

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2020

Antwerpen, België – 22 februari 2021 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2020 bekend.

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

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.040	12.318
Overige bedrijfsopbrengsten	6.968	7.491
EBITDA [1]	7.776	8.723
Bedrijfsresultaat (EBIT)	8.585	10.092
Financieel resultaat	406	432
Aandeel in resultaat joint ventures	48	240
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9.039	10.764
Belastingen	-1.404	-4.402
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7.635	6.362
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-
Nettoresultaat voor het boekjaar	7.635	6.362
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,8325	0,6456
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0000	0,0000
Aangepaste EBITDA [2]	9.830	8.723
Aangepaste EBIT [3]	8.639	12.092
Eigen vermogen	126.018	118.714
Eigen vermogen van de groep	101.372	95.614

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Iep Invest definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

[2] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

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

## Voorwoord

In 2020 ging Iep Invest voort op de ingeslagen weg. De jaarresultaten van Accentis waren wederom positief, en ook de joint venture Clubhotel kon ondanks het COVID-19-gebeuren negatieve resultaten vermijden. In de loop van het jaar verhoogde Iep Invest zijn participatie in Accentis tot 66,92%.

## Belangrijke gebeurtenissen in 2020 en na balansdatum

### Verhoging participatie Accentis

Iep Invest heeft zijn participatie in Accentis verhoogd tot 848.402.581 aandelen, of 66,92% van de totale stemrechten.

### Vordering Kreator Dom Development Sp.z o.o.

De vordering ten bedrage van 4,74 mio EUR werd niet terugbetaald op de eindvervaldag, 1 september 2018. In 2018 besloot de raad van bestuur om de in 2018 verschuldigde interesten af te waarderen. In september 2020 werd een overeenkomst ondertekend die bepaalt dat de vordering over de komende jaren integraal zal worden terugbetaald, in schijven. Een eerste schijf ten bedrage van 0,50 mio EUR werd reeds ontvangen bij ondertekening. Om de vordering te waarborgen werden in diezelfde overeenkomst diverse zekerheden en garanties toegekend aan Iep Invest.

### Oud dispuut tussen aandeelhouders en gewezen bestuurders

De Nederlandse Ondernemingskamer had in een schrijven van september 2019 het bestuur van Iep Invest op de hoogte gesteld van een oud dispuut tussen diverse aandeelhouders en bestuurders van het voormalige Punch International (thans Iep Invest). Punch International noteerde vroeger op de Nederlandse gereguleerde markt. In dit schrijven werd gesteld dat er een gegronde reden was om schadevergoeding toe te kennen aan diverse eisers, ten gevolge van transacties uit 2008 tot 2014 die beoogden de financiële situatie van de groep Punch International aan te pakken. In deze periode had de groep te maken met financiële problemen en drong een interne schuldherschikking zich op. Het dispuut was reeds meerdere jaren in onderzoek in opdracht van de Nederlandse Ondernemingskamer, maar werd nog niet ingeleid voor de rechtbank. Iep Invest werd in 2019 rechtstreeks aangeschreven, door de eisende partij in de procedure alsook door een voormalig bestuurder, tot tussenkomst en vrijwaring voor de schuldvordering.

De raad van bestuur meende dat de onzekerheid ingevolge dit dispuut bij voorkeur werd weggenomen door een onderling akkoord tussen de diverse partijen en betrokkenen. Een verdere behandeling en eventuele gerechtelijke voortzetting zouden de onzekerheid en de kosten aanzienlijk doen toenemen. Dit onderling akkoord werd finaal bereikt en ondertekend in juni 2020. Voor de kosten ad 2 mio EUR om dit dispuut volledig af te sluiten werd reeds een provisie opgenomen in de afsluiting op 31 december 2019.

### Dadingsovereenkomst Guido Dumarey en Creacorp

Eind december 2017 heeft Iep Invest een dadingsovereenkomst afgesloten waarbij Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv verklaarden geen vordering meer te hebben ten aanzien van de vennootschap en die alle lopende geschillen en procedures tussen Iep Invest nv enerzijds, en Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en Creacorp nv anderzijds, beëindigde.

Verder bepaalde de dadingsovereenkomst dat het financieel vast actief, de vordering en de merknaam 'Punch Motive' door Iep Invest worden overgedragen aan Guido Dumarey en Creacorp nv voor een bedrag van 225k EUR. Een bijkomende vergoeding ad 225k EUR dient te worden betaald t.b.v. de vordering 'Punch Motive' wanneer de andere partijen in de procedure, zijnde Xeikon nv, Wim Deblauwe en Creafim bv toetreden tot de dading en zich dus bij de dading aansluiten.

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

### Impact COVID-19

COVID-19 heeft een impact op de globale economie en leidt tot een vertraging in vele sectoren, ook in de vastgoed- en hotelsectoren waarin Iep Invest participaties heeft. Momenteel beperkt de directe impact voor Iep Invest zich tot

een vertraging in de terugbetaling van de verleende kredieten en betaling van interesten, maar Iep Invest blijft alert op eventuele gevolgen.

Accentis heeft zijn gebruikers, waar mogelijk, de nodige steunmaatregelen geboden, voornamelijk onder de vorm van een gedeeltelijke opvraging van de huur in combinatie met een gespreide betaling van het saldo. De anticiperende steunmaatregelen werden door de gebruikers positief onthaald en de verbintenissen die werden aangegaan zijn nauwgezet nagekomen. Accentis voelt duidelijk de druk van de aanhoudende pandemie. Het aanbod aan kantoorunits overschrijdt ruimschoots de geringe vraag. De exacte impact van het vervolg van het COVID-19-gebeuren is voor Accentis momenteel niet meetbaar, maar ook Accentis blijft alert op eventuele gevolgen.

Bij de joint venture Clubhotel GmbH heeft COVID-19 geleid tot een sluiting tijdens de winterseizoenen. Een en ander heeft echter, dankzij een hogere bezetting tijdens het late voorjaar, niet geleid tot een negatief resultaat.

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

Mevrouw Gerda Gysel heeft met ingang van 1 oktober 2020 haar bestuursmandaat neergelegd en werd door coöptatie vervangen door mevrouw Veronique Misseghers. Deze coöptatie zal tijdens de eerstvolgende algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

### Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

### Dividendvoorstel

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2020 geen dividend uit te keren.

### Verslag van de commissaris

“De commissaris van Iep Invest nv, Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2020, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

### Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2021 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,55 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 8 februari 2021.

### Voor meer informatie

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

### Resultaten van beursgenoteerde dochter

Voor meer informatie of persberichten over de resultaten van de beursgenoteerde dochtervennootschap wordt verwezen naar de website van Accentis nv: [www.accentis.com](http://www.accentis.com).

### Financiële kalender

Jaarverslag 2020 beschikbaar	19 april 2021
Jaarlijkse Algemene Vergadering	26 mei 2021
Publicatie van de halfjaarresultaten 2021	3 september 2021
Publicatie van de jaarresultaten 2021	21 februari 2022

#### **Over Iep Invest**

Iep Invest nv is een holding. Sinds 1999 noteert de vennootschap aan Euronext Brussels (IEP). Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op [www.iepinvest.be](http://www.iepinvest.be) en [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

#### **Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen**

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen ('forward-looking statements'). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Iep Invest nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.

## VERSLAG OVER DE JAARRESULTATEN 2020

### Inhoud

1. Bespreking van de jaarresultaten
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort
3. Geconsolideerd totaalresultaat
4. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
5. Geconsolideerde kasstromen
6. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen
7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten
8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

## 1. Bespreking van de jaarresultaten

### Bedrijfsopbrengsten

in duizenden euro's	31-12-2020 Geauditeerd			31-12-2019 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Huuropbrengsten	13.040	-	13.040	12.318	-	12.318
Opbrengsten uit doorberekende kosten	6.940	-	6.940	7.396	-	7.396
Overige opbrengsten	28	-	30	30	-	30
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-	65	-	65
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>20.008</b>	<b>-</b>	<b>20.008</b>	<b>19.809</b>	<b>-</b>	<b>19.809</b>

#### Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten (Accentis)

De huuropbrengsten betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Duitsland en Slowakije. Voor 2020 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Námestovo (Slowakije) door YanFeng op 1 januari 2020 en door Mahle Behr op 1 oktober 2020.

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

#### Meerwaarde op verkoop vaste activa (Accentis)

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

### EBITDA

in duizenden euro's	31-12-2020 Geauditeerd			31-12-2019 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>20.008</b>	<b>-</b>	<b>20.008</b>	<b>19.809</b>	<b>-</b>	<b>19.809</b>
Operationele kaskosten	-9.704	-2.528	-12.232	-10.775	-311	-11.086
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>10.304</b>	<b>-2.528</b>	<b>7.776</b>	<b>9.034</b>	<b>-311</b>	<b>8.723</b>
Eenmalige elementen	-	2.054	2.054	-	-	-
<b>Geconsolideerde aangepaste EBITDA [1]</b>	<b>10.304</b>	<b>-474</b>	<b>9.830</b>	<b>9.034</b>	<b>-311</b>	<b>8.723</b>

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

#### Accentis

De operationele kaskosten over 2020 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de daling van de doorberekende kosten (cf. supra), (2) de daling van de kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden), voornamelijk omdat in de cijfers van 2019 de eenmalige kosten van de in 2019 in Schiltach (Duitsland) uitgevoerde dakrenovatiewerkzaamheden en de in Hamont-Achel (België) uitgevoerde vernieuwingswerkzaamheden werden opgenomen, en (3) een daling van de overige operationele kosten, voornamelijk van de erelonen en vergoedingen aan derden. Tevens bevatten de operationele kaskosten een minderwaarde op verkoop vaste activa ten bedrage van 100k EUR op de verkoop van de site Eede (Nederland).

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA, noch in 2019, noch in 2020.

#### Other

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

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

#### Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	31-12-2020 Geauditeerd			31-12-2019 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>10.304</b>	<b>-2.528</b>	<b>7.776</b>	<b>9.034</b>	<b>-311</b>	<b>8.723</b>
Operationele niet-kaskosten	-1.197	2.006	809	3.362	-1.993	1.369
<b>Geconsolideerd bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>9.107</b>	<b>-522</b>	<b>8.585</b>	<b>12.396</b>	<b>-2.304</b>	<b>10.092</b>
Enmalige elementen EBITDA	-	2.054	2.054	-	-	-
Enmalige elementen EBIT	-	-2.000	-2.000	-	2.000	-
<b>Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]</b>	<b>9.107</b>	<b>-468</b>	<b>8.639</b>	<b>12.396</b>	<b>-304</b>	<b>12.092</b>

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

#### Accentis

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

Over 2020 werd een operationeel resultaat geboekt van 9,11 mio EUR (2019: 12,40 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2019, noch in 2020.

#### Other

Het bedrijfsresultaat over 2020 bedraagt -0,52 mio EUR (2019: -2,30 mio EUR). De eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat in 2020 betreffen de betaalde vergoeding voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer, waarvoor eind 2019 reeds een provisie werd aangelegd.

#### Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2020 komt uit op 0,41 mio EUR (2019: 0,43 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-1,71 mio EUR), de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden (2,40 mio EUR), de recuperatie van een oude vordering op het voormalige Punch Motive (0,23 mio EUR) en de afwaardering van het restant van de openstaande vordering op Xeikon (-0,33 mio EUR).

#### Aandeel in het resultaat van joint ventures

Het aandeel in het resultaat van joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode is volledig toe te wijzen aan de 50%-participatie in Clubhotel GmbH. Het omvat de mutatie van het eigen vermogen voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

#### Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2020 komt op 9,04 mio EUR (2019: 10,76 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen bedraagt 8,87 mio EUR (2019: 12,76 mio EUR).

#### Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2020 bedragen -1,40 mio EUR (2019: -4,40 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2020 (-0,57 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,83 mio EUR).

### Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2020 is een winst van 7,64 mio EUR (2019: 6,36 mio EUR) en betreft integraal het nettoresultaat uit voortgezette activiteiten. Het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten is nihil.

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

### Verkort overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	31-12-2020 Geauditeerd	31-12-2019 Geauditeerd	Δ
Vastgoedbeleggingen	136.783	134.363	2.420
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-	-
Investerings in joint ventures	4.322	4.274	48
Overige vaste activa	20	30	-10
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	3.533	2.181	1.352
Vlottende activa	32.434	33.439	-1.005
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.657	8.020	2.637
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	14	14	-
<b>Totaal activa</b>	<b>187.763</b>	<b>182.321</b>	<b>5.442</b>
Eigen vermogen	126.018	118.714	7.304
Voorzieningen	18	2.031	-2.013
Financiële schulden	40.596	42.699	-2.103
Passieve belastinglatenties en overige schulden	20.796	18.542	2.254
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	335	335	-
<b>Totaal passiva</b>	<b>187.763</b>	<b>182.321</b>	<b>5.442</b>

Het balanstotaal steeg van 182,32 mio EUR op 31 december 2019 naar 187,81 mio EUR op 31 december 2020.

Over 2020 bedroegen de vastgoeddesinvesteringen in totaal 0,55 mio EUR en de vastgoedinvesteringen (vnl. nieuwbouwprojecten door Accentis) in totaal 4,17 mio EUR. Er werd voor netto 1,20 mio EUR aan afwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Iep Invest heeft eind 2020 een bedrag van 2,00 mio EUR nieuwe leningen aan derden verstrekt; 0,58 mio EUR werd terugbetaald. Een bedrag van per saldo 1,17 mio EUR werd overgeboekt van korte termijn naar lange termijn, rekening houdend met de contractuele aflossingsdata in de loop van 2021. Eind 2020 bedragen de verstrekte kredieten op lange termijn bruto 1,19 mio EUR (2019: nihil) en op korte termijn bruto 29,25 mio EUR (2019: 28,99 mio EUR).

Op 31 december 2020 bedroeg het eigen vermogen 126,02 mio EUR, tegenover 118,71 mio EUR eind 2019. Het verschil wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over 2020, aandeel van de groep (4,05 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over 2020, aandeel van derden (1,94 mio EUR), (3) het resultaat van Other over 2020, aandeel van de groep (1,65 mio EUR), (4) badwill op de deelneming Accentis (0,06 mio EUR) en (5) het belang van derden in het eigen vermogen van Accentis (-0,39 mio EUR).

In 2020 werd in het eigen vermogen een badwill opgenomen van 0,06 mio EUR op de aankoop van aandelen Accentis. Dit bedrag stemt overeen met het negatieve verschil tussen het eigen vermogen van Accentis toegewezen aan Iep Invest en de boekwaarde van de nieuw aangekochte deelneming in Accentis door Iep Invest. In 2019 omvat het eigen vermogen een goodwill van 0,39 mio EUR op de aankoop van aandelen Accentis.

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen op 31 december 2020 40,60 mio EUR tegenover 42,70 mio EUR eind 2019. In de loop van 2020 werd door Accentis in Slowakije een bancaire financiering ten bedrage van 4,00 mio EUR opgenomen en werd het investeringskrediet met betrekking tot de gedesinvesteerde site Eede in Nederland vervroegd terugbetaald. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.



**Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten**

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	7.402	8.388
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	2.053	-2.010
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	9.455	6.378
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	-4.047	-8.879
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	-2.771	-249
<b>Nettokasstroom</b>	<b>2.637</b>	<b>-2.750</b>

### 3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019
	Geauditeerd	Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Huuropbrengsten	13.040	12.318
Overige bedrijfsopbrengsten	6.968	7.426
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	65
<b>Totale operationele opbrengsten</b>	<b>20.008</b>	<b>19.809</b>
Personeelskosten	-1.005	-977
Overige bedrijfskosten	-11.127	-10.099
Minwaarde op verkoop vaste activa	-100	-10
<b>Totale operationele kaskosten</b>	<b>-12.232</b>	<b>-11.086</b>
<b>EBITDA [1]</b>	<b>7.776</b>	<b>8.723</b>
Afschrijvingen	-8	-8
Voorzieningen	2.013	-1.973
Waardeverminderingen op vlottende activa	1	-
Variatie in reële waarde vastgoed	-1.197	3.350
<b>Totale operationele niet-kaskosten</b>	<b>809</b>	<b>1.369</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>8.585</b>	<b>10.092</b>
Financieringsopbrengsten	2.246	2.423
Financieringskosten	-1.712	-1.991
Overig financieel resultaat	-128	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	48	240
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>9.039</b>	<b>10.764</b>
Belastingen	-1.404	-4.402
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7.635</b>	<b>6.362</b>
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-
<b>NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR</b>	<b>7.635</b>	<b>6.362</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	5.700	3.111
Belang van derden	1.935	3.251
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>7.635</b>	<b>6.362</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	5.700	3.111
Belang van derden	1.935	3.251
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	0,8325	0,6456
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten-gewoon & verwaterd (in euro)	0,0000	0,0000

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Iep Invest definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen en variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

#### 4. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	<b>31-12-2020</b> Geauditeerd	<b>31-12-2019</b> Geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>144.658</b>	<b>140.848</b>
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	136.783	134.363
Materiële vaste activa	11	21
Investerings in joint ventures	4.322	4.274
Overige financiële vaste activa	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.195	27
Actieve belastinglatenties	2.338	2.154
<b>Vlottende activa</b>	<b>43.091</b>	<b>41.459</b>
Handelsvorderingen	2.375	2.233
Overige vorderingen	28.770	29.252
Overlopende rekeningen	1.289	1.954
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.657	8.020
<b>Activa verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>187.763</b>	<b>182.321</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>101.372</b>	<b>95.614</b>
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	67.578	64.409
Resultaat van het boekjaar	5.700	3.111
Ingekochte eigen aandelen	-	-
<b>Belang van derden</b>	<b>24.646</b>	<b>23.100</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>126.018</b>	<b>118.714</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>51.906</b>	<b>54.944</b>
Voorzieningen	18	2.031
Passieve belastinglatenties	17.193	16.175
Financiële schulden	34.621	36.672
Overige schulden	74	66
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>9.504</b>	<b>8.328</b>
Financiële schulden	5.975	6.027
Handelsschulden	1.815	1.242
Belastingenschulden	721	288
Overige schulden	993	771
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>335</b>	<b>335</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>187.763</b>	<b>182.321</b>

## 5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2020</b> Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2019</b> Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b><u>Kasstroom uit resultaten</u></b>		
Resultaat voor belastingen	9.039	10.764
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-48	-240
Afschrijvingen en waardeverminderingen	7	9
Voorzieningen	-2.013	1.973
Variatie in reële waarde vastgoed	1.197	-3.350
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	100	-51
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-	-4
Interesten en kosten van schulden	-753	-435
Betaalde winstbelastingen	-127	-278
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>7.402</b>	<b>8.388</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	278	-1.322
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	698	-364
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	1.077	-324
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>9.455</b>	<b>6.378</b>
<b><u>Investeringsstroom</u></b>		
Acquisities	-4.497	-17.227
- Participaties	-331	-7.900
- Vastgoed	-4.167	-9.327
Desinvesteringen	450	8.348
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	66
- Vastgoed	450	8.282
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.047</b>	<b>-8.879</b>
<b><u>Financieringsstroom</u></b>		
Toegestane leningen	-2.000	-15.950
Terugbetaling van toegestane leningen	579	20.981
Opgenomen leningen	4.000	8.000
Terugbetaling van opgenomen leningen	-6.103	-13.693
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van schulden	2.471	2.436
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-1.718	-2.001
Ingekochte eigen aandelen	-	-22
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.771</b>	<b>-249</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>2.637</b>	<b>-2.750</b>
<b><u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u></b>		
Bij het begin van de periode	8.020	10.770
Op het einde van de periode	10.657	8.020
<b>Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.637</b>	<b>-2.750</b>

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

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

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

in duizenden euro's	Geplaatst kapitaal	Geconsolidee rde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
<b>1 januari 2019</b>	<b>28.094</b>	<b>69.891</b>	-	<b>-5.075</b>	<b>92.910</b>	<b>27.365</b>	<b>120.275</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	3.111	-	3.111	3.251	6.362
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-7.516	-7.516
Bewegingen eigen aandelen	-	-5.097	-	5.075	-22	-	-22
Badwill/Goodwill	-	-385	-	-	-385	-	-385
<b>31 december 2019</b>	<b>28.094</b>	<b>64.409</b>	<b>3.111</b>	<b>-</b>	<b>95.614</b>	<b>23.100</b>	<b>118.714</b>
Transfer	-	3.111	-3.111	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2020	-	-	3.638	-	3.638	1.050	4.688
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-323	-323
Badwill/Goodwill	-	53	-	-	53	-	53
<b>30 juni 2020</b>	<b>28.094</b>	<b>67.573</b>	<b>3.638</b>	<b>-</b>	<b>99.305</b>	<b>23.827</b>	<b>123.132</b>
Resultaat van de periode 2H 2020	-	-	2.062	-	2.062	885	2.947
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-66	-66
Badwill/Goodwill	-	5	-	-	5	-	5
<b>31 december 2020</b>	<b>28.094</b>	<b>67.578</b>	<b>5.700</b>	<b>-</b>	<b>101.372</b>	<b>24.646</b>	<b>126.018</b>

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

### 7.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

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

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur goedgekeurd op 22 februari 2021.

### 7.2 Waarderingsregels

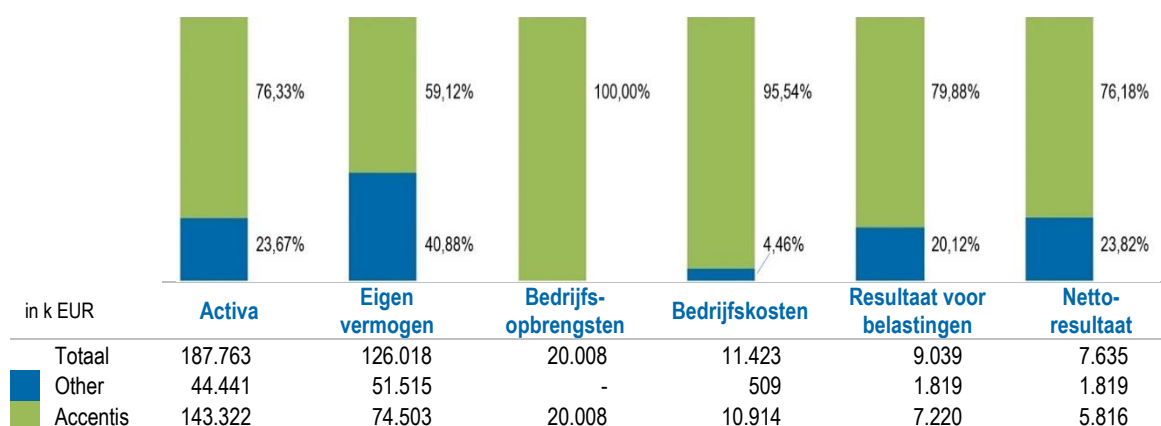
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2019.

### 7.3 Segmentinformatie

Overeenkomstig IFRS 8 Operationele segmenten, werd de managementbenadering voor financiële rapportering van gesegmenteerde informatie toegepast. Volgens deze standaard dient de te rapporteren gesegmenteerde informatie aan te sluiten op de interne rapporten gebruikt door de belangrijkste operationele besluitvormende functionarissen, op basis waarvan de interne prestaties van Iep Invest's operationele segmenten worden beoordeeld en middelen worden toegekend aan de verschillende segmenten.

De segmenten zijn:

- Accentis
- Other



### 7.4 Wijzigingen in de groep

In 2020 werd de participatie in Accentis verhoogd tot 66,92 % (2018: 66,37%).

De inactieve vennootschap Q-Utility Belgium nv, op de balans van Accentis, werd geliquideerd.

### 7.5 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen vloeien uitsluitend voort uit de participatie in Accentis. Voor meer gedetailleerde informatie over de vastgoedportefeuille van Accentis wordt verwezen naar de financiële verslaggeving beschikbaar op de corporate website van die vennootschap: [www.accentis.com](http://www.accentis.com).

### 7.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2020 niet gewijzigd.

### 7.7 Voorzieningen

De voorzieningen vloeien integraal voort uit de participatie in Accentis en betreffen provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

### 7.8 Financiële schulden

Op 31 december 2020 bedroegen de financiële schulden 40,60 mio EUR tegenover 42,70 mio EUR eind 2019. In de loop van 2020 werd door Accentis in Slowakije een bancaire financiering ten bedrage van 4,00 mio EUR opgenomen

en werd het investeringskrediet met betrekking tot de gedesinvesteerde site Eede in Nederland vervroegd terugbetaald. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

### 7.9 Dividenden

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

### 7.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

### 7.11 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

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

### 7.12 Risicofactoren

De groep wijdt in het jaarverslag een integraal hoofdstuk aan risico's en risicobeheer. Hierin wordt nadere toelichting gegeven bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

### 7.13 Transacties met verbonden partijen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden gedurende 2020 als volgt:

in duizenden euro's	Accentis en verbonden ondernemingen	Summa en verbonden ondernemingen	Totaal
<b>Op 31 december 2019</b>	<b>10.664</b>	<b>17.115</b>	<b>27.779</b>
Terugbetaalde schuld	-3.110	-	-889
Toegestane leningen	-	2.000	2.000
Ontvangen leningen	-	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	373	373
Wijziging groep verbonden partijen	-	-4.740	-4.740
<b>Op 30 december 2020</b>	<b>7.554</b>	<b>14.748</b>	<b>22.302</b>

De vordering op Accentis betreft enkel nog de hoofdvordering ten bedrage van 22,5 mio EUR, die sinds 1 juli 2013 vergoed wordt tegen Euribor 3m + 2%. Accentis heeft reeds in 2020 zijn aflossingsverplichtingen tot en met het eerste kwartaal van 2024 voldaan.

Op 31 december 2020 heeft Iep Invest een openstaande vordering op een 43%-dochter van Summa nv ('Summa') voor een totaal bedrag van 8,50 mio EUR. De vordering betreft een lening voor plaatsing van tijdelijke liquiditeiten die rentedragend is a rato van 9% per jaar. Gedurende 2020 heeft Iep Invest 615k EUR interesten aangerekend.

Op 31 december 2020 heeft Iep Invest een openstaande vordering op een 43%-kleindochter van Summa voor een totaal bedrag van 5,88 mio EUR. De vordering betreft een lening voor plaatsing van tijdelijke liquiditeiten die rentedragend is a rato van 8% per jaar en terugbetaalbaar eind 2021. Gedurende het boekjaar heeft Iep Invest 478k EUR interesten aangerekend.



## 8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Iep Invest en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het verslag over de jaarresultaten van de vennootschap over het boekjaar 2020 een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum en de gang van zaken gedurende het boekjaar van de vennootschap en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in dit verslag zijn opgenomen, alsmede omtrent de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

Gescon bvba, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, voorzitter raad van bestuur  
Arthur Vanhoutte, bestuurder  
Veronique Misseghers, bestuurder