

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2022

Antwerpen, België – 20 februari 2023 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2022 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 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.

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 Geauditeerd
Huuropbrengsten	6.704	13.584
Overige bedrijfsopbrengsten	884	7.337
EBITDA [1]	3.193	19.761
Bedrijfsresultaat (EBIT)	2.005	18.159
Financieel resultaat	-1.274	696
Aandeel in resultaat joint ventures	-491	120
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	240	18.975
Belastingen	-2.482	-2.528
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	-2.242	16.447
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	333	-
Nettoresultaat voor het boekjaar	-1.909	16.447
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	-0,2546	1,8675
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0379	0,0000
Aangepaste EBITDA [2]	3.193	10.596
Aangepaste EBIT [3]	2.005	8.994
Eigen vermogen	56.900	121.140
Eigen vermogen van de groep	45.198	91.016

[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

Als gevolg van diverse transacties en gebeurtenissen zijn de boekjaren 2022 en 2021 moeilijk te vergelijken.

2022 is het eerste boekjaar zonder de Slowaakse vastgoedportefeuille die in 2021 werd verkocht. De hierdoor vrijgekomen financiële middelen werden in grote mate uitgekeerd aan de aandeelhouders. Bij de beslissing tot verkoop is de faire behandeling en vergoeding van onze aandeelhouders richtinggevend geweest. Ook het potentieel om de groep in de toekomst verder uit te bouwen stond hierbij centraal.

De normale operationele activiteiten van de groep tonen een sterke activiteit bij Accentis nv. De joint venture Clubhotel moest echter de periode tussen het einde van de coronasteun vanuit de overheid en de heropleving van de boekingen zelf financieren, wat resulteerde in een negatief resultaat. Ondanks de ongeziene inflatie en snel stijgende energieprijzen bleef de EBITDA van de groep op een sterk niveau van 42%.

Tegen de onderneming lopen enkele dagvaardingen vanwege een minderheidsaandeelhouder. Een en ander wordt uitvoerig beschreven in het jaarverslag. Wij menen dat er gegronde redenen zijn om de ons ten laste gelegde beschuldigingen te weerleggen en worden hierin gesterkt door de afwijzing door de rechtbank van alle door de minderheidsaandeelhouder in deze dagvaarding gestelde vorderingen.

Belangrijke gebeurtenissen in 2022 en na balansdatum

Uitkering interim-dividend door Accentis nv

Op 21 maart 2022 heeft de raad van bestuur van Accentis besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 ten belope van 11.365.686,01 EUR (zijnde 0,0090 EUR per aandeel). De raad van bestuur heeft deze beslissing genomen op basis van de tussentijdse staten op 24 februari 2022 en na kennis te hebben genomen van het beoordelingsverslag van de commissaris. De uitbetaling van het interim-dividend werd uitgevoerd op 31 maart 2022, waarbij IEP Invest zijn aandeel ten bedrage van 7,64 mio EUR ontvangen heeft.

Over het jaardividend met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2022 zal worden beslist op de gewone algemene vergadering van 23 mei 2023. Indien het interim-dividend het bedrag te boven gaat van het later door de gewone algemene vergadering vastgestelde jaardividend, wordt het meerdere beschouwd als een voorschot op het volgende dividend.

Kapitaalvermindering door Accentis nv

Op 31 maart 2022 heeft de buitengewone algemene vergadering van Accentis besloten tot een reële kapitaalvermindering met een bedrag van vierenvertig miljoen vijfhonderdduizend euro (44.500.000,00 EUR), zijnde 0,04 EUR per aandeel aan kapitaal, om het kapitaal te brengen van zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR) naar vijftientig miljoen vijfhonderdduizend euro (25.500.000,00 EUR), zonder vernietiging van aandelen. De uitbetaling van de kapitaalvermindering werd uitgevoerd op 27 juni 2022, waarbij IEP Invest zijn aandeel ten bedrage van 29,92 mio EUR ontvangen heeft.

De kapitaalvermindering kadert binnen de doelstelling van de vennootschap om de uitzonderlijke financiële tegoeden 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, rekening houdend met de financiële mogelijkheden die de vennootschap heeft.

Wijzigingen in de groep

In oktober 2022 werd de participatie SpaceChecker nv gedeconsolideerd als gevolg van de finale sluiting van de vereffening bij vonnis d.d. 18 oktober 2022 van de ondernemingsrechtbank in Gent (afdeling Ieper).

Wijzigingen in de groep (Accentis)

Op 4 november 2022 werd 100% van de aandelen van de inactieve vennootschap Accentis Development s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht.

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 exploit van 20 juni 2022 werd Iep Invest opnieuw gedagvaard door zijn minderheidsaandeelhouder Yoshi sa, ditmaal in kortgeding, dit teneinde de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Iep 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 heeft Yoshi sa hoger beroep aangekondigd.

In parallel met deze kortgedingprocedure heeft 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 Iep Invest) evenals wegens vermeend misbruik door meerderheid (langs de zijde van Summa nv). De pleitdatum van de uitspraak ten gronde met betrekking tot de jaarvergadering 2022 staat geagendeerd in oktober 2023.

Kort samengevat meent Iep Invest dat er gegronde redenen zijn om de hem ten laste gelegde beschuldigingen te weerleggen in al deze procedures. Iep Invest wordt daarin mede gesterkt door het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 2 januari 2023 en de beschikking van de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 26 juli 2022 waarin alle vorderingen van Yoshi sa met betrekking tot de jaarvergadering 2021 respectievelijk de jaarvergadering 2022 werden afgewezen.

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 dagvaardingen aangaande de besluiten genomen door de jaarvergadering 2021 en de jaarvergadering 2022.

Verkochte sites (Accentis)

Hamont-Achel (België)

Deze site was verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevatte een koopoptie, geldig tot einde 2021, die werd gelicht. Omdat er in het oriënterend bodemonderzoek een verontreiniging werd vastgesteld, was een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. Accentis had een vrijstelling tot sanering aangevraagd en verkregen, waardoor in juli 2022 de overdracht heeft kunnen plaatsvinden.

Toelichtingen bij sites van de groep (Accentis)

Lier (België)

Eind maart 2022 werd het nieuwbouwproject – een logistieke aanbouw van ca. 1.800 m² - succesvol opgeleverd en heeft de hoofdgebruiker Xeikon er zijn intrek genomen.

Overpelt (België)

De eigenaars van Plascobel, die voorheen reeds een deel van de site aankochten, hebben de intentie de percelen aan de straatzijde van de site te ontwikkelen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een masterplan dat de goedkeuring van de lokale overheden geniet. De gesprekken over de finale voorwaarden en modaliteiten zijn nog steeds lopende. Een mogelijke afhandeling wordt verwacht medio 2023.

Ieper (België)

Het pand in Ieper is zeer specifiek en atypisch. Het wordt aangeboden aan de bredere markt, voor verhuur en verkoop. Momenteel lopen er gesprekken met kandidaat-investeerders en -eindgebruikers.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Het bestuursmandaat van de heer Arthur Vanhoutte liep tot de jaarvergadering van 2022. Aangezien de heer Vanhoutte het mandaat twaalf jaar uitoefende kan hij conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020 niet langer optreden als onafhankelijk bestuurder.

Op de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 werden volgende mandaten goedgekeurd:

- de benoeming van Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door de heer Bruno Vantomme, als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028. Het mandaat is bezoldigd a rata van 10k EUR op jaarbasis;
- de coöptatie als onafhankelijk bestuurder van mevrouw Veronique Misseghers, en de herbenoeming als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028. Het mandaat is bezoldigd a rata van 10k EUR op jaarbasis.

Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap 364.152 eigen aandelen aangekocht à gemiddeld 9,29 EUR per aandeel. Dit is hetzelfde aantal eigen aandelen als eind vorig jaar.

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. Op de jaarlijkse algemene vergadering werd een bruto-jaardividend over het boekjaar 2021 van 2,00 EUR per aandeel goedgekeurd.

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. De raad van bestuur is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 31 augustus 2022 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 2022 een bruto-jaardividend vast te stellen van 5,00 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 BV, 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 2022, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2023 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,27 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 15 februari 2023.

Voor meer informatie

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

Resultaten van beursgenoteerde dochter

Voor meer informatie of persberichten over de resultaten van de beursgenoteerde dochtervennootschap wordt verwezen naar de website van Accentis nv: www.accentis.com.

Financiële kalender

Jaarverslag 2022 beschikbaar	17 april 2023
Jaarlijkse Algemene Vergadering	24 mei 2023
Publicatie van de halfjaarresultaten 2023	1 september 2023
Publicatie van de jaarresultaten 2023	26 februari 2024

Over Iep Invest

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

Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen

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

VERSLAG OVER DE JAARRESULTATEN 2022

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	31-12-2022 Geauditeerd			31-12-2021 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Huuropbrengsten	6.704	-	6.704	13.584	-	13.584
Opbrengsten uit doorberekende kosten	867	-	867	7.337	-	7.337
Overige opbrengsten	17	-	17	36	-	36
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	-	-	11.938	-	11.938
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.588	-	7.588	32.895	-	32.895

Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten (Accentis)

De huuropbrengsten voor 2022 betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België en Duitsland. Ten opzichte van vorig boekjaar zijn de huuropbrengsten fors gedaald, voornamelijk als gevolg van de verkoop van de participatie Accentis Námestovo s.r.o. in december 2021 en de verkoop van de site in Hamont-Achel in juli 2022.

In december 2021 werd de participatie Accentis Námestovo s.r.o. verkocht, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2022 gedaald zijn met 6,77 mio EUR ten opzichte van 2021. Daartegenover staat dat de energieprijzen in boekjaar 2022 fors hoger lagen dan in boekjaar 2021 en het bedrijfsrestaurant in Lier intensiever werd gebruikt, wat resulteerde in een relatieve verhoging van de doorberekende kosten.

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	31-12-2022 Geauditeerd			31-12-2021 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.588	-	7.588	32.895	-	32.895
Operationele kaskosten	-3.895	-500	-4.395	-12.642	-492	-13.134
Geconsolideerde EBITDA	3.693	-500	3.193	20.253	-492	19.761
Eenmalige elementen	-	-	-	-9.165	-	-9.165
Geconsolideerde aangepaste EBITDA [1]	3.693	-500	3.193	11.088	-492	10.596

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

Accentis

De recurrente operationele kaskosten over 2022 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de daling van de doorberekende kosten (cf. supra), (2) een lichte stijging 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 stijging door de forse toename van de energieprijzen en (b) een daling door de verkoop van de participatie in Slowakije, en (3) een stijging van de overige operationele kosten, voornamelijk als gevolg van een stijging van de erelonen en vergoedingen.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2022. 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).

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

Other

De recurrente operationele kaskosten over 2022 zijn licht gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de juridische kosten gerelateerd aan de dagvaarding door Yoshi sa. Er zijn geen eenmalige elementen in EBITDA, noch in 2022, noch in 2021.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	31-12-2022 Geauditeerd			31-12-2021 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Geconsolideerde EBITDA	3.693	-500	3.193	20.253	-492	19.761
Operationele niet-kaskosten	-1.188	-	-1.188	-1.684	82	-1.602
Geconsolideerd bedrijfsresultaat (EBIT)	2.505	-500	2.005	18.569	-410	18.159
Enmalige elementen EBITDA	-	-	-	-9.165	-	-9.165
Enmalige elementen EBIT	-	-	-	-	-	-
Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]	2.505	-500	2.005	9.404	-410	8.994

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

Accentis

De operationele niet-kaskosten over 2022 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, als gevolg van (1) een afname van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille, (2) een terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen die alsnog kunnen worden gerecupereerd en (3) een toename van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

Over 2022 werd een operationeel resultaat geboekt van 2,51 mio EUR (2021: 18,57 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2022, noch in 2021. Het aangepast bedrijfsresultaat over 2022 bedraagt 2,51 mio EUR ten opzichte van 9,40 mio EUR in 2021.

Other

Het bedrijfsresultaat over 2022 bedraagt -0,50 mio EUR (2021: -0,41 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2022, noch in 2021.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2022 komt uit op -1,27 mio EUR (2021: 0,70 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-1,06 mio EUR), de door Accentis betaalde aangerekende negatieve bankrente op de gelden op rekening (-0,15 mio EUR), de door Iep Invest ontvangen interesten op toegestane leningen aan derden (1,22 mio EUR) en de door Iep Invest betaalde aangerekende negatieve bankrente op de gelden op rekening (-0,06 mio EUR). Tevens werd een waardevermindering ten bedrage van 1,19 mio EUR opgenomen op de vordering Kreator Dom Development Sp.z o.o. 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.

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 2022 tot en met 31 december 2022.

Het hotel was voor het eerst sinds het uitbreken van de COVID-19-pandemie weer een volledig jaar operationeel. Bijgevolg viel de Oostenrijkse coronasteun weg. Bovendien had het hotel te kampen met een bezettingsgraad die alsnog lager lag dan vóór de coronacrisis, waardoor het resultaat over boekjaar 2022 negatief is.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2022 komt op 0,24 mio EUR (2021: 18,98 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen bedraagt 0,24 mio EUR (2021: 9,81 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2022 bedragen -2,48 mio EUR (2021: -2,53 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2022 (-2,16 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,32 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2022 is een verlies van -1,91 mio EUR (2021: 16,45 mio EUR). Het bestaat voor -2,24 mio EUR uit het nettoresultaat uit voortgezette activiteiten en voor 0,33 mio EUR uit het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten.

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

Verkort overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	31-12-2022 Geauditeerd	31-12-2021 Geauditeerd	Δ
Vastgoedbeleggingen	42.100	46.280	-4.180
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	3.850	5.240	-1.390
Investerings in joint ventures	3.951	4.442	-491
Overige vaste activa	10	13	-3
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	642	642	-
Vlottende activa	3.768	15.911	-12.143
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.863	73.017	-47.154
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	-	14	-14
Totaal activa	80.184	145.559	-65.375
Eigen vermogen	56.900	121.140	-64.240
Voorzieningen	251	13	+238
Financiële schulden	15.483	17.062	-1.579
Passieve belastinglatenties en overige schulden	7.550	6.891	+659
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	118	-118
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	-	335	-335
Totaal passiva	80.184	145.559	-65.375

Het balanstotaal daalde van 145,56 mio EUR op 31 december 2021 naar 80,18 mio EUR op 31 december 2022.

Over 2022 bedroegen de vastgoeddesinvesteringen in totaal 5,24 mio EUR, namelijk in Hamont-Achel, België. De vastgoedinvesteringen bedroegen in totaal 0,84 mio EUR en hebben voornamelijk betrekking op het nieuwbouwproject in Lier. Er werd voor netto 1,17 mio EUR aan afwaarderingen op de vastgoedportefeuille geregistreerd.

Iep Invest heeft in 2022 geen nieuwe leningen aan derden verstrekt; 11,45 mio EUR werd terugbetaald. Eind 2022 bedroegen de verstrekte kredieten op lange termijn bruto 0,64 mio EUR (2021: 0,64 mio EUR) en op korte termijn bruto 2,60 mio EUR (2021: 14,05 mio EUR).

Op 31 december 2022 bedroeg het eigen vermogen 56,90 mio EUR, tegenover 121,14 mio EUR eind 2021. Het verschil wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over 2022, aandeel van de groep (0,23 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over 2022, aandeel van derden (0,11 mio EUR), (3) het resultaat van Other over 2022, aandeel van de groep (-2,25 mio EUR), (4) het belang van derden in het eigen vermogen van Accentis (-18,30 mio EUR) en (5) de toekenning van het interim-dividend (-44,03 mio EUR).

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen op 31 december 2022 15,48 mio EUR tegenover 17,18 mio EUR eind 2021. In de loop van 2022 werd door Accentis het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's afgelost en werd het restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (-0,12 mio EUR) 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 2022 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	673	7.168
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	601	-4.110
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	1.274	3.058
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	4.202	60.778
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	-52.630	-1.476
Nettokasstroom	-47.154	62.360

3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
	Geauditeerd	Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Huuropbrengsten	6.704	13.584
Overige bedrijfsopbrengsten	884	7.373
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	11.938
Totale operationele opbrengsten	7.588	32.895
Personeelskosten	-171	-1.088
Overige bedrijfskosten	-4.092	-12.046
Minwaarde op verkoop vaste activa	-132	-
Totale operationele kaskosten	-4.395	-13.134
EBITDA [1]	3.193	19.761
Afschrijvingen	-3	-3
Voorzieningen	-238	5
Waardeverminderingen op vlottende activa	222	84
Variatie in reële waarde vastgoed	-1.169	-1.688
Totale operationele niet-kaskosten	-1.188	-1.602
Bedrijfsresultaat (EBIT)	2.005	18.159
Financieringsopbrengsten	1.223	2.071
Financieringskosten	-1.274	-1.531
Overig financieel resultaat	-1.223	156
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-491	120
Resultaat voor belastingen	240	18.975
Belastingen	-2.482	-2.528
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	-2.242	16.447
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	333	-
NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	-1.909	16.447
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-2.021	10.816
Belang van derden	112	5.631
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	-1.909	16.447
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	-2.021	10.816
Belang van derden	112	5.631
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten- gewoon & verwaterd (in euro)	-0,2546	1,8675
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten- gewoon & verwaterd (in euro)	0,0379	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	31-12-2022 Geauditeerd	31-12-2021 Geauditeerd
Vaste activa	46.703	51.377
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	42.100	46.280
Materiële vaste activa	1	4
Investerings in joint ventures	3.951	4.442
Overige financiële vaste activa	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	642	642
Vlottende activa	29.631	88.928
Handelsvorderingen	1.155	769
Overige vorderingen	2.365	13.932
Overlopende rekeningen	248	1.210
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.863	73.017
Activa bestemd voor verkoop	3.850	5.240
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	-	14
Totaal activa	80.184	145.559
Eigen vermogen van de groep	45.198	91.016
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	22.507	55.488
Resultaat van het boekjaar	-2.021	10.816
Ingekochte eigen aandelen	-3.382	-3.382
Belang van derden	11.702	30.124
Eigen vermogen	56.900	121.140
Schulden op lange termijn	19.391	20.524
Voorzieningen	251	13
Passieve belastinglatenties	5.242	4.919
Financiële schulden	13.772	15.484
Overige schulden	126	108
Schulden op korte termijn	3.893	3.442
Financiële schulden	1.711	1.578
Handelsschulden	496	181
Belastingenschulden	507	262
Overige schulden	1.179	1.421
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	118
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	-	335
Totaal passiva	80.184	145.559

5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>		
Resultaat voor belastingen	240	18.975
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	491	-120
Afschrijvingen en waardeverminderingen	972	-81
Voorzieningen	238	-5
Variatie in reële waarde vastgoed	1.169	1.688
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	130	-35
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	2	-11.903
Interesten en kosten van schulden	51	-540
Betaalde winstbelastingen	-2.620	-811
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	673	7.168
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	350	1.078
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	269	-2.157
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-18	-3.031
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	1.274	3.058
<u>Investeringsstroom</u>		
Acquisities	-839	-678
- Participaties	-	-45
- Vastgoed	-839	-631
- Materiële vaste activa	-	-2
Desinvesteringen	5.041	61.456
- Participaties	113	70.435
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	-183	-9.944
- Vastgoed	5.111	965
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	4.202	60.778
<u>Financieringsstroom</u>		
Toegestane leningen	-	-
Terugbetaling van toegestane leningen	11.449	15.422
Opgenomen leningen	-	8.215
Terugbetaling van opgenomen leningen	-1.696	-4.373
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van vorderingen	1.223	2.071
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-1.274	-1.531
Ingekochte eigen aandelen	-	-3.666
Toegekend dividend	-47.757	-17.614
Kapitaalverhoging/-vermindering	-14.575	-
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-52.630	-1.476
Nettokasstroom	-47.154	62.360
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	73.017	10.657
Op het einde van de periode	25.863	73.017
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	-47.154	62.360

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 Geauditeerd
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>	-	-
Resultaat voor belastingen	333	-
Wijzigingen in werkkapitaal	-319	-
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-14	-
Uitkering liquidatieboni	-	-
Nettokasstroom	-14	-
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	14	14
Op het einde van de periode	-	14
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-14	-

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
1 januari 2021	28.094	73.278	-	-	101.372	24.646	126.018
Resultaat van het boekjaar	-	-	10.816	-	10.816	5.631	16.447
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	-186	-	-	-186	-153	-339
Beweging eigen aandelen	-	-	-	-3.382	-3.382	-	-3.382
Badwill/Goodwill	-	10	-	-	10	-	10
Toegekend dividend	-	-17.614	-	-	-17.614	-	-17.614
31 december 2021	28.094	55.488	10.816	-3.382	91.016	30.124	121.140
Transfer	-	10.816	-10.816	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2022	-	-	527	-	527	201	728
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	236	-	-	236	-236	-
Vermogensuitkering Accentis	-	-	-	-	-	-18.298	-18.298
30 juni 2022	28.094	66.540	527	-3.382	91.779	11.791	103.570
Resultaat van de periode 2H 2022	-	-	-2.548	-	-2.548	-89	-2.637
Toegekend dividend	-	-44.033	-	-	-44.033	-	-44.033
31 december 2022	28.094	22.507	-2.021	-3.382	45.198	11.702	56.900

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 20 februari 2023.

7.2 Waarderingsregels

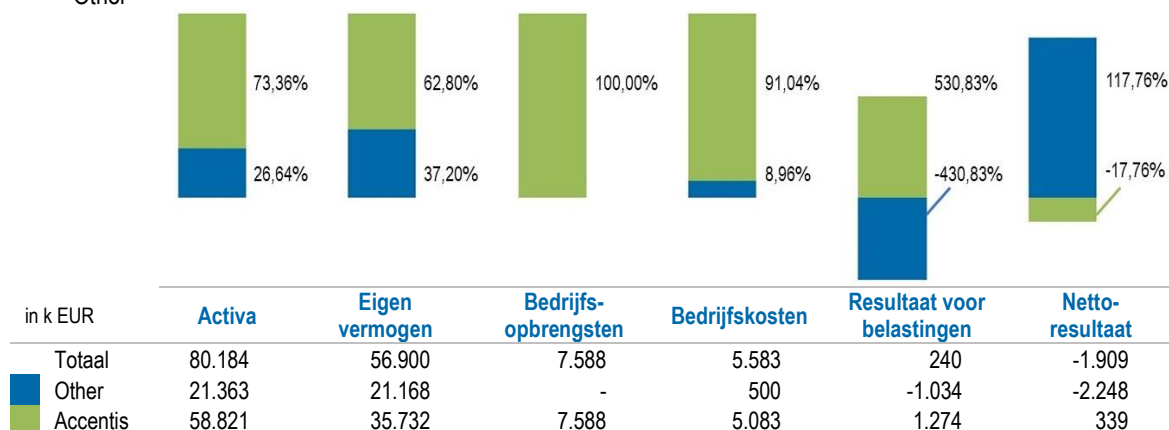
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2021.

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 2022 werd de participatie in Accentis procentueel verhoogd tot 67,25 % (2021: 66,99%) als gevolg van de vernietiging van eigen aandelen door Accentis nv.

In oktober 2022 werd de participatie SpaceChecker nv gedeconsolideerd als gevolg van de finale sluiting van de vereffening bij vonnis d.d. 18 oktober 2022 van de ondernemingsrechtbank in Gent (afdeling leper).

In november 2022 werd 100% van de aandelen van de inactieve vennootschap Accentis Development s.r.o., een dochtervennootschap van Accentis Property International nv, verkocht.

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.

7.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2022 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 2022 bedroegen de financiële schulden 15,48 mio EUR tegenover 17,18 mio EUR eind 2021. In de loop van 2022 werd door Accentis het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's afgelost, en werd het restbedrag van de leasing van Hamont-Achel (-0,12 mio EUR) terugbetaald. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

7.9 Dividenden

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. Op de jaarlijkse algemene vergadering werd een bruto-jaardividend over het boekjaar 2021 van 2,00 EUR per aandeel goedgekeurd.

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. De raad van bestuur is tot dit besluit gekomen op basis van de tussentijdse resultaten van de vennootschap op 31 augustus 2022 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 2022 een bruto-jaardividend vast te stellen van 5,00 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 is 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 2022 als volgt:

in duizenden euro's	Accentis en verbonden ondernemingen	Summa en verbonden ondernemingen	Totaal
Op 31 december 2021	-	9.641	9.641
Terugbetaalde schuld	-	-9.641	-9.641
Toegestane leningen	-	-	-
Ontvangen leningen	-	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-	-
Wijziging groep verbonden partijen	-	-	-
Op 31 december 2022	-	-	-

Eind 2021 had Iep Invest een openstaande vordering op een 43% rechtstreekse participatie van Summa nv voor een totaal bedrag van 8,50 mio EUR en 1,14 mio EUR openstaande interesten. Die vordering werd integraal afgelost. De vordering was rentedragend a rato van 9% per jaar. Gedurende het boekjaar heeft Iep Invest 1,15 mio 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 2022 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 bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, voorzitter raad van bestuur

Veronique Misseghers, bestuurder

Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme, bestuurder