vergadering deelnemen.

Iedere bestuurder kan per brief, telefax, elektronische post of op een andere schriftelijke wijze volmacht geven aan een nadere bestuurder om hem op de vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen.

De besluiten van de raad van bestuur worden bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening, voor de aanwending van het toegestane kapitaal of voor enig ander geval dat door de statuten is uitgesloten.

De bestuurders dienen de bepalingen en formaliteiten voorzien in de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen na te leven.

Indien op een vergadering van de raad van bestuur het vereiste quorum om geldig te beraadslagen aanwezig is en een of meerdere bestuurders zich overeenkomstig artikel 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dienen te onthouden, worden de besluiten genomen bij meerderheid van de overige aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.

Indien alle bestuurders zich dienen te onthouden overeenkomstig artikel 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, moet de raad van bestuur onverwijld een algemene vergadering bijeenroepen die de betrokken beslissingen zelf zal nemen of een ad hoc bestuurder zal benoemen die wordt belast met het nemen van de beslissing.

Op de beslissingen en verrichtingen die verband houden met de in artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermelde betrekkingen van de vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen, en met de in voormeld artikel vermelde betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de vennootschap en een vennootschap die met die dochtervennootschap verbonden is maar geen dochtervennootschap is van die dochtervennootschap, wordt de procedure bepaald in artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toegepast.

4.16.5.7 Belangenconflicten

Alle bestuurders worden geacht te allen tijde in het belang van de vennootschap en haar dochtervennootschappen te handelen.

Elke transactie tussen de vennootschap of haar dochtervennootschappen en enige bestuurder of uitvoerende managers, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur, die ten volle ingelicht moet zijn over de bepalingen en voorwaarden van de transactie alsook het overeenkomstige belang van de vennootschap, ongeacht of dergelijke transactie al dan niet binnen het toepassingsgebied van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen valt.

Dergelijke transacties kunnen enkel tegen marktconforme voorwaarden plaatsvinden.

Elke bestuurder is in het bijzonder attent op belangenconflicten die zich kunnen voordoen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar belangrijke of controlerende aandeelhouder(s) en andere aandeelhouders.

De raad van bestuur handelt zodanig dat een belangenconflict, of de perceptie van een dergelijk conflict, wordt vermeden en stelt de nodige handelingen mocht zich toch een dergelijk conflict voordoen.

4.16.5.8 Notulen

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. De volmachten worden aan de notulen gehecht.

De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door de voorzitter van de raad van bestuur of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

4.16.5.9 Bevoegdheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

4.16.5.10 Vergoedingen

De opdracht van bestuurder is onbezoldigd, behoudens andersluidend besluit van de algemene vergadering.

Voor een bespreking van de vergoedingen wordt verwezen naar het remuneratieverslag (punt 4.16.7.2).

4.16.5.11 Vertegenwoordiging

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee gezamenlijk optredende bestuurders die geen bewijs van een voorafgaand besluit van de raad van bestuur moeten leveren. Twee bestuurders kunnen aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, de vertegenwoordiging van de vennootschap voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden (met inbegrip van vertegenwoordiging in rechte) toevertrouwen.

4.16.5.12 Beroep op externe adviseurs

De raad van bestuur en de comités van de raad van bestuur zijn bevoegd om, na de voorzitter van de raad van bestuur hiervan op de hoogte te hebben gebracht en na overleg met de voorzitter met behoorlijke inachtneming van de financiële gevolgen voor de vennootschap, tegen een redelijke kost voor de vennootschap, zulke boekhoudkundige, financiële, juridische en andere adviseurs aan te stellen als zij noodzakelijk en gepast achten voor de uitoefening van hun mandaat.

4.16.5.13 Dagelijks bestuur

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan een of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren, en/of aan een of meer directeurs, die geen aandeelhouder moeten zijn. In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Alleen de raad van bestuur is bevoegd om deze delegatie te herroepen en de voorwaarden te bepalen waaronder de delegatie kan beëindigd worden.

Wanneer meerdere personen zijn belast met het dagelijks bestuur, wordt de vennootschap in al haar handelingen van het dagelijks bestuur, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door een persoon belast met het dagelijks bestuur, die geen bewijs van een voorafgaand besluit onder hen moeten leveren.

Elk persoon belast met het dagelijks bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

4.16.6 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

4.16.6.1 Algemene bepalingen

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan een of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren, en/of aan een of meer directeurs, die geen aandeelhouder moeten zijn.

4.16.6.2 Samenstelling

Op heden is er geen gedelegeerd bestuurder. Sinds 28 oktober 2016 is het dagelijks bestuur van de vennootschap opgedragen aan een directeur die de titel van CEO draagt.

Gunther Vanpraet

CEO sinds 28 oktober 2016

Gunter Vanpraet (°1966) heeft ruime ervaring als zelfstandig consultant en adviseur. Van 1991 tot 2007 was hij journalist bij Het Nieuwsblad/De Gentenaar/Het Volk, waar hij opklom tot adjunct-hoofdredacteur en politiek commentator. Van 2008 tot eind 2018 was hij gedelegeerd bestuurder van het Economisch Huis Oostende. In 2011 werd hij CEO van de nv Exploitatie Kursaal Oostende. Daarnaast was hij medeoprichter en bestuurder van vzw De Zee. Hij is lid van het directiecomité van BC Telenet Oostende en lid van de raad van bestuur van vzw Sponsoring Kinderen Oeganda (vzw Kindsoldaten). Sinds begin 2019 is hij ereconsul van de Republiek Rwanda. Op de algemene vergadering van 25 mei 2016 werd hij voorgedragen en benoemd als onafhankelijk bestuurder en volgde hij Guido Segers op als voorzitter van de raad van bestuur. Op 28 oktober 2016 nam hij met onmiddellijke ingang ontslag als bestuurder en werd hij aangesteld als CEO.

4.16.6.3 Bevoegdheden van de CEO

De CEO is het aanspreekpunt voor de raad van bestuur en is derhalve ook in diverse interne en externe vergaderingen aanwezig. Verder bereidt hij de raad van bestuur voor, volgt hij de financiële evolutie op, samen met een financiële dienstverlener en zorgt hij voor de *corporate/legal housekeeping* van de vennootschap. Tot slot bereidt de CEO potentiële investeringsmogelijkheden voor. Hij rapporteert rechtstreeks aan de raad van bestuur. Het aantrekken van

de investeringsdossiers is thans weinig formeel georganiseerd aangezien de raad van bestuur, gezien de huidige omstandigheden, eerder aftastend te werk wenst te gaan. Aangezien zijn activiteiten eerder beperkt zijn is de CEO slechts ca. 30 dagen werkzaam voor Iep Invest.

De raad van bestuur kent de CEO de bevoegdheden toe die gepast en noodzakelijk zijn voor de correcte uitoefening van zijn taken en verantwoordelijkheden. De CEO legt aan de raad van bestuur verantwoording af over de uitoefening van de taken en verantwoordelijkheden die hem werden toegekend.

De raad van bestuur voert periodiek een evaluatie uit van zowel de structuur van de vennootschap, de activiteiten van haar diverse comités en de bevoegdheden van de CEO.

4.16.7 Gespecialiseerde comités opgericht door de raad van bestuur

De raad van bestuur wordt bijgestaan door verscheidene comités van de raad van bestuur om hem te adviseren met betrekking tot te nemen besluiten, te verzekeren dat bepaalde zaken voldoende zijn behandeld en, indien nodig, specifieke zaken onder zijn aandacht te brengen. De strategiebepaling van de vennootschap wordt niet gedelegeerd aan een permanent comité.

Het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité bestaan minstens uit drie bestuurders. Elk comité stelt een voorzitter aan. De raad van bestuur zorgt ervoor dat elk comité als geheel evenwichtig is samengesteld en dat het de benodigde onafhankelijkheid, competenties, kennis, ervaring en vermogen heeft om zijn taken effectief uit te voeren.

4.16.7.1 Benoemings- en remuneratiecomité

4.16.7.1.1 Algemene bepalingen

De raad van bestuur richt in zijn schoot een benoemings- en remuneratiecomité op dat uitsluitend is samengesteld uit een oneven aantal niet-uitvoerende bestuurders, van wie de meerderheid onafhankelijk bestuurder is. Dit comité bestaat uit minstens drie leden. Het is belast met de taken zoals vermeld in artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De leden ontvangen geen bijkomende vergoedingen voor de uitoefening van hun mandaat.

4.16.7.1.2 Samenstelling en vergadering

Op verslagdatum bestaat het benoemings- en remuneratiecomité uit de volgende leden:

Naam	Lopende termijn [1]
Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme [2]	2028
Veronique Misseghers [2]	2028
Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen [2]	2028

[1] De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder. [2] Onafhankelijk bestuurder

Sinds 25 mei 2022 treedt Bruno Vantomme, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme, op als voorzitter van dit comité.

Gedurende het boekjaar 2023 deden zich geen wijzigingen voor in de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité.

Het benoemings- en remuneratiecomité vergadert zo vaak als nodig is voor een goed functioneren van het comité, maar komt op zijn minst tweemaal per jaar bijeen. Elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité mag een vergadering bijeenroepen.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft tijdens het boekjaar 2023 tweemaal vergaderd, op 14 februari 2023 en op 25 augustus 2023. Alle leden waren steeds aanwezig.

4.16.7.2 Remuneratieverslag

Naar het remuneratieverslag van 14 februari 2023, opgesteld volgens de structuur vastgelegd in artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Overeenkomstig de wettelijke verplichting opgenomen in artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, stelt het benoemings- en remuneratiecomité een remuneratieverslag op.

Het comité wenst op te merken dat de vennootschap weinig tot geen operationele activiteiten uitoefent. Sinds 20 september 2013 was er geen gedelegeerd bestuurder en was het enige vennootschapsorgaan de raad van bestuur, die bestond uit drie niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders. Op advies van het benoemings- en remuneratiecomité heeft de raad van bestuur Gunther Vanpraet, met ingang van 28 oktober 2016, aangesteld als directeur (CEO) van de vennootschap.

Hierna worden alle relevante vermeldingen overeenkomstig artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen besproken.

1° Beschrijving van de tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar gehanteerde procedure om (i) een remuneratiebeleid te ontwikkelen voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap, en (ii) de remuneratie te bepalen van individuele bestuurders, leden van het directiecomité, andere leiders en personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap;

Het remuneratiebeleid van Iep Invest voorziet in een marktconforme bezoldiging die de vennootschap in staat stelt getalenteerde bestuurders en directieleden aan te trekken en te behouden, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de onderneming en haar financiële perspectieven. Bovendien dient de bezoldiging in evenredigheid te zijn met de verantwoordelijkheden die verbonden zijn aan de hoedanigheid van bestuurder of directielid in een beursgenoteerde vennootschap. Verder dient voldaan te worden aan de verwachtingen van de aandeelhouders in dezen. Het benoemings- en remuneratiecomité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat wordt toegepast, gaat na of het dient te worden aangepast en geeft dienaangaande de nodige aanbevelingen aan de raad van bestuur, die eventuele aanpassingen op zijn beurt dient voor te leggen aan de algemene vergadering.

2° een verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar gehanteerde remuneratiebeleid van de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap die ten minste de volgende gegevens bevat:

a) De principes waarop de remuneratie was gebaseerd, met aanduiding van de relatie tussen remuneratie en prestaties;

Indien een bezoldiging, vaste bezoldiging

b) Het relatieve belang van de verschillende componenten van de vergoeding;

N/A

c) De kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven;

N/A

d) Informatie over het remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren.

Zelfde beleid als op heden. Indien er bijkomend operationeel management zou worden aangetrokken zal het remuneratiebeleid worden herzien.

Wanneer het remuneratiebeleid in vergelijking met het gerapporteerde boekjaar ingrijpend wordt aangepast, dient dit in het bijzonder tot uitdrukking te komen;

N/A

3° op individuele basis, het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend;

Niet-uitvoerende bestuurders zijn:

- Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, voorzitter: vaste bezoldiging van 30.000 EUR per jaar
- Veronique Misseghers: vaste bezoldiging van 10.000 EUR per jaar
- Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme: vaste bezoldiging van 10.000 EUR per jaar

4° als bepaalde leden van het directiecomité, bepaalde andere leiders of bepaalde personen belast met het dagelijks bestuur ook lid zijn van de raad van bestuur, informatie over het bedrag van de remuneratie dat zij in die hoedanigheid ontvangen;

N/A

5° in het geval de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders of de personen belast met het dagelijks bestuur in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van de vennootschap

of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort, op de prestaties van de bedrijfseenheid of op de prestaties van de betrokkene, de criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen, de aanduiding van de evaluatieperiode en de beschrijving van de methoden die worden toegepast om na te gaan of aan deze prestatiecriteria is voldaan. Deze gegevens dienen zo te worden vermeld dat zij geen vertrouwelijke informatie leveren omtrent de strategie van de onderneming;

N/A

6° het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de hoofdvertegenwoordiger van de uitvoerende bestuurders, aan de voorzitter van het directiecomité, aan de hoofdvertegenwoordiger van de andere leiders of aan de hoofdvertegenwoordiger van de personen belast met het dagelijks bestuur werden toegekend door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort. Deze informatie moet worden verstrekt met een uitsplitsing tussen:

a) het basissalaris;

Vaste bezoldiging directeur (CEO) van 30.000 EUR per jaar

b) de variabele remuneratie: alle bijkomende bezoldiging die gekoppeld is aan prestatiecriteria met aanduiding van de vorm waarin deze variabele remuneratie werd betaald;

N/A

c) pensioen: de bedragen die zijn betaald gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar, naar gelang van het type pensioenplan, met een verklaring van de toepasselijke pensioenregeling;

N/A

d) de overige componenten van de remuneratie, zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen.

N/A

Wanneer deze remuneratie in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar ingrijpend wordt aangepast, dient dit in het bijzonder tot uitdrukking te komen;

N/A

7° op globale basis, het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de andere uitvoerende bestuurders, leden van het directiecomité, andere leiders en personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort. Deze informatie moet worden verstrekt met een uitsplitsing tussen:

a) het basissalaris;

Vaste bezoldiging directeur (CEO) van 30.000 EUR per jaar

b) de variabele remuneratie: alle bijkomende bezoldiging die gekoppeld is aan prestatiecriteria met aanduiding van de vorm waarin deze variabele remuneratie werd betaald;

N/A

c) pensioen: de bedragen die zijn betaald gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar, naar gelang van het type pensioenplan, met een verklaring van de toepasselijke pensioenregeling;

N/A

d) de overige componenten van de remuneratie, zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen.

N/A

Wanneer deze remuneratie in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar ingrijpend wordt aangepast, dient dit in het bijzonder tot uitdrukking te komen;

N/A

8° voor de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, op individuele basis, het aantal en de voornaamste kenmerken van de aandelen, de aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven, toegekend, uitgeoefend of vervallen in de loop van het door het jaarverslag behandelde boekjaar;

N/A

9° voor de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, op individuele basis, de bepalingen omtrent vertrekvergoedingen;

N/A

10° in geval van vertrek van de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders of de personen belast met het dagelijks bestuur, de verantwoording en de beslissing door de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, of de betrokkenen in aanmerking komen voor de vertrekvergoeding, en de berekeningsbasis hiervoor;

N/A

11° voor de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, de mate waarin ten gunste van de vennootschap voorzien is in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

N/A

4.16.7.3 Auditcomité

4.16.7.3.1 Algemene bepalingen

De raad van bestuur richt in zijn schoot een auditcomité op, dat uitsluitend is samengesteld uit een oneven aantal niet-uitvoerende bestuurders, van wie de meerderheid onafhankelijk bestuurder is. Dit comité bestaat uit minstens drie leden. Het auditcomité is belast met de taken zoals vermeld in artikel 7:99 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De leden ontvangen geen bijkomende vergoedingen voor de uitoefening van hun mandaat.

4.16.7.3.2 Samenstelling en vergadering

Op verslagdatum zetelen in het auditcomité de volgende leden:

Naam	Lopende termijn [1]
Veronique Misseghers [2]	2028
Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen [2]	2028
Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme [2]	2028

[1] De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder. [2] Onafhankelijk bestuurder

Sinds 1 oktober 2020 treedt Veronique Misseghers op als voorzitter van dit comité.

Gedurende het boekjaar 2023 deden zich geen wijzigingen voor in de samenstelling van het auditcomité.

De raad van bestuur is van oordeel dat Veronique Misseghers, Dirk Van Vlaenderen als vast vertegenwoordiger van Gescon bv en Bruno Vantomme als vast vertegenwoordiger van Bruno Vantomme bv, beschikken over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Veronique Misseghers, Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, en Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme, zijn op geen enkele manier verbonden met Iep Invest of met een van de met Iep Invest verbonden vennootschappen. Bovendien hebben zij een ruime bewezen financiële en bedrijfskundige ervaring.

Het auditcomité komt samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. Elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité mag een vergadering bijeenroepen.

Het auditcomité is in 2023 tweemaal bijeengekomen, op 14 februari 2023 en op 25 augustus 2023. Alle leden waren steeds aanwezig.

4.16.8 Commissaris

De jaarrekening van Iep Invest werd gecontroleerd door Mazars Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch. De algemene vergadering van aandeelhouders van 26 mei 2021 heeft de commissaris herbenoemd voor een periode van drie jaar tot aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 2024, die zich uitspreekt over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

4.16.8.1 Vergoeding

De commissaris heeft in het kader van zijn opdracht tot nazicht van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de gehele groep, inclusief alle dochterbedrijven, 65k EUR honoraria aangerekend.

4.16.8.2 Algemene bepalingen

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten van de verrichtingen weer te geven in de jaarrekening, wordt opgedragen aan een of meer commissarissen die worden benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren.

De algemene vergadering bepaalt het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 3:67 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Bij ontstentenis van commissarissen of wanneer alle commissarissen zich in de onmogelijkheid bevinden om hun taak uit te voeren, roept de raad van bestuur onmiddellijk de algemene vergadering bijeen om in hun benoeming of vervanging te voorzien.

4.16.8.3 Taak van de commissarissen

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap. Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat.

De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

4.16.9 Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt

- 1° Het aandelenkapitaal van de vennootschap bedraagt 28.094.155,67 EUR en is volledig volgestort. Het is vertegenwoordigd door 8.806.787 aandelen, die elk 1/8.806.787 van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van de vennootschap hebben geen vermelding van nominale waarde.
- 2° Behalve de regels betreffende de bekendmaking van belangrijke deelnemingen vermeld in de toepasselijke Belgische wetgeving en de statuten van de vennootschap bestaan er geen beperkingen op de overdracht van aandelen.
- 3° Er zijn geen aandeelhouders met bijzondere zeggenschapsrechten.
- 4° De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.
- 5° Elke aandeelhouder heeft recht op één stem per aandeel. De stemrechten kunnen opgeschort worden zoals bepaald in de statuten van de vennootschap en de toepasselijke wetten en artikelen.
- 6° Er zijn geen overeenkomsten tussen aandeelhouders waarvan de vennootschap op de hoogte is en die kunnen leiden tot beperkingen op de overdracht van effecten en/of het uitoefenen van stemrechten.
- 7° De regels betreffende de aanstelling en vervanging van leden van de raad van bestuur en wijzigingen in de statuten worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter van de vennootschap.
- 8° De bevoegdheden van de raad van bestuur, in het bijzonder met betrekking tot de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen, worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter van de vennootschap.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 30 november 2023 werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om, mits naleving van de voorwaarden bepaald door 7:215 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval dergelijke verwerving noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze bevoegdheid is geldig voor drie (3) jaar te rekenen vanaf de publicatie van de beslissing.

- 9° De vennootschap is geen partij bij overeenkomsten die, bij een wijziging van controle over de vennootschap of ten gevolge van een overnamebod, van kracht kunnen worden of, onder bepaalde voorwaarden, in voorkomend geval, gewijzigd of beëindigd kunnen worden door de andere betrokken partijen, of aan de daarbij betrokken partijen (of met betrekking tot obligaties, de uiteindelijke houder) een recht toekennen om de terugbetaling van uitstaande schulden van de vennootschap onder zulke overeenkomsten te versnellen.
- 10° De CEO heeft geen recht op een vergoeding indien hij wordt ontslagen. Er zijn geen bijzondere vertrekvergoedingen voorzien bij een wijziging in het bewind van de vennootschap.

4.17 Verklaring conform artikel 12 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt

In naam en voor rekening van Iep Invest nv, verklaren wij ondergetekenden, dat voor zover ons bekend:

- de jaarrekeningen, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Iep Invest nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Iep Invest nv, van de positie van Iep Invest nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- dat de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd beschreven worden.

Antwerpen, 15 april 2024

Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder

Veronique Misseghers, onafhankelijk bestuurder

Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme, onafhankelijk bestuurder

5 Risicobeheer

5.1 Operationeel risicobeheer

Iep Invest is een holding en de activa van de vennootschap bestaan voor nagenoeg 100% uit een deelneming in en vorderingen op Accentis, een investering in een joint venture, leningen toegestaan aan derden en liquide middelen.

In wat volgt worden de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden besproken. De opsomming is echter niet exhaustief en de volgorde waarin de risico's worden besproken is geen indicatie van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen, noch van hun omvang of belang.

Op balansdatum oefende Iep Invest controle uit over Accentis. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's eigen aan Accentis wordt verwezen naar het hoofdstuk Risicobeheer in het jaarverslag van Accentis.

5.1.1 Risico's verbonden aan de huurinkomsten

De groep is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de vervaldag, bij de afloop van het huurcontract of ten gevolge van herlocalisering van de activiteiten van de huurder. Gelet op de huidige conjunctuur is het mogelijk dat – als er nieuwe huurders worden gevonden – de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten genereren dan de lopende huurcontracten.

5.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de groep bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de groep is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van zijn gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van bestaande huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus ook het risico op verlies bij een eventuele verkoop.

5.1.3 Risico van huurleegstand

Om de huurleegstand duurzaam te beperken past de groep een actief beheer toe van zijn klantenportefeuille met het oog op een stabilisatie, en waar mogelijk een groei, van de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van zijn vastgoedportefeuille.

5.1.4 Concentratierisico's verbonden aan de groep

Vanuit de volgende oogpunten is de vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de groep situeert zich hoofdzakelijk in de industriële sector en de hotelsector. Typisch voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille uit zogenoemde single-tenant-gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één huurder.

5.1.5 Risico van schadegevallen

De groep is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van zijn vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

5.1.6 Inflatierisico

De huurcontracten van de groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de groep is blootgesteld betreft daarom vooral kosten die geïndexeerd zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex (vb. op basis van de concurrentie of op basis van de materiaalkost) en waarvan het bedrag dus sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen. Het gaat onder meer om kosten verbonden aan renovatiewerken.

5.1.7 Deflatierisico

Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van de groep dalen. Naast een daling van de huurinkomsten bestaat er ook een risico op de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille ten gevolge van deflatie. De Abex-index analyseert de kostprijs voor de constructie van gebouwen en is daarom een bepalende factor in de waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat de groep waardeverminderingen zal moeten boeken op zijn vastgoedportefeuille.

5.1.8 Risico van het in gebreke blijven van medecontracten

De groep is blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of het faillissement van andere medecontractanten: de verstrekkers van krediet en rentedekkingsinstrumenten, de uitbaters van het vastgoed die de groep contracteert, de aannemers van werken op wie de groep een beroep doet, enz.

5.1.9 Reglementaire risico's en milieurisico's

Hoewel de groep toeziet op de naleving van de reglementen en in dit opzicht op alle nodige expertises een beroep doet, is hij aan het risico van niet-naleving van de reglementaire verplichtingen, onder meer milieu- en exploitatieverplichtingen, en aan milieu- en exploitatierisico's blootgesteld. De milieurisico's waaraan de groep als eigenaar van vastgoed blootgesteld is, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van verboden producten, enz. De groep is eveneens blootgesteld aan het risico van niet-uitreiking of van niet-verlenging van milieu- en exploitatievergunningen. Mochten dergelijke risico's aanwezig zijn, dan kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor de groep.

5.2 Financieel risicobeheer

5.2.1 Balans

Iep Invest voert een actief beleid om de balansverhoudingen te optimaliseren om zo de financiële risico's te beperken en de solvabiliteit van de onderneming op lange termijn te handhaven.

5.2.2 Debiteurenbeheer

Een van de belangrijkste financiële risico's betreft niet-betaling door debiteuren. Om dit risico zo veel mogelijk te beperken volgt Iep Invest de kredietwaardigheid van zijn debiteuren op.

Wat het handelsdebiteurenbeleid betreft, zorgt de groep voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldo's intern aan alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Verleende kredieten aan derden worden individueel opgevolgd. De toekenning gebeurt na een kredietanalyse rekening houdend met externe gegevens en bijkomende interne onderzoeken. Zo wordt naast de kredietwaardigheid tevens de reden voor de aanvraag onderzocht. De kredietverlening gebeurt op basis van de risicoanalyse (kredietwaardigheid), de ontvangen garanties, de termijn en de gevraagde rentevergoeding. Elke zes maanden wordt het bestaande kredietrisico beoordeeld en de gepaste actie ondernomen om het kredietrisico zo beperkt mogelijk te houden. Bij een eventuele verslechtering van de kredietwaardigheid worden de nodige waardeverminderingen geboekt. Zowel de beperking van het aantal dossiers, de permanente opvolging en de verleende garanties moeten het risico op verlies beperken.

5.2.3 Financieringsstructuur

Naast het hierboven aangehaalde debiteurenrisico is de financieringsstructuur het voornaamste financiële risico. De groep streeft naar een zo optimaal mogelijke financieringsstructuur teneinde de hieraan verbonden risico's, van welke aard dan ook, zo veel mogelijk te beperken.

Risico verbonden aan financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2023 is 100% van de totale schuld, of 13,77 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. Indien de vennootschap schulden op basis van een variabele rente zou aangaan ontstaat er, bij afwezigheid van een risicodekking, blootstelling aan het renterisico. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

Risico verbonden aan toekomstige kapitaal- en herfinancieringsbehoeften

De groep is mogelijk verplicht extra financieringen aan te gaan voor zijn toekomstige kapitaalbehoeften of om zijn huidige schuldenlast te herfinancieren, door middel van openbare of private financiering, strategische relaties of andere

overeenkomsten. Er is geen garantie dat deze relaties kunnen worden aangegaan of de financiering, indien nodig, verkrijgbaar zal zijn, of verkrijgbaar zal zijn tegen aantrekkelijke voorwaarden.

Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van financieringscontracten

De groep is blootgesteld aan het risico dat zijn financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht de groep in gebreke blijven om zijn verbintenissen onder deze financieringscontracten na te komen. Bovendien bestaat het risico dat meerdere financieringscontracten worden opgezegd indien de vennootschap in gebreke blijft met betrekking tot één financieringscontract.

5.2.4 Verzekeringen en juridische risico's

Iep Invest en zijn dochterondernemingen hebben voor de belangrijkste risico's de gebruikelijke verzekeringen afgesloten.

Iep Invest en/of zijn dochterondernemingen zijn als eisende of verwerende partij betrokken bij een aantal claims. Waar nodig geacht werden hiervoor provisies in de jaarrekening opgenomen. Wanneer de uiteindelijke uitkomst afwijkt van de schattingen zal dit tot een resultaatpost leiden. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in de waarderingsregels (zie punt 6.5.2.47) op pagina 42 en toelichting 21 bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 65.

6 Geconsolideerde jaarrekening

6.1 Geconsolideerd totaalresultaat

in k EUR	Toelichting ^[1]	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Huuropbrengsten	1, 2	6.341	6.704
Overige bedrijfsopbrengsten	3	637	884
Meerwaarde op verkoop vaste activa	3	41	-
Totale operationele opbrengsten		7.019	7.588
Personeelskosten	4	-157	-171
Overige bedrijfskosten	7	-3.269	-4.092
Minwaarde op verkoop vaste activa	7	-70	-132
Totale operationele kaskosten		-3.496	-4.395
EBITDA ^[2]		3.523	3.193
Afschrijvingen	5	-3	-3
Voorzieningen	22	34	-238
Waardeverminderingen op vlottende activa	6, 15	7	222
Variatie in reële waarde vastgoed	12	-75	-1.169
Totale operationele niet-kaskosten		-37	-1.188
Bedrijfsresultaat (EBIT)		3.486	2.005
Financieringsopbrengsten	8	612	1.223
Financieringskosten	8	-949	-1.274
Overig financieel resultaat	8, 16	35	-1.223
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	9, 13	-321	-491
Resultaat voor belastingen		2.863	240
Belastingen	10	-720	-2.482
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		2.143	-2.242
BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	28	-	333
NETTORESULTAAT		2.143	-1.909
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	11	1.291	-2.021
Belang van derden		852	112
Andere elementen van het totaalresultaat		-	-
TOTAALRESULTAAT		2.143	-1.909
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij		1.291	-2.021
Belang van derden		852	112
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (in EUR)	11	0,2433	-0,2546
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon & verwaterd (in EUR)	11, 28	0,0000	0,0379

[1] De toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde jaarrekening.

[2] Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) wordt verwezen naar punt 6.5.1.3 van de toelichtingen.

6.2 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in k EUR	Toelichting ^[1]	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		44.270	46.703
Vastgoedbeleggingen	1, 12	39.960	42.100
Materiële vaste activa		29	1
Investerings in joint ventures	13	3.630	3.951
Overige financiële vaste activa		9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	14	642	642
Vlottende activa		35.627	29.631
Handelsvorderingen	15	835	1.155
Overige vorderingen	16	2.083	2.365
Overlopende rekeningen	17	444	248
Geldmiddelen en kasequivalenten	18	32.265	25.863
Activa bestemd voor verkoop	12, 19	-	3.850
Totaal activa		79.897	80.184
Eigen vermogen van de groep		46.489	45.198
Geplaatst kapitaal	20	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	20	17.104	22.507
Resultaat van het boekjaar		1.291	-2.021
Ingekochte eigen aandelen	21	-	-3.382
Belang van derden		12.554	11.702
Eigen vermogen		59.043	56.900
Schulden op lange termijn		17.438	19.391
Voorzieningen	22	217	251
Passieve belastinglatenties	10	5.190	5.242
Financiële schulden	23	11.918	13.772
Overige schulden	24	113	126
Schulden op korte termijn		3.416	3.893
Financiële schulden	23	1.854	1.711
Handelsschulden	25	416	496
Belastingenschulden	26	220	507
Overige schulden	24	926	1.179
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	19, 23	-	-
Totaal passiva		79.897	80.184

[1] De toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde jaarrekening.

6.3 Geconsolideerde kasstromen

in k EUR	Toelichting [1]	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
<u>Kasstroom uit resultaten</u>			
Resultaat voor belastingen		2.863	240
Correcties voor:			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	9, 13	321	491
Afschrijvingen en waardeverminderingen	5, 6, 15, 16	-4	972
Voorzieningen	22	-34	238
Variatie in reële waarde vastgoed	12	75	1.169
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	3, 7	35	130
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	3, 7	-6	2
Interesten en kosten van schulden	8	336	51
Betaalde winstbelastingen		-877	-2.620
<u>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</u>		2.709	673
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	15, 16, 17	213	350
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	24, 25	-247	269
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		-81	-18
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten		2.594	1.274
<u>Investeringsstroom</u>			
Acquisities		-186	-839
- Participaties	21	-	-
- Vastgoed	12	-155	-839
- Materiële vaste activa		-31	-
Desinvesteringen		6.041	5.041
- Participaties		-	113
- Cash in gedesinvesteerde participaties		-	-183
- Vastgoed	12	6.035	5.111
- Materiële vaste activa		6	-
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten		5.855	4.202
<u>Financieringsstroom</u>			
Toegestane leningen	14, 16	-	-
Terugbetaling van toegestane leningen	14, 16	-	11.449
Opname leningen	23	-	-
Terugbetaling van opgenomen leningen	23	-1.711	-1.696
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van schulden	8	613	1.223
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	8	-949	-1.274
Toegekend dividend	11	-	-47.757
Kapitaalverhoging/-verminderingen		-	-14.575
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.047	-52.630
Nettokasstroom		6.402	-47.154
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>			
Bij het begin van de periode		25.863	73.017
Op het einde van de periode	18	32.265	25.863
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		6.402	-47.154

[1] De toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde jaarrekening.

in k EUR	Toelichting ^[1]	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
<u>Kasstroom uit resultaten</u>			
Resultaat voor belastingen		-	-
Wijzigingen in werkkapitaal		-	333
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten		-	-347
Uitkering liquidatieboni		-	-
Nettokasstroom		-	-14
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>			
Bij het begin van de periode		-	14
Op het einde van de periode		-	-
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	-14

6.4 Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in k EUR	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
1 januari 2022	28.094	66.304	-	-3.382	91.016	30.124	121.140
Resultaat van het boekjaar	-	-	-2.021	-	-2.021	112	-1.909
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	236	-	-	236	-236	-
Toegekend dividend	-	-44.033	-	-	-44.033	-	-44.033
Vermogensuitkering Accentis	-	-	-	-	-	-18.298	-18.298
31 december 2022	28.094	22.507	-2.021	-3.382	45.198	11.702	56.900
Transfers	-	-2.021	2.021	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar	-	-	1.291	-	1.291	852	2.143
Beweging eigen aandelen	-	-3.382	-	3.382	-	-	-
31 december 2023	28.094	17.104	1.291	-	46.489	12.554	59.043

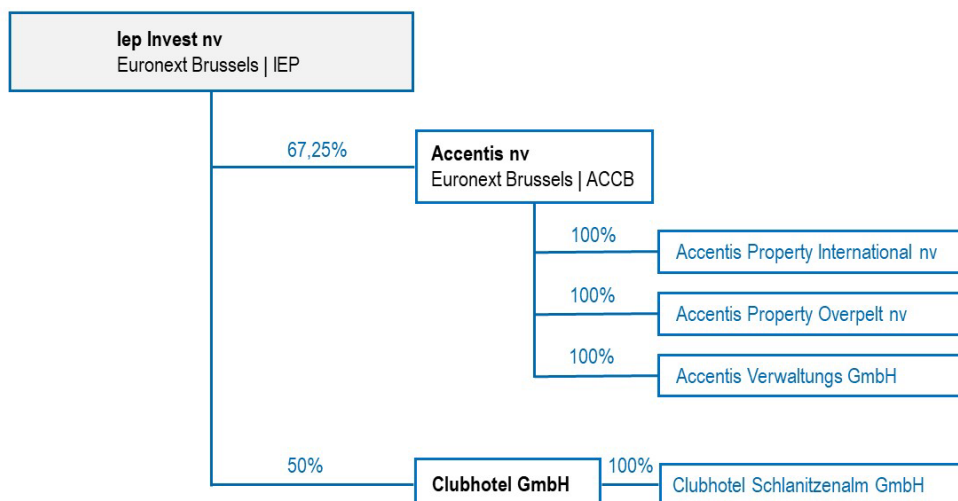
6.5 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

6.5.1 Algemeen

6.5.1.1 Identificatie van de groep

Iep Invest nv, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Noorderlaan 139, 2030 Antwerpen en met ondernemingsnummer 0448.367.256 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen). De vennootschap heeft haar hoofdkantoor in Antwerpen, België.

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.



6.5.1.2 Rapporteringsperiode

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 heeft betrekking op de vennootschap en haar dochterondernemingen (samen 'de groep' genoemd). De jaarrekening werd opgesteld door de raad van bestuur en op 15 april 2024 goedgekeurd voor publicatie.

De jaarrekening zal op 29 mei 2024 worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

6.5.1.3 Alternatieve prestatie maatstaven (APM)

APM's zijn begrippen die niet in IFRS-normen worden gedefinieerd. De vennootschap gebruikt onderstaande APM's om een meer gedetailleerd en transparanter beeld weer te geven van de resultaten.

Onderstaande tabel definieert de in dit verslag gebruikte APM's:

EBITDA

Het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken. EBITDA meet de werkelijke operationele prestaties die een rechtstreekse invloed hebben op de cashflow van de vennootschap.

Reconciliatie (in k EUR)	2023	2022
Bedrijfsresultaat	3.486	2.005
Afschrijvingen	3	3
Waardeverminderingen	-7	-222
Voorzieningen	-34	238
Variatie in reële waarde	75	1.169
EBITDA	3.523	3.193

Aangepaste EBITDA

EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen. Als eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen worden beschouwd kosten of opbrengsten die zelden of nooit voorkomen en dus uitzonderlijk zijn, o.m. inkomsten en kosten ingevolge het voeren van een rechtszaak en finaal sluiten door dading of uitspraak en het verkrijgen van tussenkomst van de verzekering ingevolge brand of natuurschade en verbonden kosten.

Reconciliatie (in k EUR)	2023	2022
EBITDA	3.523	3.193
Eenmalige kaselementen	-	-
Aangepaste EBITDA	3.523	3.193

EBIT

Bedrijfsresultaat, het saldo van alle operationele opbrengsten en kosten. EBIT meet de operationele prestaties of 'performantie', meer bepaald het resultaat van de normale bedrijfsvoering, i.e. de omzet en de kosten gemaakt om de omzet te realiseren.

Reconciliatie (in k EUR)	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten	7.019	7.588
Bedrijfskosten	-3.533	-5.583
EBIT	3.486	2.005

Aangepaste EBIT

Het bedrijfsresultaat gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen. Als eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen worden beschouwd kosten of opbrengsten die zelden of nooit voorkomen en dus uitzonderlijk zijn, o.m. inkomsten en kosten ingevolge het voeren van een rechtszaak en finaal sluiten door dading of uitspraak en het verkrijgen van tussenkomst van de verzekering ingevolge brand of natuurschade en verbonden kosten.

Reconciliatie (in k EUR)	2023	2022
EBIT	3.486	2.005
Eenmalige kaselementen	-	-
Eenmalige niet-kaselementen	-	-
Aangepaste EBIT	3.486	2.005

Aangepast resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen. Als eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen worden beschouwd kosten of opbrengsten die zelden of nooit voorkomen en dus uitzonderlijk zijn, o.m. inkomsten en kosten ingevolge het voeren van een rechtszaak en finaal sluiten door dading of uitspraak en het verkrijgen van tussenkomst van de verzekering ingevolge brand of natuurschade en verbonden kosten.

Reconciliatie (in k EUR)	2023	2022
Aangepaste EBIT	3.486	2.005
Financieel resultaat	-302	-1.274
Eenmalige financiële opbrengsten	-	-
Resultaat joint ventures	-321	-491
Aangepast resultaat voor belastingen	2.863	240

6.5.2 Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

6.5.2.1 Conformiteitsverklaring

De financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ('IFRS'), opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), en die door de EU zijn goedgekeurd en binnen de EU van kracht zijn.

6.5.2.2 Consolidatiekring

De term 'groep' verwijst naar Iep Invest nv en zijn dochterondernemingen.

A. Integraal geconsolideerde participaties

Naam	Land	2023 (%)	2022 (%)	Wijziging t.o.v. vorig boekjaar (%)
Voortgezette bedrijfsactiviteiten				
Iep Invest nv	BE	100,00	100,00	-
Accentis nv	BE	67,25	67,25	-
Accentis Property International nv	BE	67,25	67,25	-
Accentis Property Overpelt nv	BE	67,25	67,25	-
Accentis Verwaltungs GmbH	DE	67,25	67,25	-

B. Participaties geconsolideerd via vermogensmutatie

Naam	Land	Ondernemings- nummer	2023 (%)	2022 (%)	Wijziging t.o.v. vorig boekjaar (%)
Clubhotel Gesellschaft mbH	AT	FB133181f	50,00	50,00	-

6.5.2.3 Rapporteringsmunt

De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding in de valuta van de landen waarin ze zijn opgericht en geregistreerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro's, de functionele en presentatievaluta van de groep.

6.5.2.4 Consolidatieprincipes

De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding in overeenstemming met de wettelijke voorschriften van de landen waarin ze zijn opgericht en geregistreerd. Er zijn bepaalde aanpassingen aan de enkelvoudige jaarrekeningen geboekt om de geconsolideerde jaarrekening te presenteren in overeenstemming met IFRS. De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt op basis van de historische kostprijsmethode. Alle uitzonderingen op de historische kostprijsmethode worden toegelicht in de hiernavolgende waarderingsregels.

De reële waarde van de financiële activa en passiva zijn niet materieel verschillend van de nominale waarde tenzij anders vermeld.

De groep heeft voor de presentatie van de kasstroomtabel gekozen voor de indirecte methode.

De jaarrekening is opgesteld op geconsolideerde basis. Bedrijfsentiteiten die voldoen aan de definitie van dochteronderneming die is uiteengezet in IFRS 10 'Geconsolideerde financiële staten' en die deel uitmaken van de groep zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de zeggenschap is overgegaan naar de bedrijvengroep Iep Invest nv, en worden niet langer in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum waarop die zeggenschap eindigt. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de variabele inkomsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de hoogte van de variabele inkomsten te beïnvloeden. Saldi en transacties binnen de groep zijn geëlimineerd bij consolidatie, met inbegrip van niet-gerealiseerde winsten en verliezen, tenzij niet-gerealiseerde verliezen niet gerecupereerd kunnen worden.

De groep past de volgende methodes toe voor de consolidatie van zijn rekeningen:

A. Integrale consolidatie

Integrale consolidatie wordt toegepast voor die vennootschappen waarin de groep de meerderheid van de stemrechten van alle aandelen van die vennootschap bezit, of waarover de groep een juridische of feitelijke controle bezit. Bij dit soort consolidatie worden alle activa en passiva van de betrokken dochteronderneming in de rekeningen van de moedermaatschappij opgenomen ter vervanging van de inventariswaarde van de deelneming. In voorkomende gevallen leidt deze methode tot het vaststellen van een consolidatieverschil en tot het erkennen van het aandeel van de belangen van derden. Op dezelfde wijze worden de posten van de resultatenrekening van de dochterondernemingen opgeteld bij die van de moedermaatschappij en wordt het resultaat van het boekjaar van de

geconsolideerde ondernemingen opgedeeld in het aandeel van de moedermaatschappij en het aandeel van derden. De onderlinge rekeningen en verrichtingen worden weggelaten in de consolidatie. Indien een vennootschap bij overname voldoet aan de criteria om als aangehouden voor verkoop te worden geclassificeerd overeenkomstig IFRS 5 'Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten', wordt ze volgens deze standaard verwerkt.

B. Vermogensmutatie (equity method)

Deze methode wordt toegepast in de gevallen die niet beantwoorden aan de criteria die gelden voor integrale consolidatie. Ze wordt toegepast op vennootschappen waarin een in de consolidatie opgenomen onderneming een participatie heeft en op het beheer waarvan ze een beduidende invloed heeft. De activa en passiva van de onderneming waarop de vermogensmutatie wordt toegepast, worden niet in elke rubriek van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie opgenomen, maar de rekening 'deelnemingen' van de consoliderende maatschappij wordt herwerkt in de geconsolideerde financiële staten, zodanig dat het aandeel van het eigen vermogen van de ondernemingen in kwestie in aanmerking wordt genomen. Het geconsolideerd totaalresultaat vermeldt, in plaats van de ontvangen dividenden, het aandeel van de groep in de gerealiseerde resultaten van de vennootschap waarop vermogensmutatie wordt toegepast.

6.5.2.5 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretatie toegepast door de groep

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, zoals onderschreven door de Europese Unie, die relevant zijn voor zijn activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2023, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht waren in 2023.

De volgende nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door de IASB en het IFRIC en zoals onderschreven door de Europese Unie, zijn van kracht voor het huidige boekjaar:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten
- IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9, vergelijkende info – Aanpassingen
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS practice statement 2: toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving – Aanpassingen
- IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingen – Aanpassingen
- IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie – Aanpassingen
- IAS 12 Winstbelastingen: internationale belastinghervorming, pijler twee modelregels – Aanpassingen

Hun toepassing heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep.

6.5.2.6 Standaarden en Interpretaties uitgevaardigd maar nog niet van kracht voor huidig boekjaar

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2023, niet vroegtijdig toe te passen:

- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten: leaseverplichting in een sale and leaseback – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: toelichtingen financieringsregelingen voor leveranciers – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)
- IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid – Aanpassingen (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2025, maar nog niet goedgekeurd binnen de EU)

De bovenvermelde nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, die niet in deze jaarrekening toegepast werden, zullen vermoedelijk een minimale impact hebben op de volgende boekjaren.

6.5.2.7 Waarderingsregels

A. Bedrijfscombinaties - Goodwill

(i) Bedrijfscombinaties

De geconsolideerde jaarrekening bevat de resultaten van bedrijfscombinaties volgens de overnamemethode. In het geconsolideerd overzicht van de financiële positie worden de identificeerbare activa, de verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen reële waarde op de overnamedatum. De resultaten van de overgenomen activiteiten worden opgenomen in de geconsolideerde resultaten vanaf de datum dat de controle werd verworven. Voor een bedrijfscombinatie die in fasen tot stand komt, wordt de goodwill berekend op de verhoging van het belang. De invloed van de wijziging van de werkelijke waarde van het belang dat de groep voordien aanhield, wordt niet verwerkt via goodwill.

(ii) Goodwill

Goodwill is het bedrag waarmee de verkrijgingsprijs van een overgenomen onderneming de reële waarde van het groepsbelang in de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van deze onderneming overschrijdt op de acquisitiedatum. De verkrijgingsprijs omvat de reële waarde van de identificeerbare activa, veronderstelde verplichtingen en uitgegeven eigenvermogensinstrumenten. Goodwill wordt geactiveerd als immaterieel vast actief en waardeverminderingen ten opzichte van de boekwaarde worden in de winst-en-verliesrekening geboekt. Het bedrag waarmee de reële waarde van het groepsbelang in de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen de reële waarde van de verkrijgingsprijs overschrijdt wordt integraal in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

B. Immateriële activa

Uitgaven die betrekking hebben op verworven octrooien en licenties worden geactiveerd en lineair afgeschreven over de gebruiksduur van die octrooien, handelsmerken en licenties, maar nooit over meer dan 20 jaar. Er wordt beoordeeld of deze activa een bijzondere waardevermindering hebben ondergaan telkens wanneer gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden aangeven dat hun boekwaarde misschien niet kan worden gerealiseerd. De afschrijving van immateriële vaste activa wordt opgenomen in de rubriek afschrijvingen en waardeverminderingen van de winst-en-verliesrekening.

C. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden tegen historische kostprijs opgenomen onder materiële vaste activa. Van deze regel wordt echter afgeweken enerzijds voor de vastgoedbeleggingen aangehouden door Accentis, waarvoor volgens IAS 40 een opname gebeurt tegen reële waarde, en anderzijds voor de vastgoedbeleggingen aangehouden als activa bestemd voor verkoop, waarvoor een opname gebeurt tegen boekwaarde, dan wel tegen reële waarde minus verkoopkosten indien deze waarde lager is dan de boekwaarde.

Vastgoedbeleggingen aangehouden door Accentis

(i) Waarderingsmethode

De vastgoedbeleggingen en grote renovatiewerken uitgevoerd aan vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en nadien gewaardeerd op basis van het reëlewaardemodel (*fair value*). Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen) van de Accentis-groep bestemd om huurgeden te ontvangen eerder dan ze zelf te gebruiken of te verkopen.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging (projectontwikkeling) wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' aan *fair value*.

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar.

De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is, conform de definitie van reële waarde volgens IFRS 13, de geschatte prijs waartegen een regelmatige transactie om een actief te verkopen of een verplichting over te dragen zou plaatsvinden tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum in de huidige marktomstandigheden (dat wil zeggen een prijs op de verkoopmarkt op de waarderingsdatum vanuit het perspectief van een marktdeelnemer die het actief bezit of de verplichting verschuldigd is).

Kosten voor herstellingen en onderhoud van de vastgoedbeleggingen, alsook eventuele transactiekosten en commissies betaald aan makelaars, worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden.

(ii) Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

De schattingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van IFRS 13, zijnde waardering aan *fair value* of reële waarde. De toegepaste methode bestaat erin om de marktwaarde van een gebouw te bepalen door de kapitalisatie van huurinkomsten, waarbij de lopende huurinkomsten gekapitaliseerd worden aan een marktconform rendement. Vervolgens wordt de resulterende kapitaalwaarde gecorrigeerd voor leegstand op datum van taxatie, contractueel bepaalde huurreducties, niet-recupereerbare kosten en onder- of oververhuringen t.o.v. de markthuurl, leidend tot de zogenaamde investeringswaarde. Ten slotte wordt de investeringswaarde verminderd met de gemiddelde registratierechten om tot de reële waarde van het pand te komen. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.

De reële waarde van de projecten houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn verkregen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd.

D. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen. Kosten voor de reparatie van materiële vaste activa worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden. Ze worden echter geactiveerd als ze de toekomstige economische voordelen die naar verwachting zullen voortvloeien uit het materieel vast actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. Terreinen worden niet afgeschreven. Activa in aanbouw vertegenwoordigen eigendommen in aanbouw en worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De geschatte gebruiksduur van de diverse categorieën van geïdentificeerde activa is hieronder weergegeven:

Gebouwen	20 tot 40 jaar
Materieel/Installaties in gebouwen	5 tot 10 jaar
Inrichting van gebouwen	10 jaar
Kantoormachines	5 jaar
Kantoormeubilair	5 jaar
Computeruitrusting	3 jaar
Voertuigen	5 jaar

De afschrijving wordt lineair berekend, te beginnen vanaf de maand waarin het desbetreffende actief werd aangekocht. Indien de boekwaarde van een actief zijn geschatte realiseerbare waarde overschrijdt, wordt het actief onmiddellijk afgeschreven tot zijn realiseerbare waarde.

E. Leaseovereenkomsten

(i) Als leasingnemer

Financiële lease

Leaseovereenkomsten van materiële vaste activa waarbij een bedrijf in de groep nagenoeg alle risico's en voordelen van de rechthebbende heeft, worden als financiële leasings geclassificeerd. Financiële leasings worden op het tijdstip waarop de leaseovereenkomst wordt aangegaan geactiveerd tegen de reële waarde van de geleasede onroerende zaak of tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen indien deze laatste waarde lager ligt. Elke leasebetaling wordt verdeeld over een aflossing van kapitaal enerzijds en financieringskosten (rentedeel) anderzijds op een zodanige manier dat de financieringskosten een constant percentage bedragen van het uitstaande financiële saldo. De bijbehorende huurverplichtingen, na aftrek van financieringskosten, worden opgenomen in de overige te betalen posten op lange termijn. Het rentedeel van de financieringskosten wordt als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen over de leaseperiode. De geleasede activa worden over hun verwachte gebruiksduur afgeschreven op een basis die consistent is met soortgelijke materiële vaste activa in eigendom. Indien het niet redelijkerwijs zeker is dat de leasingnemer aan het eind van de leaseperiode de eigendom van het geleasede actief zal verkrijgen, wordt het actief afgeschreven over de leaseperiode, of over zijn gebruiksduur indien deze laatste korter is.

Operationele lease

Leasebetalingen voor operationele leasings worden lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening opgenomen als een kost.

(ii) Als leasinggever

Financiële lease

Wanneer activa in lease worden gegeven in het kader van een financiële lease, wordt de contante waarde van de leasebetaling geboekt als een vordering. Het verschil tussen de brutovordering en de contante waarde van de vordering wordt geboekt als onverdiende financiële baten. Financiële baten worden over de looptijd van de leaseovereenkomst geboekt volgens de netto-investeringsmethode, wat een constant periodiek rendement weerspiegelt. Winst gemaakt op de verkoop van geleasede activa wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen tijdens de periode waarin de verkoop plaatsvond.

Operationele lease

Activa die in lease zijn gegeven op grond van een operationele lease worden in de balans opgenomen onder materiële vaste activa. Ze worden afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur op een basis die consistent is met soortgelijke materiële vaste activa in eigendom. Huurinkomsten (na aftrek van eventuele 'prikkel's die aan de leasingnemer gegeven werden) worden lineair geboekt over de leaseperiode.

F. Investerings

(i) Investerings in dochterondernemings

Er wordt van uitgegaan dat over een dochteronderneming de zeggenschap wordt uitgeoefend indien de moedermaatschappij meer dan de helft van de stemrechten van de onderneming heeft verworven. Zelfs als meer dan de helft van de stemrechten niet verworven is, kan de zeggenschap blijken uit de macht:

- over meer dan de helft van de stemrechten op grond van een overeenkomst met andere investeerders; of
- om het financiële en operationele beleid van de andere onderneming te sturen op grond van statuten of een overeenkomst; of
- om de meerderheid van de leden van de raad van bestuur te benoemen of te ontslaan; of
- om op vergaderings van de raad van bestuur de meerderheid van de stemmen uit te brengen.

(ii) Investerings in verbonden of geassocieerde deelnemings

Een verbonden deelneming is een entiteit waarover de groep invloed van betekenis kan uitoefenen, maar geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap, via deelname aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van de entiteit. De resultaten en activa en passiva van verbonden deelnemings worden in deze jaarrekening verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (*equity method*), behalve indien ze zijn geclassificeerd als 'aangehouden voor verkoop'.

Investerings in verbonden deelnemings worden in de balans geboekt tegen kostprijs zoals aangepast met wijzigings van het aandeel van de groep in de nettoactiva van de verbonden deelneming na overname, verminderd met een eventuele bijzondere waardevermindering van individuele investering. Verlies van de verbonden deelnemings die groter zijn dan het belang van de groep in deze verbonden deelnemings worden niet geboekt, tenzij er een verplichting bestaat om deze verliezen te compenseren. Het bedrag waarmee de kostprijs van de overname het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare nettoactiva van de verbonden deelneming overschrijdt op de overnamedatum, wordt inbegrepen in de boekwaarde van de investering. Het bedrag waarmee de kostprijs van de overname lager ligt dan het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare nettoactiva van de verbonden deelneming op de overnamedatum (vb. negatieve goodwill op overname), wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de overnameperiode. Indien een bedrijf van de groep transacties verricht met een verbonden deelneming van de groep, worden winsten en verliezen geëlimineerd ten bedrage van het belang van de groep in de desbetreffende verbonden deelneming.

Investerings in verbonden deelnemings die geclassificeerd worden als 'aangehouden voor verkoop' worden gewaardeerd tegen reële waarde.

(iii) Belangen in joint ventures

Het aandeel van de groep in activa waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend en eventuele passiva wordt geconsolideerd volgens de methode van de evenredige consolidatie voor investering in joint ventures.

G. Beëindigde bedrijfsactiviteits

Een bedrijfsactiviteit die wordt beëindigd is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de bedrijfsactiviteits van de groep:

- dat wordt afgestoten of beëindigd overeenkomstig een plan;
- dat een belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch gebieds vertegenwoordigt; en
- dat zowel operationeel als in de financiële verslaggeving kan onderscheiden worden.

De resultaten van afgestoten bedrijfsactiviteiten worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat opgenomen op datum van hun afstoting. Beëindigde bedrijfsactiviteiten worden in het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat als één bedrag opgenomen dat het totaal omvat van de winst of het verlies na belastingen van beëindigde bedrijfsactiviteiten en de winst na belastingen die of het verlies na belastingen dat is opgenomen bij de waardering tegen reële waarde minus verkoopkosten of bij de afstoting van de activa of groep(en) activa die worden afgestoten die de beëindigde bedrijfsactiviteiten vormen.

H. Belasting inclusief latente belasting

Er wordt een voorziening aangelegd voor het volledige bedrag van latente winstbelastingen volgens de balansmethode, voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde voor financiële-verslaggevingsdoeleinden van activa en passiva en hun fiscale boekwaarde.

Er worden geen latente belastingen berekend op de volgende tijdelijke verschillen:

- de eerste opname van goodwill die niet fiscaal aftrekbaar is; en
- de eerste opname van activa of passiva die geen bedrijfscombinatie zijn en die geen invloed hebben op de winst vóór belasting noch op de fiscale winst.

Het bedrag van de latente belasting waarvoor een voorziening wordt aangelegd is gebaseerd op de wijze waarop de boekwaarde van activa en passiva naar verwachting zal worden gerealiseerd of afgewikkeld, waarbij belastingtarieven worden gehanteerd waarvan het wetgevingsproces (materieel) is afgesloten op de balansdatum. Een latente belastingvordering wordt alleen geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn waarmee de niet-gecompenseerde fiscale verliezen en ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden verrekend kunnen worden. Latente belastingvorderingen worden verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee verband houdende belastingvoordeel zal gerealiseerd worden. De te betalen belastingen worden berekend op basis van de belastbare winst voor het boekjaar. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op balansdatum dan wel waartoe materieel reeds op balansdatum is besloten. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden uitsluitend gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om de actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen verband houden met belastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven op hetzelfde belastbare entiteit of verschillende belastbare entiteiten die ofwel voornemens zijn om de actuele belastingvorderingen en -verplichtingen netto te verrekenen, ofwel om de vorderingen te realiseren op hetzelfde moment dat de verplichtingen worden afgewikkeld, in elke toekomstige periode dat aanzienlijke bedragen van uitgestelde belastingverplichtingen of -vorderingen respectievelijk zullen worden afgewikkeld en gerealiseerd.

I. Activa bestemd voor verkoop

Vaste activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun reële waarde na aftrek van de verkoopkosten.

J. Bijzondere waardevermindering van de niet-financiële activa (andere dan voorraden, latente belastingvorderingen, personeelsbeloningen en afgeleide financiële instrumenten)

Jaarlijks wordt op afsluitdatum onderzocht of goodwill en andere immateriële vaste activa met een onbeperkte gebruiksduur een bijzondere waardevermindering hebben ondergaan. Voor andere niet-financiële activa wordt onderzocht of ze een bijzondere waardevermindering hebben ondergaan telkens wanneer gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden aangeven dat hun boekwaarde mogelijk niet kan gerealiseerd worden.

Telkens wanneer de boekwaarde van een actief zijn realiseerbare waarde overschrijdt (de realiseerbare waarde is de reële waarde van het actief min de verkoopkosten, of de bedrijfswaarde van het actief indien deze laatste waarde hoger ligt), wordt een bijzonder waardeverminderverslies geboekt onder de afschrijvingen in de winst-en-verliesrekening. De reële waarde min de verkoopkosten is het bedrag dat kan verkregen worden uit de verkoop van een actief op zakelijke, objectieve grondslag tussen onafhankelijke partijen, terwijl de bedrijfswaarde de contante waarde is van de geschatte toekomstige kasstromen die naar verwachting zullen voortvloeien uit het voortgezette gebruik van een actief en uit de vervreemding ervan aan het eind van zijn gebruiksduur. De realiseerbare waarde wordt geschat voor individuele activa of, indien dit niet mogelijk is, voor de kasstroombegenerende eenheid waartoe de activa behoren. De terugboeking van bijzondere waardeverminderversliezen die in voorgaande jaren geboekt werden, wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen als er een indicatie is dat de bijzondere waardeverminderversliezen die voor de activa geboekt werden niet langer bestaan of zijn afgenomen. Bij wijze van uitzondering wordt een bijzonder waardeverminderverslies dat werd geboekt voor goodwill niet teruggeboekt in een latere periode.

K. Financiële instrumenten

K.1 Financiële activa

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor de financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

(i) Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financieel actief wordt in deze categorie ondergebracht, als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen.

(ii) Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (*held to collect*) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (*solely payments of principal and interest*). Tot deze categorie behoren: kas en kasequivalenten, lange- en kortetermijnvorderingen en handelsvorderingen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden.

K.2 Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

(i) Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als ze voornamelijk aangeschaft werd om ze op korte termijn te verkopen.

(ii) Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Accentis-groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden en leasingschulden), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen.

(iii) Eigenvermogensinstrumenten

Externe kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de uitgifte van nieuwe aandelen, uitgezonderd aandelen die in het kader van een bedrijfscombinatie zijn uitgegeven, worden gepresenteerd als een vermindering, na aftrek van belastingen, van het eigen vermogen. Aandelenemissiekosten die rechtstreeks zijn gemaakt in verband met een bedrijfscombinatie worden opgenomen als kost in de resultatenrekening. Dividenden op gewone aandelen worden in het eigen vermogen verwerkt in de periode waarin ze worden gedeclareerd. Indien het bedrijf of zijn dochterondernemingen gewone aandelen van zichzelf of van zijn/hun moedermaatschappij aankoopt/aankopen, wordt de betaalde vergoeding, inclusief eventuele toe te rekenen transactiekosten, na winstbelastingen, in mindering gebracht op het totaal van het eigen vermogen als ingekochte eigen aandelen tot ze worden ingetrokken. Indien dergelijke aandelen later worden verkocht of opnieuw worden uitgegeven, wordt de ontvangen vergoeding opgenomen in het eigen vermogen.

L. Voorzieningen

Voorzieningen worden geboekt wanneer de groep een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van gebeurtenissen in het verleden, het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen, en een betrouwbare schatting van het bedrag kan worden gemaakt.

L.1 Kosten van personeelsbeloningen

(i) Pensioenverplichtingen

Ingeval er 'toegezegd-pensioenregelingen' en 'toegezegde-bijdragenregelingen' worden afgesloten worden de activa aangehouden in aparte beheerde fondsen of groepsverzekeringen. De pensioenregelingen worden gefinancierd door betalingen van werknemers en door de desbetreffende bedrijven in de groep, waarbij rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van onafhankelijke erkende actuarissen.

Voor de 'toegezegd-pensioenregelingen' worden de pensioenkosten geraamd volgens de *projected unit creditmethode*: de kosten van het verstrekken van pensioenen worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen om de normale kosten te spreiden over de diensttijd van de werknemers op basis van actuariële berekeningen. De pensioenverplichting wordt gewaardeerd als de contante waarde van de geschatte toekomstige uitstroom van kasmiddelen, aan de hand van de rentevoeten van overheidseffecten waarvan de looptijd die van de desbetreffende verplichtingen benadert.

Actuariële winsten en verliezen worden geboekt over de gemiddelde resterende diensttijd van werknemers. Nettoactiva die voortvloeien uit de overfinanciering van de pensioenverplichtingen worden geboekt ten bedrage van de contante nettowaarde van de toekomstige besparingen op de werkgeversbijdrage volgens de 'gesloten-groepmethode' op het personeel aan het eind van het jaar. De groep heeft geen 'toegezegd-pensioenregelingen' meer.

De bijdragen van de groep aan 'toegezegde-bijdragenregelingen' worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen in de periode waarop de bijdragen betrekking hebben. Prepensioenen worden behandeld als ontslagvergoedingen. De kosten worden geboekt wanneer werknemers instemmen met de beëindiging van hun dienstverband in het kader van deze programma's.

(ii) Personeelsbeloningen

Alle personeelsbeloningen werden betaald in geldmiddelen en werden als last opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

L.2 Verlieslatende contracten

De groep boekt een voorziening voor verlieslatende contracten als de verwachte voordelen uit een contract kleiner zijn dan de onvermijdelijke kosten die nodig zijn om de verplichtingen uit hoofde van het contract na te komen.

L.3 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen worden aangelegd voor mogelijke verplichtingen waarvan de uitstroom van middelen redelijkerwijze kan worden geschat. Deze voorzieningen betreffen onder meer juridische claims en belastingverplichtingen waarvoor meer dan waarschijnlijk een uitstroom van middelen vereist zal zijn.

M. Opbrengstverantwoording

Opbrengsten worden opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot een transactie naar de onderneming zullen vloeien en het bedrag van de opbrengsten betrouwbaar kan bepaald worden. Verkopen worden geboekt na aftrek van btw en kortingen. Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen toegekend bij de huur worden opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Tijdelijke investeringstoelages worden voor de duur van de huurovereenkomst pro rata verrekend met de huuropbrengsten. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in het resultaat van het boekjaar opgenomen. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst. Rente wordt opgenomen op basis van tijdsevenredigheid, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement van het actief. Dividenden worden opgenomen op het ogenblik dat de aandeelhouder het recht heeft verkregen om de betaling te ontvangen.

N. Kostenverantwoording

Bedrijfskosten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden. Financieringskosten worden ten laste van het resultaat genomen in de mate dat ze betrekking hebben op de boekhoudkundige periode.

6.5.3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Bij het opstellen van de jaarrekening van de groep moet het management oordelen vormen en schattingen en veronderstellingen maken die een invloed hebben op de toepassing van de waarderingsregels en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en de lasten. De schattingen en daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en diverse andere factoren die als redelijk worden beschouwd op basis van de geldende omstandigheden. De resultaten van deze schattingen vormen de basis voor de boekwaarde van activa en verplichtingen die niet op eenvoudige wijze uit andere bronnen blijken. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend geëvalueerd. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Herziening in de verslagperiode en toekomstige perioden vindt plaats indien de herziening ook gevolgen heeft voor toekomstige perioden.

6.5.3.1 Vastgoedbeleggingen

Bij het bepalen van de waardering van de vastgoedbeleggingen en activa voor verkoop worden er veronderstellingen gemaakt die resulteren in belangrijke schattingsonzekerheden aan het eind van een verslagperiode en die dus een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop. Om die reden laat de raad van bestuur van Accentis zich bijstaan door zijn verschillende vastgoedschatters. Een samenvatting van hun verslagen is opgenomen in het jaarverslag van Accentis. De belangrijkste bronnen van veronderstellingen en schattingsonzekerheden worden hieronder samengevat:

- De evolutie van de staat van de gebouwen en de noodzaak tot structureel onderhoud. Zonder verdere vermelding is het uitgangspunt dat bodem en/of grondwater niet verontreinigd zijn door schadelijke stoffen.
- De algemene toestand van de constructies met vermelding van de eventuele zichtbare schade en tekortkomingen. Zonder verdere vermelding is het uitgangspunt dat geen problemen bestaan van stabiliteit en/of gebruik van schadelijke en gevaarlijke materialen.
- Behoudens andere bepalingen is het uitgangspunt dat de eigenaar/gebruiker over alle nodige vergunningen beschikt (bouw, milieu, socio-economisch ...).
- De geschatte huurinkomsten boven op de contractuele huurinkomsten en de evolutie ervan samen met de verwachte evolutie van de leegstand van de gebouwen.
- Eventuele afwaardering bij versnelde verkoop in het kader van huidige of toekomstige liquiditeitsspanningen.

Voor een volledig overzicht wordt echter verwezen naar de risicofactoren zoals opgenomen in Accentis' jaarverslag.

6.5.3.2 Bijzondere waardevermindering van activa

Voor de toepassing van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' moet het management schattingen maken van de inputparameters van waarderingsmodellen voor prognoses van kasstromen en winstmarges. Het management baseert deze schattingen zowel op ervaringen uit het verleden als op verwachte marktontwikkelingen. Het management moet eveneens veronderstellingen maken over de waardering van vorderingen, van actieve belastinglatenties met het oog op toekomstige belastbare inkomsten en van garantievoorzieningen. Voor elk van deze aspecten houdt het management rekening met de ervaringen uit het verleden aangevuld met actuele informatie over, onder meer, productportfolio en –prestaties en blootstelling aan kredietrisico.

6.5.3.3 Joint ventures

De 50%-participatie in de vennootschap Clubhotel GmbH wordt beschouwd als gezamenlijk controle in overeenstemming met IFRS 11.7, gezien de beslissingen inzake relevante activiteiten de unanieme toestemming vereisen van de controlerende partijen. Tevens wordt het genomen belang beschouwd als een joint venture gezien beide controlerende partijen recht hebben op de netto activa, en niet op specifieke activa of schulden. In overeenstemming met IFRS 11.24 wordt het genomen belang dan ook beschouwd als een joint venture dewelke verwerkt wordt volgens de vermogensmutatiemethode (IAS 28).

Aangezien de overdracht gebeurde met terugwerkende kracht diende het resultaat van de joint venture vanaf de economische transfer opgenomen te worden in het resultaat van Iep Invest. Gezien de immateriële impact werd het preacquisitieresultaat opgenomen voor de berekening van de goodwill in boekjaar 2017.

6.5.3.4 Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor overgedragen fiscale verliezen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de fiscale verliezen kunnen worden verrekend. Belangrijke beoordelingen door het management zijn vereist om de op te nemen uitgestelde belastingvorderingen te

bepalen, op basis van de verwachte timing en het niveau van de toekomstige belastbare winst, samen met de toekomstige fiscale planningsstrategieën. De effectieve waarde van de uitgestelde belastingvorderingen zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde ervan slechts worden geraamd.

Fiscale verliezen hebben betrekking op de moeder vennootschap en de dochterondernemingen die allen een geschiedenis hebben van verliezen. De fiscale verliezen kunnen niet worden gecompenseerd met belastbare winsten elders in de groep. De fiscale verliezen hebben geen vervaldag. Indien het gebruik van de fiscale verliezen beperkt is in de tijd, bestaat het risico dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze te recupereren. Er werd op heden slechts een gedeelte van de overgedragen fiscale verliezen erkend door de onzekerheid omtrent het gebruik van de totale fiscale verliezen in de volgende jaren, en als uitgestelde belastingvorderingen opgenomen.

6.5.3.5 Opbrengstverantwoording

De opbrengstverantwoording dient, op basis van de van toepassing zijnde modaliteiten in de overeenkomsten, in overeenstemming met het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel bepaald te worden. Het management beoordeelt modaliteiten, waaronder kortingen en investeringstoelages, en de belangrijke wijzigingen (verlening of nieuw) van de contracten en toetst de impact op de wijze waarop de omzet erkend wordt overeenkomstig het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

6.5.4 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. 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 gemiddeld worden toegekend aan de verschillende segmenten.

De segmenten zijn:

- Accentis
- Other

Het management van Accentis heeft, teneinde tegemoet te komen aan de principes en doelstellingen van IFRS 8, getracht om geografische segmentinformatie over de vastgoedbeleggingen en huurinkomsten te compileren omdat die informatie eenvoudig beschikbaar is. Accentis' management benadrukt echter dat het de vastgoedportefeuille niet op basis van geografische segmenten beheert. De gedetailleerde huurdersinformatie wordt, tevens conform IFRS 8, hieronder geanalyseerd.

1.1. Segmentinformatie - Vastgoedbeleggingen

Land	Fair value			
	31-12-2023		31-12-2022	
	k EUR	%	k EUR	%
België	34.780	87,04	36.590	86,91
Duitsland	5.180	12,96	5.510	13,09
Totaal portfolio	39.960	100,00	42.100	100,00

1.2. Segmentinformatie - Huuropbrengsten

Land	Huuropbrengsten			
	2023		2022	
	k EUR	%	k EUR	%
België	5.447	85,89	5.809	86,65
Duitsland	895	14,11	895	13,35
Totaal op einde boekjaar	6.342	100,00	6.704	100,00

1.3. Segmentinformatie - Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2023 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen (incl. activa bestemd voor verkoop) van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contracteinde	Gemiddelde volgende 'break'
Top 5 contracten	5.156.813	83,74	52.410	88,62	24-04-2026	24-04-2026
Top 10 contracten	5.467.668	88,78	54.045	91,39	06-12-2026	11-01-2026
Top 20 contracten	5.833.925	94,73	55.919	94,56	21-11-2027	15-10-2025
Alle contracten	6.158.457	100,00	59.139	100,00	26-11-2027	18-06-2025

Twee gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het zijn Xeikon (België) 63,40% en BBS (Duitsland) 14,53%.

1.4 Segmentinformatie – geconsolideerd totaalresultaat

in k EUR	Geconsolideerd		Accentis		Other	
	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
Huuropbrengsten	6.341	6.704	6.341	6.704	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	637	884	635	884	2	-
Meerwaarde op verkoop vaste activa	41	-	41	-	-	-
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-
Totale operationele opbrengsten	7.019	7.588	7.017	7.588	2	-
Personeelskosten	-157	-171	-157	-171	-	-
Overige bedrijfskosten	-3.269	-4.092	-2.792	-3.592	-477	-500
Minwaarde op verkoop vaste activa	-70	-132	-70	-132	-	-
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-
Totale operationele kaskosten	-3.496	-4.395	-3.019	-3.895	-477	-500
EBITDA [1]	3.523	3.193	3.998	3.693	-475	-500
Afschrijvingen	-3	-3	-3	-3	-	-
Voorzieningen	34	-238	34	-238	-	-
Waardeverminderingen op vlottende activa	7	222	7	222	-	-
Variatie in reële waarde vastgoed	-75	-1.169	-75	-1.169	-	-
Totale operationele niet-kaskosten	-37	-1.188	-37	-1.188	-	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.486	2.005	3.961	2.505	-475	-500
Financieringsopbrengsten	612	1.223	316	-	296	1.223
Financieringskosten	-949	-1.274	-949	-1.217	-	-57
Overig financieel resultaat	35	-1.223	-5	-14	40	-1.209
Resultaten uit vermogensmutatie	-321	-491	-	-	-321	-491
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-
Resultaat voor belastingen	2.863	240	3.323	1.274	-460	-1.034
Belastingen	-720	-2.482	-720	-935	-	-1.547
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	333	-	-	-	333
Nettoresultaat	2.143	-1.909	2.603	339	-460	-2.248

[1] Voor de definitie en reconciliatie van de Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) wordt verwezen naar punt 6.5.1.3 van de toelichtingen.

1.5 Segmentinformatie – geconsolideerd overzicht van de financiële positie – activa

in k EUR	Geconsolideerd		Accentis		Other	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa	44.270	46.703	39.989	42.101	4.281	4.602
Vastgoedbeleggingen	39.960	42.100	39.960	42.100	-	-
Materiële vaste activa	29	1	29	1	-	-
Investerings in joint ventures	3.630	3.951	-	-	3.630	3.951
Overige financiële vaste activa	9	9	-	-	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	642	642	-	-	642	642
Vlottende activa	35.627	29.631	19.076	12.870	16.551	16.761
Handelsvorderingen	835	1.155	835	1.155	-	-
Overige vorderingen	2.083	2.365	143	513	1.940	1.852
Overlopende rekeningen	444	248	365	247	79	1
Geldmiddelen en kasequivalenten	32.265	25.863	17.733	10.955	14.532	14.908
Activa bestemd voor verkoop	-	3.850	-	3.850	-	-
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-
Totaal activa	79.897	80.184	59.065	58.821	20.832	21.363

1.6 Segmentinformatie – geconsolideerd overzicht van de financiële positie – passiva

in k EUR	Geconsolideerd		Accentis		Other	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen van de groep	46.489	45.198	25.781	24.030	20.708	21.168
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094	-	-	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	17.104	22.507	24.030	23.803	-6.926	-1.296
Resultaat van het boekjaar	1.291	-2.021	1.751	227	-460	-2.248
Ingekochte eigen aandelen	-	-3.382	-	-	-	-3.382
Belangen van derden	12.554	11.702	12.554	11.702	-	-
Eigen vermogen	59.043	56.900	38.335	35.732	20.708	21.168
Schulden op lange termijn	17.438	19.391	17.438	19.391	-	-
Voorzieningen	217	251	217	251	-	-
Passieve belastinglatenties	5.190	5.242	5.190	5.242	-	-
Financiële schulden	11.918	13.772	11.918	13.772	-	-
Overige schulden	113	126	113	126	-	-
Schulden op korte termijn	3.416	3.893	3.292	3.698	124	195
Financiële schulden	1.854	1.711	1.854	1.711	-	-
Handelsschulden	416	496	380	473	36	23
Belastingenschulden	220	507	162	414	58	93
Overige schulden	926	1.179	896	1.100	30	79
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-
Totaal passiva	79.897	80.184	59.065	58.821	20.832	21.363

2. Huuropbrengsten

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Brutohuuropbrengsten	6.258	-	6.258	6.621	-	6.621
Investeringsstoelages	83	-	83	83	-	83
Totale huuropbrengsten	6.341	-	6.341	6.704	-	6.704

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2023 zijn ze gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is het gevolg van de verkoop van de site Ieper en het logistieke complex in Pelt in juni 2023, en de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022. De investeringsstoelages in toepassing van IFRS 15 betreffen enkel nog het contract van Xeikon.

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2023 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)	
Daling door desinvesteringen	-375
Stijging door investeringen	+
Stijging/Daling door investeringsstoelages/-surplussen	+34
Stijging/Daling door huurkortingen	+5
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+484
Daling door aflopende huurcontracten	-321

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische sites Ieper en Pelt op datum van verkoop.

Het bedrag van de stijging door investeringsstoelages en -surplussen betreft de contractueel verhoogde huur gerelateerd aan 'energetische aanpassingen op maat' in Accentis Business Center Lier (België).

Het bedrag van de daling door huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is integraal toe te schrijven aan contracten in België (195k EUR).

De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+26k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 263k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben eveneens betrekking op panden in België.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Opbrengsten uit doorberekende kosten	617	-	617	867	-	867
Overige opbrengsten	18	2	20	17	-	17
Meerwaarden op verkoop vaste activa	41	-	41	-	-	-
Totale overige bedrijfsopbrengsten	676	2	678	884	-	884

De opbrengsten uit doorberekende kosten vloeien voort uit Accentis en omvatten de doorberekening van de exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen. Ze zijn met 250k EUR gedaald ten opzichte van 2022. Dit is voornamelijk het gevolg van (1) de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022, waardoor de doorberekende onroerende voorheffing is weggefallen, en (2) de verkoop van het logistieke complex in Pelt in juni 2023, waardoor het energieverbruik van dit complex uit de doorberekende kosten is verdwenen. Daartegenover staat een hogere elektriciteitsafname van de laadpalen van Accentis Business Center Lier en bijgevolg een hoger doorberekend energieverbruik van deze site.

Ook de overige opbrengsten in 2023, ten bedrage van 20k EUR, vloeien bijna integraal voort uit Accentis en omvatten de inkomsten van diensten geleverd door Accentis (onthaal, receptie, registratie, administratie enz.).

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Pelt, België (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een bedrijfsbestelwagen (6k EUR). In 2022 werden geen meerwaarden op vaste activa gerealiseerd.

4. Personeelskosten

De personeelskosten voor 2023 hebben uitsluitend betrekking op het personeel van Accentis, aangezien de overige entiteiten van de groep geen personeel tewerkstellen.

Voor de kosten verbonden aan pensioenregelingen inbegrepen in de overige personeelskosten wordt verwezen naar toelichting 22 op pagina 66.

in k EUR	2023	2022
Aantal personeelsleden (in aantal)	3	5
Aantal personeelsleden (in FTE's)	3,1	3,3
Wedden en lonen	126	128
Sociale zekerheidsbijdragen	24	25
Overige personeelskosten	7	18
Totaal	157	171
Accentis	157	171
Other	-	-

5. Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa

De afschrijvingen op vaste activa gerapporteerd voor 2023 hebben uitsluitend betrekking op afschrijvingen geboekt door Accentis. In 2023 werden er geen waardeverminderingen geregistreerd.

6. Waardeverminderingen op vlottende activa

De waardeverminderingen op vlottende activa betreffen het positief saldo tussen (1) de geboekte waardeverminderingen naar aanleiding van aangekondigde faillissementen in 2023 en (2) de terugname van waardeverminderingen gerelateerd aan faillissementen uit voorgaande boekjaren die destijds volledig werden afgeboekt en waarvoor in 2023 een rangregeling werd uitgesproken.

7. Overige bedrijfskosten

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Exploitatiekosten	2.272	-	2.272	2.726	-	2.726
Algemene werkingskosten	520	477	997	866	500	1.366
Minderwaarden op verkoop vaste activa	70	-	70	132	-	132
Totale overige bedrijfskosten	2.862	477	3.339	3.724	500	4.224

De overige bedrijfskosten bestaan voor 68% uit (1) doorberekende kosten, nl. exploitatielasten die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen die tijdens de rapportageperiode contractueel doorberekend werden aan derden en (2) andere kosten verbonden aan vastgoed, nl. exploitatielasten die voortvloeien uit vastgoedbeleggingen en die tijdens de rapportageperiode niet verhaald kunnen worden op derden, zoals kosten inbegrepen in huurvergoedingen, kosten veroorzaakt door leegstand en/of kosten ten laste van de eigenaar.

De voornaamste exploitatiekosten zijn de volgende:

in k EUR	2023	2022
Nutsvoorzieningen	746	1.332
Onderhoud	657	628
Onroerende voorheffingen	342	488
Beveiliging	82	79
Verzekeringen	67	71
Onderaanneming investeringen	247	39
Management vastgoedbeheer	12	13
Kosten van uitzendkrachten en personeelsbeheer	20	22
Overige	99	54
Totaal exploitatiekosten	2.272	2.726

De exploitatiekosten over 2023 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de daling van de doorberekende kosten (cf. supra) en (2) een daling van de kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden), die op haar beurt voornamelijk het resultaat is van (a) een vermindering van de energiekosten dankzij zonnepanelen en dalende energieprijzen en (b) een afname van de kosten voor leegstand door de verkoop van de Belgische site Ieper.

De overige operationele kosten betreffen de algemene werkingskosten van de groep:

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Kantoor- en administratiekosten	34	32	66	31	33	64
Diverse erelonen en vergoedingen	170	381	551	284	430	714
Managementkosten	300	37	337	515	37	552
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	6	-	6	10	-	10
Minderwaarden op handelsvorderingen	10	-	10	1	-	1
Overige kosten	-	27	27	25	-	25
Totaal algemene werkingskosten	520	477	997	866	500	1.366
Recurrente werkingskosten	520	477	997	866	500	1.366
Niet-recurrente werkingskosten	-	-	-	-	-	-

De recurrente algemene werkingskosten zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen van Accentis en wegens een daling van de juridische kosten gerelateerd aan de dagvaarding door Yoshi sa in Iep Invest.

Er zijn geen eenmalige elementen over 2023, noch over 2022.

De rubriek minderwaarden op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde minderwaarde ten bedrage van 70k EUR op de verkoop van de site Ieper (België). In 2022 omvatte deze rubriek de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de Belgische site Hamont-Achel (130k EUR) en op de verkoop van de participatie Accentis Development s.r.o. (2k EUR).

8. Financieel resultaat

in k EUR	2023			2022		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Financieringsopbrengsten	316	340	656	4	1.223	1.227
Ontvangen interesten	316	296	612	-	1.223	1.223
Overige financiële opbrengsten	-	44	44	4	-	4
Financieringskosten	-954	-4	-958	-1.235	-1.266	-2.501
Betaalde interesten	-949	-	-949	-1.217	-56	-1.273
Bankkosten	-2	-1	-3	-13	-13	-26
Waardeverminderingen op vlottende activa	-	-	-	-	-1.192	-1.192
Overige financiële kosten	-3	-3	-6	-5	-5	-10
Financieel resultaat	-638	336	-302	-1.231	-43	-1.274

De interestlasten worden voornamelijk gevormd door de door Accentis betaalde interesten op de openstaande bancaire schulden (-0,95 mio EUR). De interestbaten bestaan voornamelijk uit de door Accentis en Iep Invest ontvangen bankrente op gelden op termijndeposito's gedurende boekjaar 2023 (+0,61 mio EUR).

De geboekte waardevermindering op vlottende activa in 2022 betreft integraal de afwaardering van de vordering Kreator Dom Development Sp.z o.o. waarvoor de vennootschap inschat dat de inning moeilijk en langdurig wordt wegens het feit dat de betalingsverplichtingen onder de dadingsovereenkomst slechts gedeeltelijk worden nagekomen en de uitvoering van de zekerheden moeilijk is en lang zal duren.

9. 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 2023 tot en met 31 december 2023 (cf. eveneens toelichting 13 op pagina 62).

10. Belastingen

10.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2023	2022
Resultaat voor belastingen	2.863	240
Aandeel in resultaat via vermogensmutatie	321	491
(De)consolidatie-impact	-	32.650
Gecorrigeerd resultaat voor belastingen	3.184	33.381
<i>Belgisch belastingtarief</i>	25,00%	25,00%
Winstbelasting berekend tegen het Belgische belastingtarief	-796	-8.345
Effect van buitenlandse belastingtarieven op tijdelijke verschillen	-23	-9
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies	19	3.455
Effect vrijgestelde meerwaarden/terugname waardeverminderingen op aandelen	-	1.901
Effect van verworpen uitgaven	-3	-2
Effect regularisatie belastingen voorgaande boekjaren	-	182
Effect van belastbare voorzieningen	8	-63
Belastbare onzichtbare reserves	115	35
Belastingvermeerderingen	-16	-27
Overige	-25	391
Winstbelasting volgens de winst-en-verliesrekening	-720	-2.482
Winstbelastingen	-772	-2.159
Latente belastingen	52	-333
Gemiddelde belastingdruk	22.63%	7.44%

Het belastingtarief in Duitsland is 32% in plaats van 25% zoals in België.

10.2 Actieve en passieve belastinglatenties

De passieve belastinglatenties vloeien integraal voort uit Accentis en worden gevormd door (1) het netto tijdelijke verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en (2) de eventuele erkenning van fiscaal compenseerbaar verlies.

Actieve belastinglatenties worden gevormd door de erkenning van een (gedeeltelijke) recuperatie van het fiscaal compenseerbaar verlies. Sinds 2021 wordt er niet langer een (gedeeltelijke) recuperatie van het fiscaal compenseerbaar verlies in Iep Invest erkend.

in k EUR	2023	2022
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	37.268	42.094
Op financiële leases	-13.772	-15.484
Netto tijdelijke verschillen	23.496	26.210
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-6.167	-6.968
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	977	1.726
Netto latente belastingverplichtingen	-5.190	-5.242
<i>Actieve belastinglatenties</i>	-	-
<i>Passieve belastinglatenties</i>	-5.190	-5.242
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	52	-323
Geboekt via resultatenrekening	52	-323
Deconsolidatie-impact	-	-

10.3 Fiscale verliezen en vervaltermijn

in k EUR	2023	2022
Erkende fiscaal overdraagbare verliezen	3.053	5.920
Niet-erkende fiscaal overdraagbare verliezen	82.960	82.822
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	86.013	88.742
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	977	1.726
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	20.740	20.706
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	21.717	22.432

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2023 zijn niet onderhevig aan tijdsrestricties. Er zijn geen verliezen die slechts voor een beperkte periode kunnen worden overgedragen, waarna ze onherroepelijk als verloren dienen te worden beschouwd indien ze niet worden gebruikt.

11. Resultaat per aandeel

in k EUR	2023	2022
Aantal aandelen einde boekjaar	8.806.787	9.170.939
Gewogen gemiddeld aantal aandelen – gewoon	8.806.787	8.806.787
Gewogen gemiddeld aantal aandelen – verwaterd	8.806.787	8.806.787
Geconsolideerd nettoresultaat – deel van de groep	1.291	-2.021
Resultaat per aandeel – deel van de groep (in EUR)	0,24	-0,23
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen – deel van de groep – gewoon & verwaterd (in EUR)	0,24	-0,23

Het resultaat per aandeel wordt berekend door de nettowinst, toewijsbaar aan de aandeelhouders, te delen door het aantal uitstaande aandelen op het einde van het boekjaar minus het aantal eigen aandelen op het einde van het boekjaar. De winst per gewogen gemiddeld aantal aandelen wordt berekend door de nettowinst, toewijsbaar aan de aandeelhouders, te delen door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in de loop van het boekjaar minus het aantal eigen aandelen op het einde van het boekjaar. De verwaterde winst per aandeel wordt berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitstaande inschrijvingsrechten waarvoor de gemiddelde aandelenkoers van het jaar hoger was dan de uitoefenprijs.

De raad van bestuur van Iep Invest nv heeft op 22 september 2022 besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 van 5,00 EUR per aandeel. Op de jaarlijkse algemene vergadering werd een bruto-jaardividend over het boekjaar 2022 van 5,00 EUR per aandeel goedgekeurd.

De raad van bestuur van Iep Invest zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren.

12. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De vastgoedbeleggingen en de activa bestemd voor verkoop vloeien integraal voort uit Accentis.

De mutaties in de vastgoedbeleggingen blijken uit onderstaande tabel:

in k EUR	2023	2022
Openingsbalans	42.100	46.280
Wijziging in consolidatiekring	-	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-	-3.850
Desinvesteringen vastgoed	-2.150	-
Investeringen aankopen vastgoed	-	-
Investeringen renovaties/bouw vastgoed	155	839
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	-70	-
Reëlewaardeaanpassing via resultatenrekening	-75	-1.169
Slotbalans	39.960	42.100

De mutaties in de vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop blijken uit onderstaande tabel:

in k EUR	2023	2022
Openingsbalans	3.850	5.240
Wijziging in consolidatiekring	-	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	-	3.850
Desinvesteringen	-3.885	-5.110
Resultaat uit realisatie via resultatenrekening	35	-130
Slotbalans	-	3.850

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde evolueerde als volgt:

in k EUR	2023	2022
België	34.780	40.440
Duitsland	5.180	5.510
Totaal vastgoedbeleggingen	39.960	45.950

12.1 Waardering

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. Eind 2023 werkte Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met de onafhankelijke deskundige Ceusters, die instaat voor de waardering van het vastgoed aangehouden in België en Duitsland.

De *fair value* van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de deskundige, werd niet aangepast voor redenen van financiële rapportering.

Waarderingsbasis

(Bron: Ceusters)

De vastgoedportefeuille van Accentis wordt gewaardeerd aan *fair value* of reële waarde, zoals bepaald door IFRS 13.

De reële waarde is het bedrag op datum van taxatie, waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden overgedragen tussen goed geïnformeerde, onafhankelijke en niet onder dwang handelende partijen.

Bij het bepalen van de reële waarde dient er met het volgende rekening gehouden te worden:

- Een duidelijke bepaling van het actief of de verplichting die het voorwerp uitmaakt van de waardebepaling
- De van toepassing zijnde gebruikelijke waarderingsveronderstellingen
- De markt waar het actief of de verplichting normaal verhandeld wordt
- De gebruikte en aangepaste waarderings technieken waarbij rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van data die door marktpartijen zou worden gebruikt bij het bepalen van de prijs voor het actief of de verplichting
- De categorie van de gebruikte data binnen de reëlewaardehiërarchie; deze worden als volgt omschreven:

Niveau/Level 1

Level 1 data zijn gepubliceerde of gekende prijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt die beschikbaar zijn op datum van de waardebepaling. [IFRS 13:76]

Een gepubliceerde prijs in een actieve markt is de meest betrouwbare basis voor het bepalen van de reële waarde en kan gebruikt worden bij de waardering zonder verdere aanpassingen. [IFRS 13:77]

Niveau/Level 2

Level 2 data zijn andere data dan de 'level 1' gepubliceerde of gekende marktprijzen die direct of indirect vastgesteld kunnen worden op datum van de waardering. [IFRS 13:81]

In deze categorie vallen volgende data: gepubliceerde data voor vergelijkbare activa of verplichtingen in een actieve markt, interestvoeten, yields en andere gecorreleerde data die door marktobservatie bevestigd kan worden.

Niveau/Level 3

Level 3 data zijn niet-vaststelbare data voor activa of verplichtingen. [IFRS 13:86]

Deze categorie van data wordt gebruikt indien er geen gepubliceerde of gekende data voorhanden is of bij een niet actieve markt voor de beschouwde activa of verplichtingen op datum van waardering.

Bij het gebruik van niet-vaststelbare data wordt er uitgegaan van de best beschikbare informatie, waaronder informatie m.b.t de eigen activa en verplichtingen en veronderstellingen van marktpartijen die beschikbaar zijn op datum van de waardebeoordeling.

Voor zover beschikbaar wordt steeds een chronologische voorkeur gegeven aan L1>L2>L3 data/parameters. Binnen de Accentis-portefeuille worden op heden voor alle panden L3 parameters gehanteerd.

Voor het bepalen van de reële waarde van investeringsgebouwen, wordt gebruik gemaakt van de waarderingstechniek door kapitalisatie van huurinkomsten. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebeoordeling van verhuurd vastgoed, waarbij de huurinkomsten gekapitaliseerd worden aan een marktconform rendement (BAR of Brutoaanvangsrendement), wat rekening houdt met de ligging, de geschiktheid van het vastgoed voor zijn functie en de kwaliteit van de gebouwen op datum van taxatie.

Vervolgens wordt de resulterende kapitaalwaarde gecorrigeerd voor leegstand op datum van taxatie, contractueel bepaalde huurreducties, niet-recupereerbare kosten en onder- of oververhuringen t.o.v. de markthuurl. De uitkomst van deze waardering is de zgn. investeringswaarde. Om tot de reële waarde te komen wordt de investeringswaarde verminderd met de gemiddelde registratierechten die voor België 2,5% (*fair value* BEAMA) en in Duitsland 5,0% (Baden-Württemberg) bedragen.

Voor het bepalen van de reële waarde van onbebouwde terreinen, wordt gebruik gemaakt van de waarderingstechniek door vergelijking met recente transacties van gelijkaardige terreinen met dezelfde bestemming in dezelfde regio. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebeoordeling van onbebouwde niet-verontreinigde terreinen zonder bouwverplichting. Als referentiebasis wordt gebruik gemaakt van 'level 3' data die, indien nodig, gecorrigeerd worden voor specifieke omvang, vorm en toegankelijkheid van de te waarden terreinen.

De uitkomst van deze waardering is de zg. marktwaarde, d.w.z. de investeringswaarde verminderd met de gebruikelijke registratierechten, voor België 12% (Vlaanderen) en 5,0% voor Duitsland (Baden-Württemberg). Door deze marktwaarde te vermeerderen met de gemiddelde registratierechten zoals bepaald in de vorige paragraaf, bekomt men de reële waarde.

De taxatie maakt abstractie van mogelijke kosten die gepaard gaan met eventuele verontreiniging of verwijdering van schadelijke materialen/stoffen. In voorkomend geval komen de hieraan verbonden kosten voor sanering of verwijdering eventueel in mindering van het resultaat.

Voor de site Schiltach (Duitsland) waar mogelijke verontreiniging of aanwezigheid van schadelijke stoffen is, is er op datum van taxatie geen raming van de kosten die gepaard zouden gaan met een potentiële sanering van de site, noch zekerheid of bevestiging dat de verantwoordelijkheid hiervoor bij de eigenaar ligt.

Toelichting over de gebruikte hypothesen m.b.t. de huurwaardekapitalisatiemethode

(Bron: *taxatierapporten Ceusters*)

Onderstaande tabel bevat alle vastgoedbeleggingen waarvoor L3-parameters worden gehanteerd, met uitzondering van de onbebouwde gronden en projectontwikkelingen.

in EUR	Industrieel		Semi-industrieel	
	2023	2022	2023	2022
Geschatte huurwaarde BE	-	-	2.734.812	3.297.640
Geschatte huurwaarde DE	697.000	697.000	-	-
Geschatte huurprijs per m ² BE (gewogen gemiddelde)	-	-	45-81 EUR/m ² (80 EUR/m ²)	26-81 EUR/m ² (73 EUR/m ²)
Geschatte huurprijs per m ² DE (gewogen gemiddelde)	30 EUR/m ² (30 EUR/m ²)	30 EUR/m ² (30 EUR/m ²)	-	-
Hypothese m.b.t. leegstand	Voor lopende overeenkomsten geen toepassing van frictieleegstand, aangezien hernieuwingen en nieuwe overeenkomsten doorgaans binnen de opzegperiode van de lopende overeenkomsten worden afgesloten. Voor lopende overeenkomsten waarvan de einddatum vaststaand is en die kortelings leeg komen te staan of voor verhuurbare ruimten die op de datum van de taxatie leeg staan, wordt de leegstand in rekening gebracht onder de vorm van een aantal maanden huurderiving, desgevallend gecorrigeerd voor leegstandslasten en verhuurcommissie.			
Kapitalisatiefactor BE (gewogen gemiddelde)	-	-	6%-8,32% (8,25%)	6%-8,5% (7,76%)

in EUR	Industrieel		Semi-industrieel	
	2023	2022	2023	2022
Kapitalisatiefactor DE (gewogen gemiddelde)	9,75% (9,75%)	9,75% (9,75%)	-	-
Risicopremie BE (gewogen gemiddelde)	-	-	0,5%-1,86% (1,82%)	0,5%-2,25% (1,52%)
Risicopremie DE (gewogen gemiddelde)	3,5% (3,5%)	3,5% (3,5%)	-	-
Gemiddelde resterende duur van het huidige huurcontract	31-03-2027	31-03-2027	07-10-2030	11-01-2028
Significant verschil netto actuele vs. geschatte huur (>15%)	Om rekening te houden met de insolventieprocedure	Om rekening te houden met de insolventieprocedure	Om rekening te houden met de gewijzigde markt-omstandigheden (investeringsklimaat en financieringsvoorwaarden)	n.v.t.

Sensitiviteitsanalyse

Een sensitiviteitsanalyse toont aan dat bij een globale (in elke eigendom) vermindering van de ERV met 5% en gelijkblijvende kapitalisatierentevoeten de reële waarde van de portefeuille zou dalen van 39,96 mio EUR naar 38,07 mio EUR. Een globale (in elke eigendom) verhoging van de kapitalisatierentevoeten met 25 basispunten en gelijkblijvende ERV zou leiden tot een waardedaling van de vastgoedportefeuille met 1,14 mio EUR.

12.2 Eigendomsstatus

in k EUR	2023	2022
Juridische eigenaar	6.490	12.880
Economische eigenaar	33.470	33.070
Totaal vastgoedbeleggingen	39.960	45.950

- Juridische eigenaar: de juridische entiteit die juridische eigenaar is van het pand en/of het perceel in kwestie (volle eigendom).
- Economische eigenaar: in het geval van een financiële leasing is de vennootschap juridisch eigenaar van de grond, die een opstalrecht verleent aan de leasingmaatschappij, en is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het gebouw dat wordt verhuurd aan de vennootschap waarbij de vennootschap optreedt als leasingnemer en dus economisch de eigenaar is. Op het einde van de leasingovereenkomst wordt de vennootschap, na de eventuele uitoefening van de koopoptie en het betalen van de optieprijs, juridische eigenaar van het vastgoed.

12.3 Bespreking van de evolutie

De variatie in reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) wordt verklaard als volgt:

- (1) de desinvesteringen in Ieper (België) en Pelt (België) (-6,07 mio EUR);
- (2) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (+0,08 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen (-0,16 mio EUR).

Voor de volgende sites heeft de expert waardeaanpassingen van meer dan 2% doorgevoerd:

- Schiltach (-330k EUR): om rekening te houden met de verlenging van de geschatte periode van leegstand indien de huurder de site zou verlaten.

12.4 Items van opbrengsten en kosten

Gedurende boekjaar 2023 werd 6,34 mio EUR (2022: 6,70 mio EUR) huuropbrengsten en 0,62 mio EUR (2022: 0,87 mio EUR) opbrengsten uit doorberekende kosten erkend in de geconsolideerde operationele opbrengsten.

De directe operationele kosten die rechtstreeks voortvloeien uit de vastgoedbeleggingen bedragen 2,43 mio EUR (2022: 2,90 mio EUR).

13. Investerings in joint ventures

In 2017 heeft de groep een belang van 50% in de vennootschap Clubhotel GmbH verworven. 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.

Gezien de gezamenlijke controle (IFRS 11.7) werd de participatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De aanschafwaarde bedroeg 3,50 mio EUR, terwijl het gecorrigeerd geconsolideerd eigen vermogen van Clubhotel GmbH (na waardering volgens IFRS-grondslagen) op 30 juni 2017 8,60 mio EUR bedroeg, waardoor Iep Invest in 2017 een badwill ten bedrage van 0,80 mio EUR realiseerde.

De resultaten van de joint venture voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 werden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode. Clubhotel GmbH sluit echter af op 30 september van elk kalenderjaar.

Een samenvatting van de geauditeerde financiële informatie op 30 september 2023 gerelateerd aan de joint venture wordt weergegeven in de hiernavolgende tabel.

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 30 september 2023	Voor het boekjaar eindigend op 30 september 2022
Vaste activa	7.272	7.115
Vlottende activa	6.437	6.484
Passieve belastinglatenties	417	532
Voorzieningen	8	7
Schulden op lange termijn	3.036	3.256
Schulden op korte termijn	2.668	2.559
Inbegrepen in bovenstaande bedragen:		
Vorderingen op verbonden ondernemingen	6.000	6.137
Schulden aan verbonden ondernemingen	693	438
Geldmiddelen en kasequivalenten	247	206
Financiële schulden - Kredietinstellingen	4.947	5.277
Eigen vermogen	7.580	7.246
Aandeel van de groep in het eigen vermogen (50%)	3.790	3.623
Bedrijfsresultaat	331	205
Financieel resultaat	202	202
Belastingen	-191	-272
Nettoresultaat	342	135
Aandeel van de groep in het nettoresultaat (50%)	171	68
Dividenden ontvangen door de groep van de joint venture	-	-

De vorderingen op verbonden ondernemingen betreffen voor 5,30 mio EUR een vordering op haar 50%-moedermaatschappij, terugbetaalbaar eind 2024 en rentedragend a rato van 7%, en voor 0,70 mio EUR een vordering op haar 100%-dochtermaatschappij Clubhotel Schlanitzenalm GmbH.

De schulden aan verbonden ondernemingen betreffen voor 0,69 mio EUR een handelsschuld aan haar 100%-dochtermaatschappij Clubhotel Schlanitzenalm GmbH.

De financiële schulden aan kredietinstellingen bedragen 4,95 mio EUR, terugbetaalbaar in de periode 2024 tot 2029 en waarvoor als zekerheid een hypotheek in eerste rang op het hotel werd toegekend.

De reconciliatie van het statutair eigen vermogen op 30 september 2023 naar de eigenvermogenswaarde op 31 december 2023 wordt weergegeven in de hierna volgende tabel (bedragen in k EUR).

Statutair eigen vermogen 30-09-2023	7.580
Resultaat 01-10-2023 – 31-12-2023	106
Onderwaardering gebouw	4.062
Uitgestelde belastingen op onderwaardering gebouw	-1.015
Kapitaalsubsidies	-85
Overwaardering deelneming	-3.075
Eigenvermogenswaarde Clubhotel 31-12-2023	7.573
Afschrijvingen gebouw volgens IAS 21.32	-156
Aandeel Iep Invest 50% 31-12-2023	3.630

14. Handelsvorderingen en overige vorderingen op lange termijn

De post overige vorderingen op lange termijn bedraagt einde 2023 netto 0,64 mio EUR (2022: 0,64 mio EUR) en bestaat uit het langetermijngedeelte van de vordering Kreator Dom Development Sp. z o.o. op basis van de in september 2020 ondertekende overeenkomst die bepaalt dat de totale vordering ad 4,74 mio EUR over de komende jaren integraal zal worden terugbetaald, in schijven.

Iep Invest heeft in 2023 geen nieuwe leningen op lange termijn aan derden verstrekt. Eind 2023 bedragen de verstrekte kredieten op lange termijn bruto 0,64 mio EUR (2022: 0,64 mio EUR).

15. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen vloeien integraal voort uit Accentis en zijn voorafgaand aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Onderstaande tabel vat de ouderdom van de handelsvorderingen op afsluitingsdatum samen.

in k EUR	Niet-ervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2023	666	38	4	127	835
Op 31 december 2022	566	469	5	115	1.155

26,59% van alle vervallen handelsvorderingen werd begin 2024 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2023 bedraagt 0,07 mio EUR (2022: 0,08 mio EUR) en werd volledig afgewaardeerd. Het bedrag heeft integraal betrekking op in 2023 aangekondigde faillissementen en faillissementen uit voorgaande jaren die volledig werden afgeboekt.

De daling van de post dubieuze handelsdebiteuren betreft het positief saldo tussen (1) de geboekte waardeverminderingen naar aanleiding van aangekondigde faillissementen in 2023 en (2) de terugname van waardeverminderingen gerelateerd aan faillissementen uit voorgaande boekjaren die destijds volledig werden afgeboekt en waarvoor in 2023 een rangeregeling werd uitgesproken.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op individuele basis een inschatting wordt gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en overeenkomstige waardeverminderingen worden aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat het debiteurenbeleid betreft, zorgt Accentis voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijks basis de openstaande klantensaldos intern aan alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Mutatie van de voorzieningen voor waardeverminderingen van handelsvorderingen:

in k EUR	2023	2022
Op 1 januari	79	1.244
Dotatie ten laste van het resultaat	+9	+4
Aanwending	-12	-947
Vrijval ten gunste van het resultaat	-7	-222
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Op 31 december	69	79

16. Overige vorderingen

De overige vorderingen op korte termijn bedragen einde 2023 netto 2,08 mio EUR (2022: 2,37 mio EUR) en bestaan uit:

- Het kortetermijngedeelte van de vordering Kreator Dom Development Sp. z o.o. op basis van de in september 2020 ondertekende overeenkomst die bepaalt dat de totale vordering ad 4,74 mio EUR over de komende jaren integraal zal worden terugbetaald, in schijven.
- Terug te vorderen Belgische btw en belastingen ten bedrage van 0,89 mio EUR.

Iep Invest heeft in 2023 geen nieuwe leningen aan derden verstrekt en er werden geen terugbetalingen ontvangen. Op het einde van het boekjaar bedragen de totale openstaande verstrekte kredieten op korte termijn bruto 2,60 mio EUR (2022: 2,60 mio EUR) als volgt:

Vervaldag	Bedrag in EUR	Interest- voet	Garanties
2021-2025	2.596.280,24	7%	Hypotheek op onroerend goed, borgstelling, verpanding aandelen en winstuitkeringen (4,23 mio EUR)

Er dient vastgesteld dat de betalingsverplichtingen van Kreator Dom Development Sp. z o.o. onder de dadingsovereenkomst uit 2020 slechts gedeeltelijk worden nagekomen. Rekening houdend met het feit dat de uitvoering van de gestelde waarborgen moeilijk is en lang zal duren, heeft de vennootschap tot op heden een waardevermindering erkend op de hoofdsom ten bedrage van 1,19 mio EUR. De analyse die heeft geleid tot het boeken van een waardevermindering is een *best estimate* die wordt gekenmerkt door elementen van onzekerheid, onder meer de uitvoering van de zekerheden.

De post dubieuze overige debiteuren op 31 december 2023 bedraagt 1,40 mio EUR (2022: 1,40 mio EUR) en bestaat uit (1) de in 2018 verschuldigde interesten van Kreator Dom Development Sp. z o.o. die volledig werden afgewaardeerd via het financieel resultaat en (2) de hierboven toegelichte geboekte waardevermindering ten bedrage van 1,19 mio EUR die in vorig boekjaar volledig werd afgewaardeerd via het financieel resultaat.

Mutatie van de voorzieningen voor waardeverminderingen van overige vorderingen:

in k EUR	2023	2022
Op 1 januari	1.405	214
Dotatie ten laste van het resultaat	-	+1.191
Aanwending	-	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Op 31 december	1.405	1.405

17. Overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen eind 2023 bestaan bijna integraal uit (1) over te dragen kosten die voortvloeien uit Accentis ten bedrage van 0,26 mio EUR en (2) verkregen opbrengsten, voornamelijk interesten op termijndeposito's, ten bedrage van 0,18 mio EUR.

De overlopende rekeningen eind 2022 bestaan bijna integraal uit over te dragen kosten die voortvloeien uit Accentis ten bedrage van 0,25 mio EUR.

18. Geldmiddelen en kasequivalenten

De liquide middelen omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij verschillende banken. Alle middelen zijn vrij van enige restrictie.

19. Activa bestemd voor verkoop

De post activa aangehouden voor verkoop in 2022 heeft betrekking op de vastgoedbelegging gelegen te Overpelt (België) waarvoor een principeovereenkomst bestond en die in juni en december 2023 werd verkocht. Er waren geen financiële schulden gerelateerd aan deze vastgoedbelegging.

20. Eigen vermogen

Voor de aansluiting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de tabel mutatieoverzicht van de wijzigingen van het eigen vermogen in punt 6.4 op pagina 37. In 2023 is het kapitaal niet gewijzigd.

Het totaal aantal uitstaande aandelen van de juridische moedermaatschappij is geëvolueerd als volgt:

	Aantal aandelen
Op 31 december 2021	9.170.939
Op 31 december 2022	9.170.939
Vernietiging eigen aandelen 30-11-2023	-364.152
Op 31 december 2023	8.806.787

Onderstaande tabel vat het type en de evolutie van de geconsolideerde reserves van de groep samen.

in k EUR	Omschrijving	2023	2022
Wettelijke reserves	Een deel van het vermogen dat niet uitgekeerd mag worden. Dit is wettelijk vastgelegd.	8.322	8.098
Beschikbare reserves	Gerealiseerde winsten die uitgekeerd mogen worden.	4.362	6.918
Overgedragen resultaat	Alle overige winsten, verliezen en transacties met eigenaars uit voorgaande periodes.	4.420	7.491
	Totaal geconsolideerde reserves van de groep	17.104	22.507

21. Participaties en ingekochte eigen aandelen

Integraal geconsolideerde participatie

In 2023 bleef de participatie in Accentis ongewijzigd op 67,25% van het totaal aantal stemrechten (2022: 67,25%), evenals het belang van derden dat einde boekjaar 32,75% bedraagt (2022: 32,75%).

Verkorte kasstromen – Accentis

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<i>Kasstroom – operationele resultaten voor wijzigingen in werkkapitaal</i>	3.268	3.243
<i>Kasstroom – wijzigingen in werkkapitaal</i>	-1	-522
Kasstroom – operationele activiteiten	3.267	2.721
Kasstroom – investeringsactiviteiten	5.855	4.189
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-2.344	-58.626
Nettokasstroom	6.778	-51.716

Op datum van publicatie bezit de vennootschap in totaal 849.228.572 aandelen, of 67,25% van het totaal aantal stemrechten.

Participaties geconsolideerd volgens vermogensmutatie

Het 50%-belang in de vennootschap Clubhotel GmbH bleef ongewijzigd in 2023 (cf. toelichting 13 op pagina 62).

Ingekochte eigen aandelen

In de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 heeft de vennootschap geen eigen aandelen ingekocht.

Op 30 november 2023 is Iep Invest, in uitvoering van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 30 november 2023, overgegaan tot vernietiging van 364.152 eigen aandelen, die een waarde van 3,38 mio EUR vertegenwoordigen.

Op verslagdatum bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

22. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Overige	Totaal voorzieningen
Op 31 december 2022	-	251	251
Dotatie in de loop van het boekjaar middels de resultatenrekening	-	-	-
Vrijval in de loop van het boekjaar middels de resultatenrekening	-	-	-
Aanwending/terugname van voorzieningen in de loop van het boekjaar middels de balans	-	-34	-34
Wijziging in de consolidatiekring	-	-	-
Op 31 december 2023	-	217	217

De groep heeft op verslagdatum geen zogenoemde toegezegd-pensioenregelingen (*defined benefit*).

De rubriek overige voorzieningen heeft betrekking op de provisie aangelegd voor de Brugse Metaalwerken (voormalige bouwactiviteiten van Accentis nv).

23. Financiële schulden

De financiële schulden van Iep Invest hebben uitsluitend betrekking op die van Accentis. Accentis maakt gebruik van financiële leasings en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed.

In totaal werd in de loop van 2023 voor 1,71 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's.

Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangegane leningen.

De mutaties in de financiële schulden blijken uit onderstaande tabel:

in k EUR	Leasing-schulden lange termijn	Financiële schulden lange termijn	Totaal lange- termijnschulden	Leasing-schulden korte termijn	Financiële schulden korte termijn	Totaal schulden korte termijn	Totaal financiële schulden
Evolutie							
Op 31 december 2022	13.772	-	13.772	1.711	-	1.711	15.483
Nieuwe schulden	-	-	-	-	-	-	-
Terugbetalingen	-	-	-	-1.711	-	-1.711	-1.711
Overboekingen	-1.854	-	-1.854	1.854	-	1.854	-
Op 31 december 2023	11.918	-	11.918	1.854	-	1.854	13.772
Waarvan:							
Voor vastgoedbeleggingen	11.918	-	11.918	1.854	-	1.854	13.772
Voor activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-

De hiernavolgende tabel geeft de aflossingsschema's op 31 december 2023:

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	1.854	-	1.854	832	-	832
Tussen 2 en 5 jaar	11.918	-	11.918	1.607	-	1.607
Op meer dan 5 jaar	-	-	-	-	-	-
Totaal	13.772	-	13.772	2.439	-	2.439

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2023 bedraagt circa 6,49% (2022: 6,52%). De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2023 bedraagt 6,49% (2022: 6,52%), die van de kredietcontracten 0,00% (2022: 0,00%).

100% van de totale financiële schulden is onderhevig aan een vaste rentevoet (2022: 100%), terwijl 0,00% een variabele rentevoet heeft (2022: 0,00%).

De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2023 van 34,78 mio EUR. De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 5,18 mio EUR, dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet.

24. Overige schulden

in k EUR	2023	2022
Huurgaranties ontvangen in contanten (Accentis)	113	126
Totaal overige schulden op lange termijn	113	126
Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten (Accentis)	15	23
Overlopende passivarekeningen	872	1.116
Overige	39	40
Totaal overige schulden op korte termijn	926	1.179

De overlopende rekeningen eind 2023 bestaan voornamelijk uit (1) over te dragen huuropbrengsten en toe te rekenen kosten die voortvloeien uit Accentis ten bedrage van 561k EUR, (2) het saldo van de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS, ten bedrage van 291k EUR, en (3) toe te rekenen roerende voorheffing op te ontvangen interesten op termijndeposito's ten bedrage van 20k EUR.

De overlopende rekeningen eind 2022 bestaan voornamelijk uit (1) over te dragen huuropbrengsten en toe te rekenen kosten die voortvloeien uit Accentis ten bedrage van 672k EUR, (2) het saldo van de spreiding van de in het verleden toegekende investeringstoelages, conform IFRS, ten bedrage van 375k EUR, (3) vooruitbetaalde interesten op leningen verstrekt aan derden ten bedrage van 44k EUR en (4) toe te rekenen juridische kosten gerelateerd aan de dagvaarding door Yoshi sa.

De overige schulden eind 2023 betreffen hoofdzakelijk het saldo van de niet-geïnde dividenden en kapitaalverminderingen uitgekeerd aan aandelen op naam (37k EUR).

De overige schulden eind 2022 betreffen eveneens hoofdzakelijk het saldo van de niet-geïnde dividenden en kapitaalverminderingen uitgekeerd aan aandelen op naam (37k EUR).

25. Handelsschulden

Onderstaande tabel vat de ouderdom van de handelsschulden op afsluitingsdatum samen:

in k EUR	Niet- vervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Op 31 december 2022 (Accentis)	372	101	-	-	473
Op 31 december 2022 (Other)	22	1	-	-	23
Totaal op 31 december 2022	394	102	-	-	496
Op 31 december 2023 (Accentis)	365	14	1	-	380
Op 31 december 2023 (Other)	25	11	-	-	36
Totaal op 31 december 2023	390	25	1	-	416

100% van de vervallen handelsschulden werd begin 2024 betaald.

26. Belastingenschulden

De belastingenschulden eind 2023 bedragen 0,22 mio EUR en omvatten voornamelijk (1) de geraamde winstbelastingen over boekjaar 2023 en de te betalen winstbelastingen over vorig boekjaar (0,12 mio EUR) en (2) te betalen btw (0,04 mio EUR).

De belastingenschulden eind 2022 bedragen 0,51 mio EUR en omvatten voornamelijk (1) de geraamde winstbelastingen over boekjaar 2022 en de te betalen winstbelastingen over het voorgaande boekjaar (0,42 mio EUR) en (2) te betalen btw (0,03 mio EUR).

27. Financiële instrumenten

De voornaamste financiële instrumenten gebruikt door de groep, en waaruit risico's kunnen voortvloeien, zijn (1) handelsvorderingen en overige vorderingen, (2) geldmiddelen en kasequivalenten, (3) handelsschulden en overige schulden, en (4) leningen met variabele en vaste rente.

Vanuit de toepassing van IFRS 7 is voor alle vlottende activa en passiva de *fair value* met de boekwaarde vergeleken. Gezien hun aard is gebleken dat de *fair value* niet materieel verschillend is van de boekwaarde, tenzij expliciet anders vermeld in de desbetreffende toelichting.

(i) Financiële risicofactoren

De groep streeft ernaar de mogelijke ongunstige effecten op de financiële prestaties van zijn lokale activiteit tot een minimum te beperken. Inflatie en deflatie, schommelingen in marktprijzen, wisselkoersen op verkopen en aankopen of intragroepelingen zijn echter inherente risico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van de groep. Het is het beleid van de groep om geen speculatieve of met vreemd vermogen gefinancierde transacties aan te gaan en om geen financiële instrumenten aan te houden of uit te geven voor handelsdoeleinden.

(ii) Kredietrisico

Een van de belangrijkste financiële risico's betreft niet-betaling door debiteuren. Om dit risico zoveel mogelijk te beperken volgt Iep Invest de kredietwaardigheid van zijn debiteuren op.

Wat het handelsdebiteurenbeleid betreft, zorgt de groep voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldo's intern aan alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Verleende kredieten aan derden worden individueel opgevolgd. De toekenning gebeurt na een kredietanalyse rekening houdend met externe gegevens en bijkomende interne onderzoeken. Zo wordt naast de kredietwaardigheid tevens de reden voor de aanvraag onderzocht. De kredietverlening gebeurt op basis van de risicoanalyse (kredietwaardigheid), de ontvangen garanties, de termijn en de gevraagde rentevergoeding. Elke zes maanden wordt het bestaande kredietrisico beoordeeld en de gepaste actie ondernomen om het kredietrisico zo beperkt mogelijk te houden. Zowel de beperking van het aantal dossiers, de permanente opvolging en de verleende garanties moeten het risico op verlies beperken.

(iii) Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is verbonden aan de evolutie van het werkkapitaal van de groep. De groep volgt nauwlettend de wijziging in werkkapitaal via gerichte acties.

De groep beheert zijn kapitaal op dusdanige wijze dat de verschillende groepsentiteiten kunnen voortbestaan als *going concern* en het rendement voor de verschillende belanghebbenden wordt gemaximaliseerd door een zorgvuldige optimalisatie van de verhouding schulden/eigen vermogen.

De kapitaalstructuur van de groep eind 2023 omvat (1) vreemd vermogen, waaronder financiële schulden beschreven in toelichting 23 en liquide middelen, en (2) eigen vermogen bestaande uit geplaatst kapitaal en reserves, zoals toegelicht in de tabel 'Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen' op pagina 37.

in k EUR	2023	2022
Schulden	15.447	17.791
Geldmiddelen en kasequivalenten	-32.265	-25.863
Nettoschuld	-16.818	-8.072
Eigen vermogen	59.043	56.900
Nettoschuld/eigen vermogen	-28%	-14%

(iv) Valutarisico

Iep Invest heeft geen bedrijfsactiviteiten meer die zijn blootgesteld aan verschillende valutarisico's die zouden voortvloeien uit diverse posities in vreemde valuta. Wel wordt de vordering op Kreator Dom Development terugbetaald in vreemde valuta, met name PLN. Iep Invest draagt hier het – zeer beperkte – risico van mogelijk wisselkoersschommelingen.

Een gevoeligheidsanalyse wordt niet toegevoegd, gelet op de afwezigheid van transacties in vreemde valuta. Aan het einde van het boekjaar 2023 zijn geen wisselkoerscontracten opgenomen in de balans.

(v) Renterisico

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2023 is 100% van de totale schuld op basis van een vaste rente gefinancierd. Indien de vennootschap schulden op basis van een variabele rente zou aangaan ontstaat er, bij afwezigheid van een risicodekking, blootstelling aan het renterisico.

De groep heeft tevens leaseovereenkomsten overgenomen die afgesloten waren als leasinggever. Deze leaseovereenkomsten werden aangegaan tegen een vaste rentevoet, waardoor de groep blootgesteld is aan het reëlewaarderisico. Aan het einde van het boekjaar 2023 zijn geen *interest rate swaps* (IRS) opgenomen in de balans.

Er is geen significant verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de financiële tegoeden en verplichtingen die in de balans opgenomen worden tegen reële waarde met verwerking van de veranderingen in de winst-en-verliesrekening.

28. Beëindigde activiteiten

Einde boekjaar 2023 zijn geen beëindigde activiteiten meer aanwezig. Eind 2022 betreft de rubriek beëindigde activiteiten de eind 2010 stopgezette activiteit van SpaceChecker nv. De vereffening van SpaceChecker werd in oktober 2022 afgerond.

29. Vergoedingen aan de commissaris

De commissaris heeft in het kader van zijn opdracht tot nazicht van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de gehele groep, inclusief alle dochterbedrijven, 65k EUR honoraria aangerekend.

30. Transacties met verbonden en geassocieerde partijen

Alle transacties met verbonden en geassocieerde partijen gebeuren tegen marktconforme voorwaarden (*at arms length*) en de voorwaarden worden op regelmatige tijdstippen getoetst aan eventuele wijzigingen van de algemene marktomstandigheden.

De transacties betreffen:

in k EUR (bedragen excl. btw)	2023	2022
Vergoeding bestuurders	50,00	50,00
- Uitvoerend via vergoeding	-	-
- Niet-uitvoerend via mandaat	50,00	50,00
Vergoeding uitvoerend management	30,00	30,00
Totaal vergoedingen bestuurders en uitvoerend management	80,00	80,00
Accentis nv en verbonden ondernemingen	-	-
Summa nv en verbonden ondernemingen	-	1.152
Totaal opbrengsten verbonden en geassocieerde partijen	-	1.152
Accentis nv en verbonden ondernemingen	-	-
Summa nv en verbonden ondernemingen	-	-
Totaal vorderingen op verbonden en geassocieerde partijen	-	-
Accentis nv en verbonden ondernemingen	-	-
Summa nv en verbonden ondernemingen	-	-
Totaal schulden aan verbonden en geassocieerde partijen	-	-

Leden van de raad van bestuur en uitvoerend management

- Voor het boekjaar 2023 bedraagt de bezoldiging voor alle bestuurders van Iep Invest samen 50k EUR (excl. btw). Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders. Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband.

Aangezien de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering niet meer afdoende bleek en daarom niet werd behouden (de verzekeringsmaatschappij wenste het contract niet te verlengen onder dezelfde voorwaarden, een nieuwe verzekering zou duurder zijn en diverse uitsluitingen bevatten), heeft de vennootschap zich van februari 2014 tot 31 december 2019 ten aanzien van de bestuurders contractueel verbonden om hen te vrijwaren en schadeloos te stellen voor financiële gevolgen, voor zover als wettelijk toegelaten. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale *exposure* van 10 mio EUR per bestuurder.

Gelet op het nieuwe artikel 2:58 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dienen de vrijwaringsovereenkomsten voor niet geschreven gehouden te worden sinds 1 januari 2020. Iep Invest beroept zich dan ook opnieuw op een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

- Voor het boekjaar 2023 bedraagt de bezoldiging van het uitvoerend management van Iep Invest 30k EUR (excl. btw). De CEO wordt vergoed op basis van een vaste vergoeding per jaar voor geleverde prestaties. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor het uitvoerend management. Bovendien voorziet het contract tussen de vennootschap en haar CEO niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband.

Accentis nv

- Iep Invest nv staat ten opzichte van BNP Paribas Leasing solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, van zijn verbintenis ten opzichte van deze financiële instellingen in het kader van de financiering van het onroerend goed gelegen te Lier (België). Deze solidaire borgstelling is een kosteloze borgstelling voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend. Op 31 december 2023 bedraagt het maximumbedrag van de gestelde zekerheden 13,77 mio EUR.

Transacties met toepassing van artikel 7:96 en/of artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

- Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2023.
- Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2023.

31. Rechten en verplichtingen buiten balans

Accentis nv

- *Warranties* ten gunste van CTP Groep door Accentis Property International nv
De volgende '*reps en warranties*' werden aangegaan in het kader van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (vanaf 21 december 2021):
 - Voor een periode van 30 maanden: overige *warranties* inzake constructie en vergunningen, financiële status van de vennootschap, claims, personeel, verzekeringen, contracten, intellectuele eigendom, leningen en *full disclosure*.
 - Voor een periode van 126 maanden: *status warranties* inzake oprichting en bevoegdheden van de vennootschap, *shareholding interests* en eigendomstitels van de assets.De *warranties* werden toegekend met een *de minimis* van minimum 50k EUR en een *basket* van minimum 375k EUR en een maximale exposure van 16,10 mio EUR.
- Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv
De zaak betreft de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv. Een bodemsaneringstraject werd aangevat onder leiding van Speyebeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speyebeek nv, waarbij Accentis nv zijn recht op informatie uitoefent om op de hoogte te blijven van het verloop van de sanering. De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten bij de voormalige eigenaars van Accentis nv liggen. De garantieovereenkomst stelt echter dat de resterende saneringskosten pas kunnen worden teruggevorderd na uitvoering van de volledige bodemsanering. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor ca. 250k EUR. Op basis van een voorlopige kostprijsinschatting heeft Accentis in boekjaar 2022 een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.
- Cosimco nv tegen Accentis nv
Accentis nv werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 door Cosimco nv gedagvaard voor de rechtbank van koophandel in Gent. De vordering van de eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis nv als (gewezen) bestuurder van Eurobuild nv (thans in vereffening). De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis nv, in solidum met zijn medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco nv van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92.843,26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis nv meent dat de vordering niet gegrond is. In de behandeling van de zaak op de zitting van 30 april 2012 werd de vereffenaar van Eurobuild nv gehoord en in dat kader werd besloten verder debat te voeren. Een nieuwe beschikking met conclusietermijnen en pleitdatum wordt tot op heden afgewacht. Vooralsnog is er geen negatief uitsluitel over de zekerheid en vaststaandheid van de onderliggende schuld.

lep Invest nv

- Punch International nv, thans lep Invest nv, is begin 2007 in verdenking gesteld in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met betrekking tot de activiteiten van het intussen geliquideerde KIP nv, waarin het minderheidsaandeelhouder was. Sedert het bericht begin 2007 heeft de vennootschap hierover niets meer ontvangen.
- Voor de gestelde waarborgen verleend door lep Invest nv ten behoeve van Accentis nv wordt verwezen naar toelichting 30 'transacties met verbonden en geassocieerde partijen' op pagina 69.

32. Gebeurtenissen na balansdatum

Sites van de groep (Accentis)

Accentis Business Center Lier (België)

Accentis blijft doorgaan met technische verbeteringen: de riemaangedreven ventilatoren zullen worden ingeruild voor een modulaire FanGrid-oplossing met centrifugaalventilatoren en er wordt een programma voorbereid om over te schakelen van de oude pompen naar nieuwe modulerende modellen.

Na de succesvolle oplevering van ongeveer 5.000 m² nieuwbouw op eigen terrein, overweegt Accentis een vervolg met twee extra logistieke units van respectievelijk 750 m² en 1.250 m², die eveneens op eigen terrein zullen worden gebouwd. Begin maart werd de bouwvergunning verkregen. De aanvang van de werkzaamheden is gepland in april/mei a.s. met een geschatte opleveringsdatum eind 2024.

Schiltach (Duitsland)

De curator van de vorige insolventieprocedure is nog steeds huurder van de site onderverhuurt deze aan BBS Automotive. Eind januari jl. heeft deze curator de huur opgezegd, waarop er gevraagd werd naar de intenties van BBS Automotive. Naar verluidt zou ISH Management Services van plan zijn om de komende vijf jaar aanzienlijk te investeren en de bedrijfsactiviteiten op de twee locaties in Schiltach en Herbolzheim voort te zetten. Momenteel zijn er gesprekken opgestart over een al dan niet verdere samenwerking.

6.6 Verslag van de commissaris

“IEP INVEST NV

Verslag van de commissaris m.b.t. de geconsolideerde jaarrekening

Boekjaar 31.12.2023

Iep Invest NV

Ondernemingsnummer: BE0448.367.256

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van IEP INVEST NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van IEP INVEST NV (de “Venootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2023 omvat, alsook het geconsolideerd totaalresultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 79.897 KEUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd totaalresultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 2.143 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2023 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Venootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering vastgoedbeleggingen

Verwijzing naar de toelichting (6.5) van de geconsolideerde jaarrekening: 6.5.2.7. punt C, 6.5.3.1, 6.5.4. punt 1.1 en punt 12.

Omschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen van de Groep vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de activa van de Groep (39.960 KEUR aan vastgoedbeleggingen ten opzichte van een balanstotaal van 79.897 KEUR). De vastgoedbeleggingen worden in de balans opgenomen aan reële waarde en de wijzigingen van de reële waarde tussen twee periodes worden via het resultaat gerapporteerd. Dit houdt echter belangrijke potentiële schattingonzekerheden in, waardoor er beroep wordt gedaan op externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

Verantwoording van het kernpunt

De waardering aan reële waarde is voornamelijk gebaseerd op de kapitalisatie van de huurinkomsten aan een marktconform rendement, gecorrigeerd voor leegstand, prijsreducties, over- en onderverhuur ten opzichte van de markthuurl. Deze waardering omvat een aantal significante veronderstellingen en schattingen zowel met betrekking tot de marktconforme huurinkomsten als de rendementen. Deze veronderstellingen worden tevens beïnvloed door wijziging in marktomstandigheden. Om deze reden wordt de waardering van de vastgoedbeleggingen als kernpunt van de controle beschouwd.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen aangesloten met het waarderingsverslag van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen.
- We hebben de toegepaste waarderingsmethode getoetst met het van toepassing zijnde wettelijke kader.
- We hebben de rekenkundige juistheid van de waardering gecontroleerd.
- We hebben de parameters uit de waardering die geen veronderstellingen omvatten zoals de werkelijke huurinkomsten en looptijden van de contracten op steekproefbasis aangesloten met de huurovereenkomsten.
- We hebben met de externe onafhankelijke waarderingsdeskundige contact gehad over hoe de aangenomen veronderstellingen tot stand gekomen zijn en we hebben beoordeeld of de aangenomen veronderstellingen redelijk zijn.
- We hebben op de gehanteerde gegevens een aantal logische controles uitgevoerd om de consistentie van de gegevens te toetsen met het verleden.

Opbrengsterkenning

Verwijzing naar de toelichting (6.5) van de geconsolideerde jaarrekening: 6.5.2.7. punt M, 6.5.3.5, 6.5.4. punten 1.2., 2 en 3

Omschrijving van het kernpunt

De geconsolideerde operationele opbrengsten bedragen 7.019 KEUR. De opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op huuropbrengsten uit huurcontracten en contracten terbeschikkingstelling evenals op de doorrekening van kosten alsook de gerealiseerde meerwaarde op verkoop van vaste activa.

Verantwoording

De volledigheid en het bestaan van de opbrengsten betreft een kernpunt van de controle, waardoor te veel of te weinig opbrengsten zouden kunnen worden getoond. De opbrengstverantwoording omvat een beoordelingselement, waarbij op basis van de van toepassing zijnde modaliteiten in de overeenkomsten, de opbrengstverantwoording in overeenstemming met het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel bepaald dient te worden.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- We hebben de modaliteiten (alsook de belangrijke wijzigingen) van de contracten beoordeeld en besproken met het management. De impact op de wijze waarop de omzet erkend wordt overeenkomstig het van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, werd beoordeeld.
- We hebben procedures uitgevoerd om de volledigheid en het bestaan van de opbrengsten te toetsen, zoals de aansluiting van de geboekte huurinkomsten met de contracten, controles op de evolutie van huurinkomsten en de inning van de uitstaande vorderingen na jaareinde.

Waardering uitstaande kredieten en kredietbeheer

Verwijzing naar de toelichting (6.5) van de geconsolideerde jaarrekening: 6.5.4 punten 14, 16 en 27.

Omschrijving van het kernpunt

De overige vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar bedragen 2.725 KEUR en bevatten voor het overgrote deel nog een uitstaand toegekend krediet aan Kreator Dom Development Sp z.o.o, waarvoor per 31 december 2022 een bijkomende waardevermindering ten belope van 1.191 KEUR werd geboekt.

Verantwoording

De waardering van de verstrekte kredieten, c.q. de risico's hieraan verbonden, houdt een significante beoordeling van de kredietwaardigheid van de ontleners, c.q. van de door deze verstrekte waarborgen in.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- Beoordeling van de interne administratieve organisatie inzake kredietverstrekking en kredietopvolging waarbij een aanbeveling is geformuleerd om hieraan een meer formele structuur te geven.
- Ondervraging en bespreking met management en Raad van Bestuur van de belangrijkste elementen inzake kredietbeheer.
- Beoordeling van de door het management en de Raad van Bestuur gehanteerde verantwoording van de waardering van de openstaande vorderingen.
- Aansluiting van de geboekte vorderingen en intrestopbrengsten met de contracten en aansluiten van de verkregen waarborgen met de toelichting in de jaarrekening en onderliggende bewijsstukken.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij,

individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- punt 0. Boodschap van de voorzitter
- punt 4.16. Verklaring inzake corporate governance

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden behoudens het feit dat we in de loop van 2023 slechts één maal een vergadering van het Audit Comité hebben bijgewoond.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie, de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van IEP INVEST NV per 31 december 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- De geconsolideerde jaarrekening vloeit niet voort uit een geïntegreerd boekhoudsysteem.

Gent, 15 April 2024

Mazars Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris
Vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch
Bedrijfsrevisor"

7 Enkelvoudige jaarrekening van Iep Invest nv

7.1 Enkelvoudige balans Iep Invest nv

7.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Oprichtingskosten		-	-
Vaste activa		21.663	21.663
Immateriële vaste activa		-	-
Materiële vaste activa		-	-
Terreinen en gebouwen		-	-
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel		-	-
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa		-	-
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		-	-
Financiële vaste activa	1	21.663	21.663
Verbonden ondernemingen	11.1	18.154	18.154
Deelnemingen	1.1	18.154	18.154
Vorderingen		-	-
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	11.1	3.500	3.500
Deelnemingen	1.1	3.500	3.500
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		9	9
Aandelen	1.1	9	9
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		17.193	19.278
Vorderingen op meer dan één jaar		642	642
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		642	642
Vorderingen op ten hoogste één jaar		1.941	1.852
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		1.941	1.852
Geldbeleggingen	3	14.250	1.876
Eigen aandelen		-	1.876
Overige beleggingen		14.250	-
Liquide middelen		282	14.908
Overlopende rekeningen	3	78	-
Totaal activa		38.856	40.941

7.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen		38.732	40.746
Inbreng	4	28.094	28.094
Kapitaal		28.094	28.094
Geplaatst kapitaal		28.094	28.094
Niet-opgevraagd kapitaal		-	-
Buiten kapitaal		-	-
Uitgiftepremies		-	-
Andere		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		7.919	9.794
Onbeschikbare reserves		4.849	6.725
Wettelijke reserves		4.849	4.849
Statutair onbeschikbare reserves		-	-
Inkoop eigen aandelen		-	1.876
Financiële steunverlening		-	-
Overige		-	-
Belastingvrije reserves		-	-
Beschikbare reserves		3.070	3.069
Overgedragen winst/verlies		2.719	2.858
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		-	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		-	-
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Belastingen		-	-
Grote herstellings- en onderhoudswerken		-	-
Milieuverplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten		-	-
Uitgestelde belastingen		-	-
Schulden	5	124	195
Schulden op meer dan één jaar		-	-
Financiële schulden		-	-
Handelsschulden		-	-
Vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Overige schulden		-	-
Schulden op ten hoogste één jaar		104	126
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		-	-
Financiële schulden		-	-
Handelsschulden		36	24
Leveranciers		36	24
Te betalen wissels		-	-
Vooruitbetalingen op bestellingen		-	-
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.1	58	92
Belastingen		58	92
Bezoldigingen en sociale lasten		-	-
Overige schulden		10	10
Overlopende rekeningen	5.2	20	69
Totaal passiva		38.856	40.941

7.2 Resultatenrekening Iep Invest nv

in k EUR	Toelichting	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
Bedrijfsopbrengsten		2	-
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten	6	2	-
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	8	-	-
Bedrijfskosten		-477	-9.499
Diensten en diverse goederen		-476	-500
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-	-
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	6	-	-
Voorzieningen voor risico's en kosten	6	-	-
Andere bedrijfskosten	6	-1	-8.999
Niet-recurrente bedrijfskosten	8	-	-
Bedrijfswinst/-verlies		-475	-9.499
Financiële opbrengsten		340	47.788
Recurrente financiële opbrengsten		340	38.790
Opbrengsten uit financiële vaste activa		-	37.568
Opbrengsten uit vlottende activa		296	1.222
Andere financiële opbrengsten	7	44	-
Niet-recurrente financiële opbrengsten	8	-	8.998
Financiële kosten		-4	-2.759
Recurrente financiële kosten	7	-4	-2.759
Kosten van schulden		-	-56
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen		-	4.835
Andere financiële kosten		-4	-7.538
Niet-recurrente financiële kosten	8	-	-
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting		-139	35.530
Belastingen op het resultaat	9	-	-1.547
Belastingen		-	-1.547
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		-	-
Winst/verlies van het boekjaar		-139	33.983
Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar		-139	33.983

7.3 Resultaatverwerking Iep Invest nv

in k EUR	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
Te bestemmen winstsaldo	2.719	46.891
Te bestemmen winst van het boekjaar	-	33.983
Te verwerken verlies van het boekjaar	-139	-
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	2.858	12.908
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-
Aan de inbreng	-	-
Aan de wettelijke reserve	-	-
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	2.719	2.858
Uit te keren winst	-	-44.033
Vergoeding van de inbreng	-	-44.033
Bestuurder of zaakvoerders	-	-
Werknemers	-	-
Andere rechthebbenden	-	-

7.4 Toelichting

1. Staat van de financiële vaste activa

1.1 Deelnemingen en aandelen

in k EUR	Verbonden ondernemingen	Ondernemingen met deelnemings- verhouding	Andere ondernemingen
Aanschaffingswaarde			
Op het einde van het vorige boekjaar	18.154	3.500	12
Mutaties tijdens het boekjaar:			
Aanschaffingen	-	-	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-	-	-
Overboekingen van een post naar een andere	-	-	-
Op het einde van het boekjaar (A)	18.154	3.500	12
Waardeverminderingen			
Op het einde van het vorige boekjaar	-	-	3
Mutaties tijdens het boekjaar:			
Geboekt	-	-	-
Teruggenomen	-	-	-
Verworven	-	-	-
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	-	-	-
Overgeboekt van een post naar een andere	-	-	-
Op het einde van het boekjaar (B)	-	-	3
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar (A) – (B)	18.154	3.500	9

2. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel Ondernemingsnummer	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening	Munt-code	Eigen vermogen (in '000) (+) of (-)	Netto- resultaat
	Aantal	%					
Accentis nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0454 201 411	849.228.572	67,25	-	31-12-2023	EUR	30.543	4.448
Clubhotel GmbH Sonnleiten 2 2030 Hermagor Oostenrijk FN133181f	50	50,00	-	30-09-2023	EUR	7.580	342

3. Geldbeleggingen en overlopende rekeningen (activa)

in k EUR	2023	2022
Geldbeleggingen	14.250	1.876
Eigen aandelen	-	1.876
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	14.250	-
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-
Overlopende rekeningen	78	-
Over te dragen bedrijfskosten	11	-
Verkregen interesten	67	-

4. Staat van het kapitaal en de aandeelhoudersstructuur

4.1 Kapitaal

in k EUR	Bedragen	Aantal aandelen
Kapitaal		
Geplaatst kapitaal op het einde van het vorige boekjaar	28.094	9.170.939
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Vernietiging eigen aandelen	-	-364.152
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	28.094	8.806.787
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde	28.094	8.806.787
Aandelen		
Op naam	-	134.072
Gedematerialiseerd	-	8.672.715

4.2 Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

in k EUR	Kapitaalbedrag
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	28.094

4.3 Aandeelhoudersstructuur van de onderneming op datum van de jaarafsluiting, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Summa nv	7.646.532	86,83
Publiek	1.160.255	13,17
Totaal	8.806.787	100,00

5. Staat van schulden en overlopende rekeningen (passiva)

5.1 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

in k EUR	2023
Belastingen	
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	58
Geraamde belastingschulden	-
Bezoldigingen en sociale lasten	
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	-

5.2 Overlopende rekeningen

in k EUR	2023	2022
Toe te rekenen interesten	-	44
Toe te rekenen bedrijfskosten	-	25
Toe te rekenen roerende voorheffing op te ontvangen intresten	20	-

6. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten		
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Andere bedrijfsopbrengsten	-	-
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	-	-
Bedrijfskosten		
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	-	-
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Personeelskosten		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-	-
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	-	-
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	-	-
Andere personeelskosten	-	-
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Voorzieningen voor pensioenen		
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	-	-
Waardeverminderingen		
Geboekt – op handelsvorderingen	-	-
Teruggenomen – op handelsvorderingen	-	-
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoegingen	-	-
Bestedingen en terugnemingen	-	-
Andere bedrijfskosten		
Bedrijfsbelastingen en -taksen	-	-
Andere	1	8.999
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	-	-
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Kosten voor de onderneming	-	-

7. Financiële resultaten

in k EUR	2023	2022
Recurrente financiële opbrengsten		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten:		
Voordelige betalingsverschillen	44	-
Recurrente financiële kosten		
Waardeverminderingen op vlottende activa		
Geboekt	-	2.698
Teruggenomen	-	7.533
Uitsplitsing van de overige financiële kosten:		
Bankkosten	1	7
Kosten op aan- en verkoop van effecten	3	6
Nadelige wisselresultaten	-	4
Minderwaarde op realisatie overige vorderingen	-	7.520
Schadeloosstellingen	-	1

8. Opbrengsten en kosten van uitzonderlijke omvang of uitzonderlijke mate van voorkomen

in k EUR	2023	2022
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	-	-
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	-	-
Niet-recurrente financiële opbrengsten	-	8.998
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	-	8.998
Niet recurrente bedrijfskosten	-	-
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	-	-
Niet-recurrente financiële kosten	-	-
Andere niet-recurrente financiële kosten	-	-

9. Belastingen en taksen

9.1 Belastingen op het resultaat

in k EUR	2023	2022
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-	1.544
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	2.205
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	-	661
Geraamde belastingsupplementen	-	-
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	-	3
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	-	3
Geraamde belastingsupplementen	-	-
Belangrijkste oorzaken van verschillen tussen de winst voor belastingen en de geraamde belastbare winst		
Belastbare waardeverminderingen	-	1.191
Gecompenseerde verliezen	-	-15.412
Verworpen uitgaven	-	1.508
Terugneming waardevermindering op aandelen	-	-8.998
DBI-af trek	-	-7.643
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	82.959	82.821
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	82.959	82.821
Passieve latenties	-	-

9.2 Belastingen op de toegevoegde waarde en belastingen ten laste van derden

in k EUR	2023	2022
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	-	-
Door de onderneming	-	-
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:		
Bedrijfsvoorheffing	-	-
Roerende voorheffing	-	1.927

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

10.1 Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde persoonlijke zekerheden als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden en zakelijke zekerheden

in k EUR	2023
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde persoonlijke zekerheden als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden: maximumbedrag	13.772
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming	-
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden	-

10.2 Andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

in k EUR	2023
Andere niet in de balans opgenomen rechten:	
Hypotheek op onroerend goed, verpanding aandelen en winstuitkeringen	3.238
Andere niet in de balans opgenomen verplichtingen:	
Nihil	

11. Betrekkingen met verbonden ondernemingen en met ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

11.1 Verbonden ondernemingen en andere ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

in k EUR	Verbonden ondernemingen		Ondernemingen met deelnemingsverhouding	
	2023	2022	2023	2022
Financiële vaste activa	18.154	18.154	3.500	3.500
Deelnemingen	18.154	18.154	3.500	3.500
Achtergestelde vorderingen	-	-	-	-
Andere vorderingen	-	-	-	-
Vorderingen	-	-	-	-
Op meer dan één jaar	-	-	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-	-	-
Schulden	-	-	-	-
Op meer dan één jaar	-	-	-	-
Op hoogstens één jaar	-	-	-	-
Persoonlijke en zakelijke zekerheden				
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van verbonden ondernemingen	13.772	15.483	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de ondernemingen	-	-	-	-
Financiële resultaten				
Opbrengsten uit financiële vaste activa	-	37.568	-	-
Opbrengsten uit vlottende activa	-	-	-	-
Kosten van schulden	-	-	-	-

11.2 Transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden

Nihil

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten de normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkel informatie worden opgenomen.

12. Financiële betrekkingen met

in k EUR	2023
Bestuurders en zaakvoerders, natuurlijke of rechtspersonen die de onderneming direct of indirect controleren zonder verbonden ondernemingen te zijn, of met andere ondernemingen die door deze personen direct of indirect gecontroleerd worden:	
Uitstaande vorderingen op deze personen	-
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	-
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:	
aan bestuurders en zaakvoerders	58
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is:	
Bezoldiging van de commissaris	27
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-
Bezoldiging van de commissaris voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de onderneming die de informatie publiceert aan het hoofd staat	65
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris	-

7.5 Waarderingsregels

7.5.1 Beginsel

De waarderingsregels worden vastgelegd in overeenstemming met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen (thans het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

7.5.2 Bijzondere regels

7.5.2.1 Oprichtingskosten en kosten van kapitaalverhoging

De kosten van oprichting en kapitaalverhoging worden geactiveerd en afgeschreven over een periode van ten hoogste drie jaar.

7.5.2.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen tegen aanschaffingswaarde. De jaarlijkse afschrijving wordt toegepast volgens de lineaire methode a rato van 33% voor de kosten van aankoop en implementatie van software; dit vanaf de implementatiefase.

7.5.2.3 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs. De bijkomende kosten van transport en aansluiting worden geactiveerd. De vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht worden volgens hetzelfde regime afgeschreven als de materiële vaste activa opgenomen in de rubrieken gebouwen, installaties, machines en uitrusting en meubilair en rollend materieel.

De vaste activa die niet volledig opgebouwd en niet in het productieproces ingeschakeld zijn, worden opgenomen in de rubriek vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen. Er worden geen afschrijvingen geboekt op deze activa in aanbouw.

7.5.2.4 Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

Activa	Methode L (lineair)	Basis NG (niet-geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentage	
			Hoofdsom min-max	Bijkomende kosten
1. Terreinen en gebouwen				
Gebouwen	L	NG	5% - 5%	-
Installaties in gebouwen	L	NG	5% - 10%	-
Inrichting van gebouwen	L	NG	10% - 10%	-
2. Installaties, machines en uitrusting				
Productiemachines	L	NG	12,5% - 12,5%	-
Hulpmateriaal	L	NG	12,5% - 12,5%	-
ERP-systeem	L	NG	33% - 33%	-
Kantoomachines	L	NG	20% - 20%	-
Kantoomachines hardware	L	NG	20% - 20%	-
Software	L	NG	33% - 33%	-
3. Rollend materieel				
Productieafdeling	L	NG	20% - 20%	-
Personenwagens	L	NG	20% - 33%	-
4. Kantoomaterieel en meubilair				
Productieafdeling	L	NG	20% - 20%	-
Kantoor	L	NG	20% - 20%	-
5. Activa in leasing				
Gebouwen	L	NG	5% - 5%	-

7.5.2.5 Financiële vaste activa

De deelnemingen opgenomen onder de financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, eventueel onder aftrek van een waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde.

Dezelfde regel wordt toegepast voor vorderingen. Ter verduidelijking: op vorderingen worden waardeverminderingen geboekt indien er onzekerheid bestaat voor de betaling.

De deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen kunnen worden geherwaardeerd wanneer de waarde van deze activa op vaststaande en duurzame wijze uitstijgen boven hun boekwaarde.

Bij gedeeltelijke vervreemding van de deelnemingen en aandelen onder de financiële vaste activa wordt de eventuele uitzonderlijke opbrengst of kost hierop bepaald via het principe van de gemiddelde aanschaffingswaarde.

7.5.2.6 Voorraden

Grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs, het *lower-of-cost-or-market*-principe volgend, vastgesteld volgens de FIFO-methode. De goederen in bewerking en gereed product worden gewaardeerd tegen directe productiekost. De voorraden worden gewaardeerd rekening houdend met waardeverminderingen voor traag roterende stock.

7.5.2.7 Geldbeleggingen

De ingekochte eigen aandelen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. Eventuele waardeverminderingen worden ten laste van het resultaat genomen. De geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Tegoeden in vreemde munten worden omgerekend aan eindejaarskoers. In voorkomend geval worden er waardeverminderingen geboekt.

7.5.2.8 Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorzieningen voor risico's en kosten die per balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn maar waarvan de omvang nog niet precies vaststaat, worden aangelegd, hierbij rekening houdend met de normen van voorzichtigheid, oprechtheid en goeder trouw.

7.5.2.9 Omrekening van monetaire tegoeden, schulden, rechten en verplichtingen in deviezen

De algemene regel is dat de monetaire actief- en passiefbestanddelen in deviezen worden herberekend tegen slotkoers op balansdatum.

De omrekeningsverschillen worden als volgt berekend en verwerkt:

- positieve omrekeningsverschillen ontstaan wanneer de slotomrekeningskoers hoger is dan de oorspronkelijke omrekeningskoers van de tegoeden in deviezen (lager i.v.m. verplichtingen)
- negatieve omrekeningsverschillen ontstaan wanneer de slotomrekeningskoers lager is dan de oorspronkelijke omrekeningskoers van de tegoeden in deviezen (hoger i.v.m. verplichtingen)

De beide omrekeningsverschillen worden in het financieel resultaat genomen.

7.6 Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

Iep Invest nv
Naamloze vennootschap
Noorderlaan 139
2030 Antwerpen

RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

Ondernemingsnummer 0448.367.256

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 29 mei 2024.

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar. De commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering. Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, Boek III, titel 3, hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht, het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn. Dit ontwerp komt overeen met de statuten van onze vennootschap en met de waarderingsregels vastgesteld door het bestuursorgaan.

I. Balans na winstverdeling

De balansen aan het einde van het voorliggend en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (bedragen in EUR):

Activa	31-12-2023	%	31-12-2022	%
Vaste activa	21.663.124	55,75	21.663.124	52,91
Vlottende activa	17.192.417	44,25	19.277.697	47,09
Totaal der activa	38.855.541	100,00	40.940.821	100,00

Passiva	31-12-2023	%	31-12-2022	%
Eigen vermogen	38.732.239	99,68	40.746.152	99,52
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	-	-	-	-
Schulden	123.302	0,32	194.669	0,48
Totaal der passiva	38.855.541	100,00	40.940.821	100,00

Het eigen vermogen van Iep Invest nv ('Iep Invest') bedraagt op 31 december 2023 38,73 mio EUR tegenover 40,75 mio EUR aan het einde van 2022.

Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt eind 2023 38,86 mio EUR tegenover 40,94 mio EUR eind 2022. Op basis van het opgemaakte cashplan beschikt de vennootschap over, of heeft ze uitzicht op, voldoende liquiditeiten, zodat de positieve liquiditeitspositie voor de komende 12 maanden verzekerd is.

(a) Oprichtingskosten

De oprichtingskosten waren reeds eind 2012 volledig afgeschreven.

(b) Materiële vaste activa

De vennootschap beschikt sinds 2016 niet langer over materiële vaste activa.

(c) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar.

(d) Vorderingen op meer dan één jaar

De vorderingen op meer dan één jaar zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar.

Ze bestaan integraal uit het langetermijngedeelte van de vordering Kreator Dom Development Sp. z o.o. op basis van de in september 2020 ondertekende overeenkomst die bepaalt dat de totale vordering ad 4,74 mio EUR over de komende jaren integraal zal worden terugbetaald, in schijven.

(e) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De wijziging tegenover het totaal van vorderingen op ten hoogste één jaar eind 2022 (+0,09 mio EUR) wordt integraal verklaard door de terug te vorderen geraamde winstbelastingen over boekjaar 2023.

(f) Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen eind 2023 bedragen 14,25 mio EUR ten opzichte van 1,88 mio EUR eind 2022. Dit is het resultaat van (1) de vernietiging van eigen aandelen (-1,88 mio EUR) en (2) het plaatsen van gelden op termijndeposito's (+14,25 mio EUR).

De liquide middelen eind 2023 bedragen 0,28 mio EUR tegenover 14,91 mio EUR eind 2022. De daling wordt voornamelijk verklaard door de overboeking van liquide middelen van zichtrekening naar termijndeposito (-14,25 mio EUR).

(g) Overlopend actief

Deze post is gestegen met 0,08 mio EUR, voornamelijk als gevolg van de toe te rekenen interesten op termijndeposito's (+0,07 mio EUR).

(h) Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen winst

Het kapitaal van de vennootschap is ten opzichte van het vorige boekjaar niet gewijzigd. Het totaal aantal aandelen van de vennootschap op 31 december 2023 bedraagt 8.806.787. De overgedragen winst is afgenomen van 2,86 mio EUR tot 2,72 mio EUR door de toevoeging van het verlies van het boekjaar, nl. -0,14 mio EUR.

(i) Schulden

De handelsschulden eind 2023 zijn gestegen met 12k EUR tegenover eind 2022.

De schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (-34k EUR) als gevolg van de betaling van de winstbelastingen over boekjaar 2021. Deze post betreft enkel nog de ingehouden roerende voorheffing op ontvangen interesten.

De overige schulden betreffen het saldo van de niet-geïnde dividenden uitgekeerd aan aandelen op naam.

(j) Overlopend passief

Deze post bedraagt 0,02 mio EUR en bestaat integraal uit toe te rekenen roerende voorheffing op te ontvangen interesten op termijndeposito's.

II. Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in EUR):

	31-12-2023	31-12-2022	Δ
Recurrente bedrijfsopbrengsten	2.500	-	+2.500
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	-	-	-
Recurrente bedrijfskosten	(477.543)	(9.498.821)	+9.021.278
Niet-recurrente bedrijfskosten	-	-	-
Bedrijfsresultaat	(475.043)	(9.498.821)	+9.023.778
Recurrent financieel resultaat	336.513	36.030.937	-35.694.424
Niet-recurrent financieel resultaat	-	8.998.119	-8.998.119
Belastingen op het resultaat	-	(1.546.765)	+1.546.765
Resultaat van het boekjaar	(138.530)	33.983.470	-34.122.000

Het boekjaar 2023 eindigde met een verlies van -0,14 mio EUR. Dit resultaat wordt als volgt verklaard:

- Het recurrent bedrijfsresultaat bedraagt -0,48 mio EUR. De toename ten opzichte van 2022 wordt voornamelijk verklaard door (1) de in 2022 opgenomen gerealiseerde minderwaarde op de participatie SpaceChecker nv naar aanleiding van de sluiting van de vereffening (-9,00 mio EUR) en (2) een daling van de vergoedingen aan derden (-0,05 mio EUR) voornamelijk wegens verminderde juridische kosten naar aanleiding van de beëindiging van de procedures met Yoshi sa.
- Het recurrent financieel resultaat bedraagt 0,34 mio EUR. De financiële opbrengsten bedragen 340k EUR en bestaan voor 296k EUR uit interesten op termijndeposito's en voor 44k EUR uit voordelige betalingsverschillen. In 2022 betroffen ze integraal het ontvangen interim-dividend en de kapitaalvermindering van Accentis nv (37,57 mio EUR) en de interesten verkregen op leningen (1,22 mio EUR). De financiële kosten bedragen 4k EUR en bestaan integraal uit bankkosten. In 2022 vloeiden ze voornamelijk voort uit (1) de aangerekende negatieve bankrente (0,06 mio EUR), de geboekte waardevermindering op de eigen aandelen (1,51 mio EUR) en de opgenomen waardevermindering op de vordering op Kreator Dom Development Sp. z o.o. (1,19 mio EUR).
- Het niet-recurrent resultaat bedraagt nihil ten opzichte van 9,00 mio EUR vorig boekjaar, toen betrof het de terugname van de waardevermindering op de participatie SpaceChecker nv.

Rekening houdend met het overgedragen winstsaldo van voorgaande boekjaren, een totaalbedrag van 2,86 mio EUR, bedraagt het te bestemmen winstsaldo 2,72 mio EUR.

III.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Dagvaarding vanwege Yoshi sa

Bij exploit van 2 november 2021 werden lep Invest en zijn meerderheidsaandeelhouder Summa nv (59,69%) gedagvaard door minderheidsaandeelhouder Yoshi sa (22,43%). De dagvaarding strekt er in essentie toe om voor recht te zeggen dat de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van lep Invest d.d. 26 mei 2021 (de 'jaarvergadering 2021') een inbreuk vormen op art. 2:42, 1° WVV (miskenning van het vraagrecht door lep Invest) en art. 2:42, 2° WVV (misbruik van meerderheid door Summa nv), en derhalve nietig zijn, en om lep Invest te bevelen een nieuwe gewone algemene vergadering van aandeelhouders samen te roepen teneinde het vraagrecht van Yoshi sa over het boekjaar 2020 te honoreren. Bij vonnis geveld op 2 januari 2023 heeft de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) de hoofdvordering van Yoshi sa afgewezen als ongegrond. Bij vonnis geveld op 20 februari 2023 heeft de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) de gerechtelijke bemiddeling bevolen tussen Yoshi sa en Summa nv.

Bij exploit van 20 juni 2022 werd lep Invest opnieuw gedagvaard door zijn minderheidsaandeelhouder Yoshi sa, ditmaal in kortgeding, dit teneinde de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van lep Invest d.d. 25 mei 2022 (de 'jaarvergadering 2022') te schorsen wegens (i) onregelmatige bijeenroeping van de jaarvergadering, (ii) miskenning van het wettelijk agenderingsrecht, (iii) miskenning van het vraagrecht en (iv) miskenning van het recht op bijstand door een advocaat. Bij beschikking geveld op 26 juli 2022 heeft de kortgedingrechter alle vorderingen van Yoshi sa afgewezen wegens ongegrond. Tegen deze beschikking had Yoshi sa hoger beroep aangetekend, maar bij arrest geveld op 23 februari 2023 heeft het hof van beroep Antwerpen naast een aantal overwegingen de vorderingen van Yoshi afgewezen.

In parallel met deze kortgedingprocedure had Yoshi sa eveneens een procedure ten gronde opgestart, waarin, in tegenstelling tot de kortgedingprocedures, ook Summa nv werd betrokken, teneinde de vernietiging van de besluiten van de jaarvergadering 2022 te verkrijgen wegens dezelfde redenen opgeworpen in kortgeding (langs de zijde van lep Invest) evenals wegens vermeend misbruik door meerderheid (langs de zijde van Summa nv).

Kort samengevat meende lep Invest dat er gegronde redenen waren om de hem ten laste gelegde beschuldigingen te weerleggen in al deze procedures. lep Invest werd daarin mede gesterkt door het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 2 januari 2023, de beschikking van de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 26 juli 2022, het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 20 februari 2023 en het arrest van het hof van beroep in Antwerpen d.d. 23 februari 2023 waarin alle vorderingen van Yoshi sa met betrekking tot de jaarvergadering 2021 respectievelijk de jaarvergadering 2022 werden afgewezen.

lep Invest was dan ook van oordeel dat er geen aanleiding was tot enige financiële impact en er geen voorzieningen moesten worden aangelegd naar aanleiding van de dagvaardingen aangaande de besluiten genomen door de jaarvergadering 2021 en de jaarvergadering 2022.

Op 12 september 2023 is lep Invest op de hoogte gesteld dat er een finaal akkoord werd bereikt tussen de aandeelhouders Yoshi sa en Summa nv in het kader van een dading betreffende een oud dispuut tussen de betrokken

aandeelhouders. Op grond van die dading heeft Summa nv het ganse aandelenpakket van Yoshi sa overgenomen, waardoor Summa nv zijn participatie in lep Invest heeft verhoogd naar meer dan 80%. Het akkoord heeft eveneens geleid tot de stopzetting van alle bovengenoemde lopende procedures.

(b) Vernietiging eigen aandelen

Op 30 november 2023 is lep Invest, in uitvoering van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 30 november 2023, overgegaan tot de vernietiging van 364.152 eigen aandelen, waardoor het totaal aantal uitstaande aandelen thans 8.806.787 bedraagt.

Op verslagdatum bezit lep Invest geen eigen aandelen.

.III.2 Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2023 hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die op de toekomst van de onderneming een belangrijke invloed hebben.

IV. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van de vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden, behalve de hoger vermelde gebeurtenissen na balansdatum.

V. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

VI. Milieu- en personeelsaangelegenheden

Er zijn op heden geen materiële elementen die hier dienen vermeld te worden.

VII. Kapitaalverhoging/uitgifte van converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten

Het kapitaal van de vennootschap is ten opzichte van het vorige boekjaar niet gewijzigd. Het totaal aantal aandelen van de vennootschap op 31 december 2023 bedraagt 8.806.787.

VIII. Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap houdt aan het einde van het boekjaar geen eigen aandelen in portefeuille.

Chronologie van de bewegingen in 2023:

in EUR	Aantal aandelen	Fractiewaarde	% in kapitaal	Vergoeding
Aantal aandelen op 31-12-2022	364.152	1.115.539	3,97	1.875.383
Vernietiging 30-11-2023	-364.152	-1.115.539	-3,97	-1.875.383
Totaal op 31-12-2023	-	-	-	-

IX. Bestaan van bijkantoren

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

X. Resultaatverwerking

Wij stellen de volgende resultaatverwerking voor:

Verlies van het boekjaar 2023	-138.530
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	2.858.016
Te bestemmen resultaat op 31-12-2023	2.719.486
Over te dragen winst	2.719.486

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- kwijting te verlenen aan alle bestuurders voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar;
- kwijting te verlenen aan de commissaris; en
- de vennootschap Mazars Bedrijfsrevisoren bv te herbenoemen als commissaris.

XI. Strijdig belang

De procedure zoals voorzien in artikel 7:96 en/of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in de loop van het boekjaar 2023.

- Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2023.
- Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen was niet van toepassing in 2023.

XII. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

Iep Invest is, als holdingmaatschappij zonder operationele activiteit, voor zijn operationeel resultaat volledig afhankelijk van de prestaties van de dochterondernemingen.

XIII. Financiële instrumenten

Iep Invest maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan wisselkoers- en renterisico's, die voortvloeien uit zijn operationele, financierings- en investeringsactiviteiten af te dekken. Het beleid voorziet geen speculatieve of met vreemd vermogen gefinancierde transacties aan te gaan en om geen financiële instrumenten aan te houden of uit te geven voor handelsdoeleinden.

XIV. Deugdelijk bestuur en verslagen benoemings- en remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 4 van het geconsolideerd jaarverslag 2023 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.iepinvest.be onder de rubriek 'Beleggersinformatie' vanaf de datum van dit verslag.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft tweemaal vergaderd in 2023, op 14 februari 2023 en op 25 augustus 2023.

XV. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste een lid van het auditcomité

De raad van bestuur is van oordeel dat Veronique Misseghers, Dirk Van Vlaenderen, als vast vertegenwoordiger van Gescon bv, en Bruno Vantomme, als vast vertegenwoordiger van Bruno Vantomme bv, beschikken over de nodige onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Veronique Misseghers, Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, en Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme,

zijn op geen enkele manier verbonden met lep Invest of met een van de met lep Invest verbonden vennootschappen. Bovendien hebben zij een ruime bewezen financiële en bedrijfskundige ervaring.

Het auditcomité heeft tweemaal vergaderd in 2023, op 14 februari 2023 en op 25 augustus 2023.

XVI. Verklaring conform artikel 12 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt

In naam en voor rekening van lep Invest nv, verklaren wij ondergetekenden, dat voor zover ons bekend:

- de jaarrekeningen, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van lep Invest nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van lep Invest nv, van de positie van lep Invest nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- dat de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd beschreven werden.

XVII. Conclusies

Wij hopen u met dit verslag voldoende te hebben voorgelicht. Uiteraard blijven wij te uwer beschikking voor alle gewenste inlichtingen met betrekking tot dit verslag of tot de jaarrekening.

Wanneer u een beslissing zult genomen hebben over de goedkeuring van de jaarrekening, vragen wij u ons kwijting te verlenen voor het gevoerde beleid.

Opgesteld op 15 april 2024 te Antwerpen,

De raad van bestuur

Voor akkoord

Gescon bv,
vast vertegenwoordigd door
Dirk Van Vlaenderen

Voor akkoord

Veronique Misseghers

Voor akkoord

Bruno Vantomme bv,
vast vertegenwoordigd door
Bruno Vantomme

7.7 Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

“IEP INVEST NV

Verslag van de commissaris m.b.t. enkelvoudige jaarrekening

Boekjaar 31.12.2023

IEP INVEST NV

Ondernemingsnummer: BE0448.367.256

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van IEP INVEST NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van IEP INVEST NV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Iep Invest NV uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 38.855.541 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 138.530.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering uitstaande kredieten en kredietbeheer

Verwijzing naar VOL-kap 3.1 van de jaarrekening en VOL-kap 7 (het jaarverslag).

Omschrijving van het kernpunt

De overige vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar bedragen € 2.582.361 (7% van het balanstotaal) en bevatten voor het overgrote deel nog een uitstaand toegekend krediet aan Kreator Dom Development Sp z.o.o, waarvoor per 31 december 2022 een bijkomende waardevermindering ten belope van 1.191.067 EUR werd geboekt.

Verantwoording

De waardering van de verstrekte kredieten, c.q. de risico's hieraan verbonden, houdt een significante beoordeling van de kredietwaardigheid van de ontleners, c.q. van de door deze verstrekte waarborgen in.

Uitgevoerde werkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden omvatten onder meer het volgende:

- Beoordeling van de interne administratieve organisatie inzake kredietverstrekking en kredietopvolging, waarbij een aanbeveling is geformuleerd om hieraan een meer formele structuur te geven.
- Ondervraging en bespreking met management en Raad van Bestuur van de belangrijkste elementen inzake kredietbeheer.
- Beoordeling van de door het management en de Raad van Bestuur gehanteerde verantwoording van de waardering van de openstaande vorderingen.
- Aansluiting van de geboekte vorderingen en intrestopbrengsten met de contracten en aansluiten van de verkregen waarborgen met de toelichting in de jaarrekening en onderliggende bewijsstukken.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving of, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, tenzij wij bepalen dat een aangelegenheid niet in ons verslag moet worden opgenomen omwille van het feit dat de negatieve gevolgen van dergelijke communicatie redelijkerwijs worden verwacht groter te zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en

reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

- De onderneming gebruikt geen orderrekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en van derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Gent, 15 april 2024

Mazars Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris
Vertegenwoordigd door

Martine Vermeersch
Bedrijfsrevisor"