

**Gereguleerde informatie**

**Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2021**

Antwerpen, België – 21 februari 2022 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2021 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, sinds de verkoop van zijn Slowaakse portefeuille in december 2021 voornamelijk in België. 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 <b>2021</b>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2020</b>
	Geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	13.584	13.040
Overige bedrijfsopbrengsten	7.337	6.968
EBITDA [1]	19.761	7.776
Bedrijfsresultaat (EBIT)	18.159	8.585
Financieel resultaat	696	406
Aandeel in resultaat joint ventures	120	48
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	18.975	9.039
Belastingen	-2.528	-1.404
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	16.447	7.635
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-
Nettoresultaat voor het boekjaar	16.447	7.635
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	1,8319	0,8325
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0000	0,0000
Aangepaste EBITDA [2]	10.596	9.830
Aangepaste EBIT [3]	8.994	8.639
Eigen vermogen	121.140	126.018
Eigen vermogen van de groep	91.016	101.372

[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

Het jaar 2021 begon onder hetzelfde onzekere gesternte als dat waaronder 2020 eindigde. We bleven in de ban van de pandemie en een oplossing leek niet direct voorhanden.

Op de huurinkomsten van Accentis heeft een en ander echter, zoals verwacht, weinig impact gehad. Een mijlpaal was de verkoop van alle aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. aan CTP Groep eind 2021. Ook de joint venture Clubhotel kon ondanks de verplichte sluitingen tijdens het winterseizoen en het voorjaar negatieve resultaten vermijden.

De verwachte vertraging in de terugbetaling van kortetermijnkredieten en vorderingen is nog steeds merkbaar, hoewel er in 2021 een substantiële inhaalbeweging werd gemaakt.

In de loop van het boekjaar verhoogde Iep Invest zijn participatie in Accentis tot 66,99%.

## Belangrijke gebeurtenissen in 2021 en na balansdatum

### Verhoging participatie Accentis

Iep Invest heeft zijn participatie in Accentis verhoogd tot 848.228.572 aandelen, of 66,99% van de totale stemrechten.

### Wijzigingen in de groep (Accentis)

In december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o. verkocht aan CTP Groep. Accentis Námestovo, s.r.o. is eigenaar van de sites Campus Páleníčky en Pan Vavrečka, en van de uitbreidingszone Oravská Priehrada, alle gelegen in Slowakije. Deze sites bestaan uit productiegebouwen en logistieke panden met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 145.000 m<sup>2</sup>.

Voor de aandelen in Accentis Námestovo s.r.o. betaalde CTP Groep een prijs van 70,43 mio EUR, gebaseerd op een *property value* van 92,00 mio EUR.

### 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 kort samengevat toe om voor recht te zeggen dat de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Iep Invest d.d. 26 mei 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.

Kort samengevat meent Iep Invest dat er gegronde redenen zijn om de hem ten laste gelegde feiten te weerleggen. In zijn verweer vordert Iep Invest aldus om de vorderingen van Yoshi sa integraal af te wijzen waar zij betrekking hebben op de miskenning van het vraagrecht van Yoshi sa op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Iep Invest d.d. 26 mei 2021. Het is niet aan Iep Invest om het verweer te voeren tegen de vorderingen van Yoshi sa die betrekking hebben op de aan Summa nv ten laste gelegde feiten.

Iep Invest is tot slot van oordeel dat er geen aanleiding is tot enige financiële impact en er geen voorzieningen moeten worden aangelegd naar aanleiding van de dagvaarding van 2 november 2021.

### Voorstel kapitaalvermindering en vernietiging eigen aandelen (Accentis)

De raad van bestuur heeft op 17 februari 2022 besloten tot het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering die in de loop van de tweede helft van maart 2022 zal plaatsvinden. Deze algemene vergadering zal in hoofdzaak stemmen over het voorstel van de raad van bestuur tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal van Accentis ten belope van een totaal bedrag van 44.500.000,00 EUR, zonder vernietiging van aandelen.

De voorgestelde kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoden van Accentis gedeeltelijk naar de aandeelhouders te laten terugvloeien en zodoende de kapitaalstructuur af te stemmen op de economische noden van de vennootschap, zonder daarbij de activiteiten of de

doelstellingen van Accentis in enige mate te belemmeren en rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

Verder zal de buitengewone algemene vergadering zich uitspreken over het voorstel van de raad van bestuur tot vernietiging van 4.891.223 ingekochte eigen aandelen. Indien deze vernietiging zal worden goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering, zal zij gepaard gaan met de opheffing van de onbeschikbare reserve ten belope van 283.383,90 EUR.

Tot slot stelt de vennootschap – ter aanvulling van de reële kapitaalvermindering – de uitkering van een interim-dividend in het vooruitzicht, afhankelijk van de beslissing die zal genomen worden door de raad van bestuur en die rekening zal houden met de definitieve staat van activa en passiva op 24 februari 2022 en eventuele wijzigingen in de activiteiten van de vennootschap. De raad van bestuur zal hierover een beslissing nemen op of rond eind februari 2022.

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

Er deden zich gedurende 2021 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

### Herbenoeming commissaris

Tijdens de algemene vergadering van 26 mei 2021 werd de herbenoeming goedgekeurd van Mazars Bedrijfsrevisoren cvba, vast vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, als commissaris van de vennootschap voor een duur van drie jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2024.

### Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap 364.152 eigen aandelen aangekocht à gemiddeld 9,29 EUR per aandeel. Op 20 februari 2019 machtigde de raad van bestuur van Iep Invest zijn voorzitter en CEO tot de inkoop van eigen aandelen. In de eerste jaarthelft van 2021 heeft Iep Invest, binnen de wettelijke grenzen en voor een maximumprijs van 9,50 EUR per aandeel, 364.152 eigen aandelen ingekocht. De inkoopverrichtingen werden uitgevoerd in overeenstemming met het mandaat gegeven door de buitengewone algemene vergadering van 28 september 2017. Iep Invest heeft hierover, conform de regelgeving met betrekking tot de inkoop van eigen aandelen, periodieke updates gepubliceerd. Deze updates zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, [www.iepinvest.be](http://www.iepinvest.be), in de rubriek Beleggersinformatie.

### Dividendvoorstel

De raad van bestuur van Iep Invest nv heeft op 30 november 2021 besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2021 van 2,00 EUR per aandeel. De raad van bestuur is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 31 oktober 2021 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2021 een bruto-jaardividend vast te stellen van 2,00 EUR per aandeel. Indien het interim-dividend het bedrag te boven zou gaan van het door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

### 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 2021, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

### Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2022 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,73 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 8 februari 2022.

### 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 2021 beschikbaar	19 april 2022
Jaarlijkse Algemene Vergadering	25 mei 2022
Publicatie van de halfjaarresultaten 2022	2 september 2022
Publicatie van de jaarresultaten 2022	20 februari 2023

### 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 2021

### 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	31-12-2021 Geauditeerd			31-12-2020 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Huuropbrengsten	13.584	-	13.584	13.040	-	13.040
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.337	-	7.337	6.940	-	6.940
Overige opbrengsten	36	-	36	28	-	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	11.938	-	11.938	-	-	-
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>32.895</b>	<b>-</b>	<b>32.895</b>	<b>20.008</b>	<b>-</b>	<b>20.008</b>

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

De huuropbrengsten betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België, Duitsland en Slowakije. Voor 2021 zijn ze gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de ingebruikname van de nieuwbouw in Námestovo, Slowakije, door Mahle Behr op 1 oktober 2020.

In 2021 lag het aantal onderhoudsinterventies en de doorberekende loonkost in Slowakije hoger dan in 2020, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2021 gestegen zijn ten opzichte van 2020.

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

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa van 2021 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het derde en laatste deel van de nieuwbouwsite in Lier (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (11,90 mio EUR).

### EBITDA

in duizenden euro's	31-12-2021 Geauditeerd			31-12-2020 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>32.895</b>	<b>-</b>	<b>32.895</b>	<b>20.008</b>	<b>-</b>	<b>20.008</b>
Operationele kaskosten	-12.642	-492	-13.134	-9.704	-2.528	-12.232
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>20.253</b>	<b>-492</b>	<b>19.761</b>	<b>10.304</b>	<b>-2.528</b>	<b>7.776</b>
Enmalige elementen	-9.165	-	-9.165	-	2.054	2.054
<b>Geconsolideerde aangepaste EBITDA [1]</b>	<b>11.088</b>	<b>-492</b>	<b>10.596</b>	<b>10.304</b>	<b>-474</b>	<b>9.830</b>

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

#### Accentis

De recurrente operationele kaskosten over 2021 zijn licht gestegen ten opzichte van vorig boekjaar (+0,02 mio EUR). Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de stijging 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 wegens de verkoop van de participatie in Slowakije in december 2021, en (3) een lichte stijging van de overige operationele kosten, voornamelijk van de erelonen en vergoedingen aan derden.

De operationele kaskosten over 2021 bevatten geen minderwaarde op verkoop vaste activa. In 2020 bevatten ze een minderwaarde ten bedrage van 100k EUR op de verkoop van de site Eede in Nederland.

De eenmalige elementen EBITDA over 2021 betreffen het positieve verschil tussen de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. (+11,90 mio EUR) en de kosten gerelateerd aan deze verkoop (-2,74 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2020.

#### Other

De recurrente operationele kaskosten over 2021 liggen in lijn met vorig boekjaar.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA in 2021. De eenmalige elementen over 2020 bij Other betreffen de betaalde vergoeding en gerelateerde juridische kosten voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer, waarvoor eind 2019 een provisie werd aangelegd.

#### Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	31-12-2021 Geauditeerd			31-12-2020 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
<b>Geconsolideerde EBITDA</b>	<b>20.253</b>	<b>-492</b>	<b>19.761</b>	<b>10.304</b>	<b>-2.528</b>	<b>7.776</b>
Operationele niet-kaskosten	-1.684	82	-1.602	-1.197	2.006	809
<b>Geconsolideerd bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>18.569</b>	<b>-410</b>	<b>18.159</b>	<b>9.107</b>	<b>-522</b>	<b>8.585</b>
Enmalige elementen EBITDA	-9.165	-	-9.165	-	2.054	2.054
Enmalige elementen EBIT	-	-	-	-	-2.000	-2.000
<b>Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]</b>	<b>9.404</b>	<b>-410</b>	<b>8.994</b>	<b>9.107</b>	<b>-468</b>	<b>8.639</b>

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

#### Accentis

De operationele niet-kaskosten over 2021 zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, als gevolg van een toename van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Over 2021 werd een operationeel resultaat geboekt van 18,57 mio EUR (2020: 9,11 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2021, noch in 2020. Het aangepast bedrijfsresultaat over 2021 bedraagt 9,40 mio EUR ten opzichte van 9,11 mio EUR in 2020.

#### Other

Het bedrijfsresultaat over 2021 bedraagt -0,41 mio EUR (2020: -0,52 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat in 2021. De eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat in 2020 betreffen de terugname van de aanleg van de voorziening voor de afhandeling van het dispuut voor de Nederlandse Ondernemingskamer. Het aangepast bedrijfsresultaat over 2021 bedraagt -0,41 mio EUR ten opzichte van -0,47 mio EUR in 2020.

#### Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2021 komt uit op 0,70 mio EUR (2020: 0,41 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-1,51 mio EUR), de door Accentis ontvangen interesten op vorderingen gerelateerd aan investeringen 'op maat' in Slowakije (0,14 mio EUR), de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden (1,93 mio EUR) en de recuperatie van de afgewaardeerde vordering op Xeikon (0,16 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 2021 tot en met 31 december 2021.

#### Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2021 komt op 18,98 mio EUR (2020: 9,04 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen bedraagt 9,81 mio EUR (2020: 8,87 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2021 bedragen -2,53 mio EUR (2020: -1,40 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2021 (-0,78 mio EUR), uitgestelde belastingen ten gevolge van de afname in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (0,38 mio EUR) en de terugname van de actieve belastinglatentie ten gevolge van de inschatting van een nihil recuperatie van overgedragen verliezen van Iep Invest in de voorzienbare toekomst (-2,12 mio EUR).

### Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2021 is een winst van 16,45 mio EUR (2020: 7,64 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	31-12-2021 Geauditeerd	31-12-2020 Geauditeerd	Δ
Vastgoedbeleggingen	46.280	136.783	-90.503
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.240	-	5.240
Investerings in joint ventures	4.442	4.322	120
Overige vaste activa	13	20	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	642	3.533	-2.891
Vlottende activa	15.911	32.434	-16.523
Geldmiddelen en kasequivalenten	73.017	10.657	62.360
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	14	14	-
<b>Totaal activa</b>	<b>145.559</b>	<b>187.763</b>	<b>-42.204</b>
Eigen vermogen	121.140	126.018	-4.878
Voorzieningen	13	18	-5
Financiële schulden	17.062	40.596	-23.535
Passieve belastinglatenties en overige schulden	6.891	20.796	-13.904
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	118	-	118
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	335	335	-
<b>Totaal passiva</b>	<b>145.559</b>	<b>187.763</b>	<b>-42.204</b>

Het balanstotaal steeg van 187,76 mio EUR op 31 december 2020 naar 145,56 mio EUR op 31 december 2021.

Over 2021 bedroegen de vastgoedgesinvesteringen in totaal 84,34 mio EUR, namelijk in Lier, België, en de Slowaakse vastgoedportefeuille. De vastgoedinvesteringen bedroegen in totaal 0,77 mio EUR en hebben voornamelijk betrekking op het nieuwbouwproject in Lier en een nieuw opgenomen leasing. Er werd voor netto 1,69 mio EUR aan afwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Iep Invest heeft in 2021 geen nieuwe leningen aan derden verstrekt; 15,59 mio EUR werd terugbetaald. Een bedrag van per saldo 0,55 mio EUR werd overgeboekt van lange termijn naar korte termijn, rekening houdend met de contractuele aflossingsdata in de loop van 2022. Eind 2021 bedragen de verstrekte kredieten op lange termijn bruto 0,64 mio EUR (2020: 1,19 mio EUR) en op korte termijn bruto 14,05 mio EUR (2020: 29,25 mio EUR).

Op 31 december 2021 bedroeg het eigen vermogen 121,14 mio EUR, tegenover 126,02 mio EUR eind 2020. Het verschil wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over 2021, aandeel van de groep (11,44 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over 2021, aandeel van derden (5,63 mio EUR), (3) het resultaat van Other over 2021, aandeel van de groep (-0,62 mio EUR), (4) de inkoop eigen aandelen (-3,38 mio EUR), (5) de badwill op de deelneming Accentis (0,01 mio EUR), (6) het belang van derden in het eigen vermogen van Accentis (-0,35 mio EUR) en (7) de toekenning van het interim-dividend (-17,61 mio EUR).



In 2021 werd in het eigen vermogen een goodwill opgenomen van 0,01 mio EUR op de aankoop van aandelen Accentis. Dit bedrag stemt overeen met het positieve verschil tussen het eigen vermogen van Accentis toegewezen aan Iep Invest en de boekwaarde van de nieuw aangekochte deelneming in Accentis door Iep Invest.

In 2020 omvat het eigen vermogen een goodwill van 0,06 mio EUR op de aankoop van aandelen Accentis.

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen op 31 december 2021 17,18 mio EUR tegenover 40,60 mio EUR eind 2020. In de loop van 2021 werd door Accentis het restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (+0,14 mio EUR) opgenomen en werd de Slowaakse bancaire financiering gedeconsolideerd (-21,92 mio EUR). 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 2021 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	7.168	7.402
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-4.394	2.053
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	2.774	9.455
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	60.778	-4.047
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	-1.192	-2.771
<b>Nettokasstroom</b>	<b>62.360</b>	<b>2.637</b>

### 3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020
	Geauditeerd	Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Huuropbrengsten	13.584	13.040
Overige bedrijfsopbrengsten	7.373	6.968
Meerwaarde op verkoop vaste activa	11.938	-
<b>Totale operationele opbrengsten</b>	<b>32.895</b>	<b>20.008</b>
Personeelskosten	-1.088	-1.005
Overige bedrijfskosten	-12.046	-11.127
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-100
<b>Totale operationele kaskosten</b>	<b>-13.134</b>	<b>-12.232</b>
<b>EBITDA [1]</b>	<b>19.761</b>	<b>7.776</b>
Afschrijvingen	-3	-8
Voorzieningen	5	2.013
Waardeverminderingen op vlottende activa	84	1
Variatie in reële waarde vastgoed	-1.688	-1.197
<b>Totale operationele niet-kaskosten</b>	<b>-1.602</b>	<b>809</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>18.159</b>	<b>8.585</b>
Financieringsopbrengsten	2.071	2.246
Financieringskosten	-1.531	-1.712
Overig financieel resultaat	156	-128
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	120	48
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>18.975</b>	<b>9.039</b>
Belastingen	-2.528	-1.404
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>16.447</b>	<b>7.635</b>
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-
<b>NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR</b>	<b>16.447</b>	<b>7.635</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	10.816	5.700
Belang van derden	5.631	1.935
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>16.447</b>	<b>7.635</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	10.816	5.700
Belang van derden	5.631	1.935
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten- gewoon & verwaterd (in euro)	1,8319	0,8325
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	31-12-2021 Geauditeerd	31-12-2020 Geauditeerd
<b>Vaste activa</b>	<b>51.377</b>	<b>144.658</b>
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	46.280	136.783
Materiële vaste activa	4	11
Investeringen in joint ventures	4.442	4.322
Overige financiële vaste activa	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	642	1.195
Actieve belastinglatenties	-	2.338
<b>Vlottende activa</b>	<b>88.928</b>	<b>43.091</b>
Handelsvorderingen	769	2.375
Overige vorderingen	13.932	28.770
Overlopende rekeningen	1.210	1.289
Geldmiddelen en kasequivalenten	73.017	10.657
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>5.240</b>	<b>-</b>
<b>Activa verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>145.559</b>	<b>187.763</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>91.016</b>	<b>101.372</b>
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	55.488	67.578
Resultaat van het boekjaar	10.816	5.700
Ingekochte eigen aandelen	-3.382	-
<b>Belang van derden</b>	<b>30.124</b>	<b>24.646</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>121.140</b>	<b>126.018</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>20.524</b>	<b>51.906</b>
Voorzieningen	13	18
Passieve belastinglatenties	4.919	17.193
Financiële schulden	15.484	34.621
Overige schulden	108	74
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>3.442</b>	<b>9.504</b>
Financiële schulden	1.578	5.975
Handelsschulden	181	1.815
Belastingsschulden	262	721
Overige schulden	1.421	993
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>118</b>	<b>-</b>
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>335</b>	<b>335</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>145.559</b>	<b>187.763</b>

## 5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2021</b> Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2020</b> Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b><u>Kasstroom uit resultaten</u></b>		
Resultaat voor belastingen	18.975	9.039
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-120	-48
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-81	7
Voorzieningen	-5	-2.013
Variatie in reële waarde vastgoed	1.688	1.197
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	-35	100
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-11.903	-
Interesten en kosten van schulden	-540	-753
Betaalde winstbelastingen	-811	-127
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>7.168</b>	<b>7.402</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	1.078	278
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-2.157	698
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-3.315	1.077
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.774</b>	<b>9.455</b>
<b><u>Investeringsstroom</u></b>		
Acquisities	-678	-4.497
- Participaties	-45	-331
- Vastgoed	-631	-4.167
- Materiële vaste activa	-2	-
Desinvesteringen	61.456	450
- Participaties	70.435	-
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	-9.944	-
- Vastgoed	965	450
<b>Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>60.778</b>	<b>-4.047</b>
<b><u>Financieringsstroom</u></b>		
Toegestane leningen	-	-2.000
Terugbetaling van toegestane leningen	15.422	579
Opgenomen leningen	8.215	4.000
Terugbetaling van opgenomen leningen	-4.373	-6.103
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van vorderingen	2.071	2.471
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-1.531	-1.718
Ingekochte eigen aandelen	-3.382	-
Toegekend dividend	-17.614	-
<b>Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.192</b>	<b>-2.771</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>62.360</b>	<b>2.637</b>
<b><u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u></b>		
Bij het begin van de periode	10.657	8.020
Op het einde van de periode	73.017	10.657
<b>Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>62.360</b>	<b>2.637</b>

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2021</b> Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2020</b> Geauditeerd
<b>BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b><u>Kasstroom uit resultaten</u></b>	-	-
Resultaat voor belastingen	-	-
Wijzigingen in werkkapitaal	-	-
<b>Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	-	-
<b>Uitkering liquidatieboni</b>	-	-
<b>Nettokasstroom</b>	-	-
<b><u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u></b>		
Bij het begin van de periode	14	14
Op het einde van de periode	14	14
<b>Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	-	-

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

in duizenden euro's	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
<b>1 januari 2020</b>	<b>28.094</b>	<b>67.520</b>	-	-	<b>95.614</b>	<b>23.100</b>	<b>118.714</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	5.700	-	5.700	1.935	7.635
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-	-389	-389
Badwill/Goodwill	-	58	-	-	58	-	58
<b>31 december 2020</b>	<b>28.094</b>	<b>67.578</b>	<b>5.700</b>	-	<b>101.372</b>	<b>24.646</b>	<b>126.018</b>
Transfer	-	5.700	-5.700	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2021	-	-	2.720	-	2.720	1.047	3.767
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	4	-	-	4	-8	-4
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-3.382	-3.382	-	-3.382
Badwill/Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
<b>30 juni 2021</b>	<b>28.094</b>	<b>73.282</b>	<b>2.720</b>	<b>-3.382</b>	<b>100.714</b>	<b>25.685</b>	<b>126.399</b>
Resultaat van de periode 2H 2021	-	-	8.096	-	8.096	4.584	12.680
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-190	-	-	-190	-145	-335
Badwill/Goodwill	-	10	-	-	10	-	10
Toegekend dividend	-	-17.614	-	-	-17.614	-	-17.614
<b>31 december 2021</b>	<b>28.094</b>	<b>55.488</b>	<b>10.816</b>	<b>-3.382</b>	<b>91.016</b>	<b>30.124</b>	<b>121.140</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 21 februari 2022.

### 7.2 Waarderingsregels

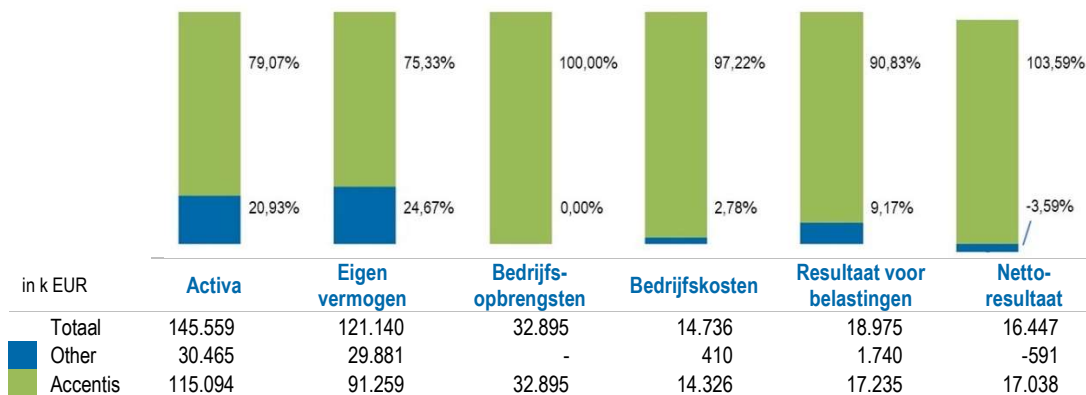
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2020.

### 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 2021 werd de participatie in Accentis verhoogd tot 66,99 % (2020: 66,92%).

In december 2021 werd 100% van de aandelen van de vennootschap Accentis Námestovo s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, op de balans van Accentis, verkocht aan CTP Groep.

### 7.5 Vastgoedbeleggingen en activa in aanbouw

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 2021 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 2021 bedroegen de financiële schulden 17,18 mio EUR tegenover 40,60 mio EUR eind 2020. In de loop van 2021 werd door Accentis het restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (+0,14 mio EUR) opgenomen en werd de Slowaakse bancaire financiering gedeconsolideerd (-21,92 mio EUR). 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 over het boekjaar 2020.

De raad van bestuur van Iep Invest nv heeft op 30 november 2021 besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2021 van 2,00 EUR per aandeel.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om over het boekjaar 2021 een bruto-jaardividend vast te stellen van 2,00 EUR per aandeel. Indien het interim-dividend het bedrag te boven zou gaan van het door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

### 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 2021 als volgt:

in duizenden euro's	Accentis en verbonden ondernemingen	Summa en verbonden ondernemingen	Totaal
<b>Op 31 december 2020</b>	<b>7.554</b>	<b>14.748</b>	<b>22.302</b>
Terugbetaalde schuld	-7.554	-5.875	-13.429
Toegestane leningen	-	-	-
Ontvangen leningen	-	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	768	768
Wijziging groep verbonden partijen	-	-	-
<b>Op 31 december 2021</b>	<b>-</b>	<b>9.641</b>	<b>9.641</b>

In maart 2021 werd de historische schuld van Accentis aan Iep Invest integraal vervroegd afgelost.

Op 31 december 2021 heeft Iep Invest een openstaande vordering op een 43% rechtstreekse participatie van Summa nv 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 2021 heeft Iep Invest 768k EUR interesten aangerekend.

De openstaande vordering op een 43% onrechtstreekse participatie van Summa nv die Iep Invest had eind 2020 voor een totaal bedrag van 5,88 mio EUR werd integraal afgelost. De vordering was rentedragend a rato van 8% per jaar. Gedurende het boekjaar heeft Iep Invest 391k 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 2021 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