

FORUM ESTATES
Naamloze Vennootschap

Poortakkerstraat 93, 9051 GENT
0535.599.554

JAARVERSLAG

Overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen brengt de raad van Bestuur verslag uit aan de jaarvergadering over het boekjaar afgesloten op 31.12.2020.

1. Getrouw overzicht van de ontwikkelingen en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij wordt geconfronteerd (artikel 3:6, §1,1° WVV)

De vennootschap is vanaf 3 december 2019 geregistreerd op de lijst met gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF) in toepassing van het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

De staat van activa vertoont een saldo van **305.869.101 EUR** en is als volgt samengesteld:

Vastgoedbeleggingen	233.258.296
Financiële vaste activa	58.985.908
<i>Totaal Vaste Activa</i>	<i>292.244.204</i>
Activa bestemd voor verkoop	1.562.053
Financiële vlottende activa	4.742.066
Handelsvorderingen	1.946.190
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	637.741
Kas en kasequivalenten	4.735.136
Overlopende Rekeningen	1.713
<i>Totaal Vlottende Activa</i>	<i>13.624.898</i>

De staat van passiva vertoont een saldo van **305.869.101 EUR** en is als volgt samengesteld:

Kapitaal	111.521.438
Reserves	22.812.554
Nettoresultaat van het boekjaar	10.724.151
<i>Eigen vermogen</i>	<i>145.058.144</i>
Voorzieningen	74.000
Schulden op meer dan 1 jaar	155.017.050
<i>Langlopende verplichtingen</i>	<i>155.091.050</i>
Schulden op ten hoogste 1 jaar	5.391.684
Overlopende Rekeningen	328.224
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	<i>5.719.908</i>

De resultatenrekening vertoont volgende resultaten:

Operationeel Resultaat	9.373.911
Financieel Resultaat	1.350.241
Belastingen	0
Nettoresultaat	10.724.151

Wij stellen u voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

<u>Te bestemmen resultaat</u>	10.724.151
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	10.724.151
<u>Resultaatverdeling</u>	10.724.151
Dividuitkering	6.128.893
Reserves	3.326.268
Over te dragen winst	1.268.992

A. Kapitaalverhogingen 2020

Er werden geen kapitaalverhogingen doorgevoerd in 2020.

B. Resultaten

- *Huurinkomsten*

De jaarlijkse huurinkomsten van Forum Estates NV bedroegen in 2020 12,7 miljoen EUR tegenover 11,4 miljoen EUR in 2019.

Op basis van de maandelijkse huurinkomsten in december 2020 is er een jaarlijkse huurinkomst (inclusief dochters) van 19,2 miljoen EUR (running rate) tegenover 18,1 miljoen EUR op basis van december 2019.

C. Vooruitzichten 2021

We zetten in op een verdere expansie van de vastgoedportefeuille met de focus op de uitbreiding van de pijler Food en gerelateerde Foodservices.

De verdere expansie zal gefinancierd worden door bijkomende kapitaalsverhogingen en/of bijkomende leningen ontvangen van Forum Estates Holding BV.

D. Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd

Voor de bespreking van de voornaamste risico's en onzekerheden, zoals marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico, verwijzen we naar de toelichtingen bij de jaarrekening (5.2 Financieel risicobeheer).

2. Informatie over de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaats gevonden (artikel 3:6, §1,2° WVV)

De Onderneming heeft tot dusver in 2021 157.700 EUR huur kwijtgescholden ten gevolge van de maatregelen die door de Belgische overheid werden getroffen om de verspreiding van het COVID-19 virus tegen te gaan. In 2020 werd er 533.575 EUR huur kwijtgescholden ten gevolge van die maatregelen.

In januari kocht de Onderneming drie nieuwe winkelpanden (Jumbo, Kruidvat en YESS!) in het Pareinpark te Beveren en een nieuwe supermarkt (Proxy Delhaize) gelegen op de markt van Ronse.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden voor zover deze inlichtingen niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap (artikel 3:6, §1,3° WVV)

Er zijn geen inlichtingen bekend over omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover zij van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap.

4. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling (artikel 3:6, §1,4° WVV)

Er zijn geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

5. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap (artikel 3:6, §1,5° WVV)

Er zijn geen bijkantoren van de vennootschap.

6. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregel in de veronderstelling van continuïteit (artikel 3:6, §1,6° WVV)

Niet van toepassing.

7. Gegevens die volgens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen in dit verslag moeten worden opgenomen (artikel 3:6, §1,7° WVV)

Niet van toepassing.

8. Beoordeling gebruik van financiële instrumenten (artikel 3:6, §1,8° WVV)

Niet van toepassing.

9. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité (artikel 3:6, §1,9° WVV)

Niet van toepassing.

Volgende agenda wordt opgesteld voor de algemene vergadering op dinsdag 1 juni 2021:

1. Kennisname jaarverslag en verslag van de commissaris
2. Goedkeuring van de jaarrekening per 31.12.2020
3. Bestemming van het resultaat
4. Bekrachtiging van de vergoeding van de bestuurders
5. Kwijting verlenen aan de bestuurders
6. Kwijting verlenen aan de commissaris
7. Benoeming van de commissaris

De bestuurders vragen aan de Algemene Vergadering de jaarrekening te willen goedkeuren, inclusief de voorgestelde winstverdeling, en tevens kwijting te verlenen aan de leden van de Raad van Bestuur en de Commissaris.

Aldus opgemaakt te GENT, op 18 mei 2021

Hoogachtend,

Namens het bestuursorgaan,

Cadiz NV
Gedelegeerd bestuurder
Vertegenwoordigd door
De heer Stefan De Bock