



**FORUM
ESTATES**

SUPERMARKT VASTGOEDFONDS GVBFB

INHOUD

PROFIEL	1
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	2
STRATEGIE UPDATE 2020-2021	7
TEAM	12
MARKANTE FEITEN 2020-2021	15
RAAD VAN BESTUUR	22
DUURZAAMHEIDSRAPPORT	25
FINANCIËLE RESULTATEN 2020	31



WE INVEST IN
THE FUTURE MODEL OF
BELGIAN GROCERY STORES "

GVBFB

De gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (afgekort GVBFB) zijn institutionele alternatieve instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming als bedoeld in artikel 286, § 1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders.

De GVBFB's zijn institutionele beleggingsvennootschappen met vast kapitaal (BEVAK) die uitsluitend investeren in vastgoed (zoals gedefinieerd in artikel 2 van het koninklijk besluit van 9 november 2016). Beleggen in een GVBFB is uitsluitend voorbehouden voor in aanmerking komende institutionele en professionele beleggers.

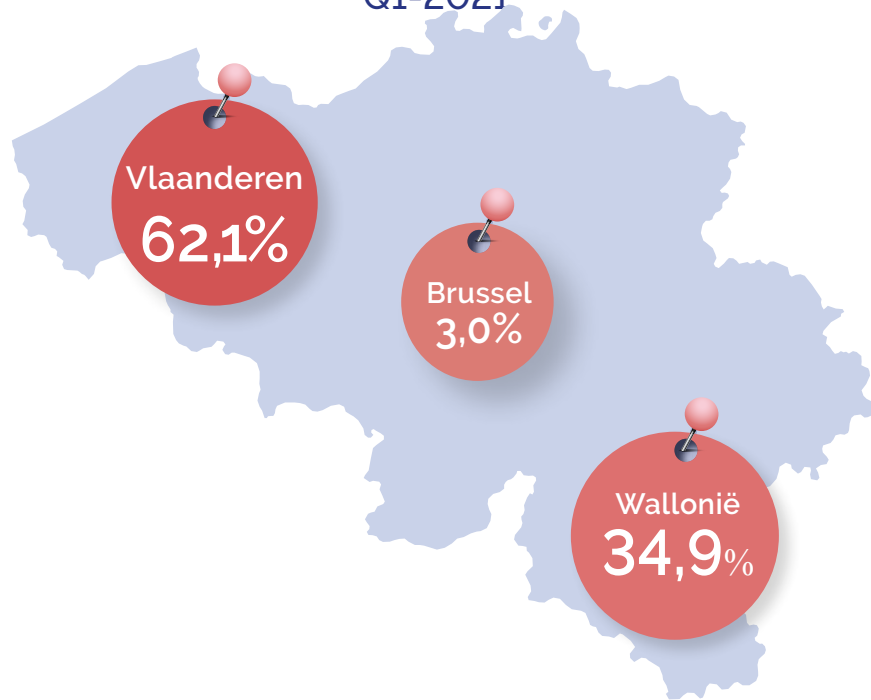
Elk GVBFB moet zich, alvorens zijn werkzaamheden aan te vatten, laten inschrijven op een lijst die door de FOD Financiën wordt bijgehouden. De inschrijving op de door de FOD Financiën bijgehouden lijst gaat gepaard met een afwijkend en voordelig belastingregime (voor de belastinggrondslag en de roerende voorheffing).

Forum Estates Holding BV is 100% eigenaar van Forum Estates NV, die samen met haar dochters Parc Commercial Estaimpuis NV, Heeren Beheer NV, Heeren Forum NV en dochter London & York Commercial NV, op 3 december 2019 het statuut van GVBFB hebben verkregen.

BUSINESS INDICATORS

Q1-2021

GEOGRAFISCHE SPREIDING Q1-2021



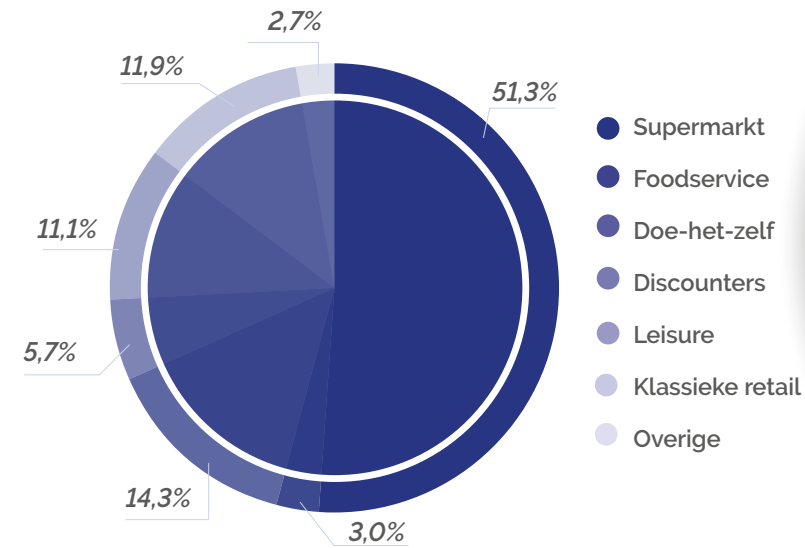
97,19%

bezettingsgraad
Q1-2021

5,77%

Yield
Q1-2021

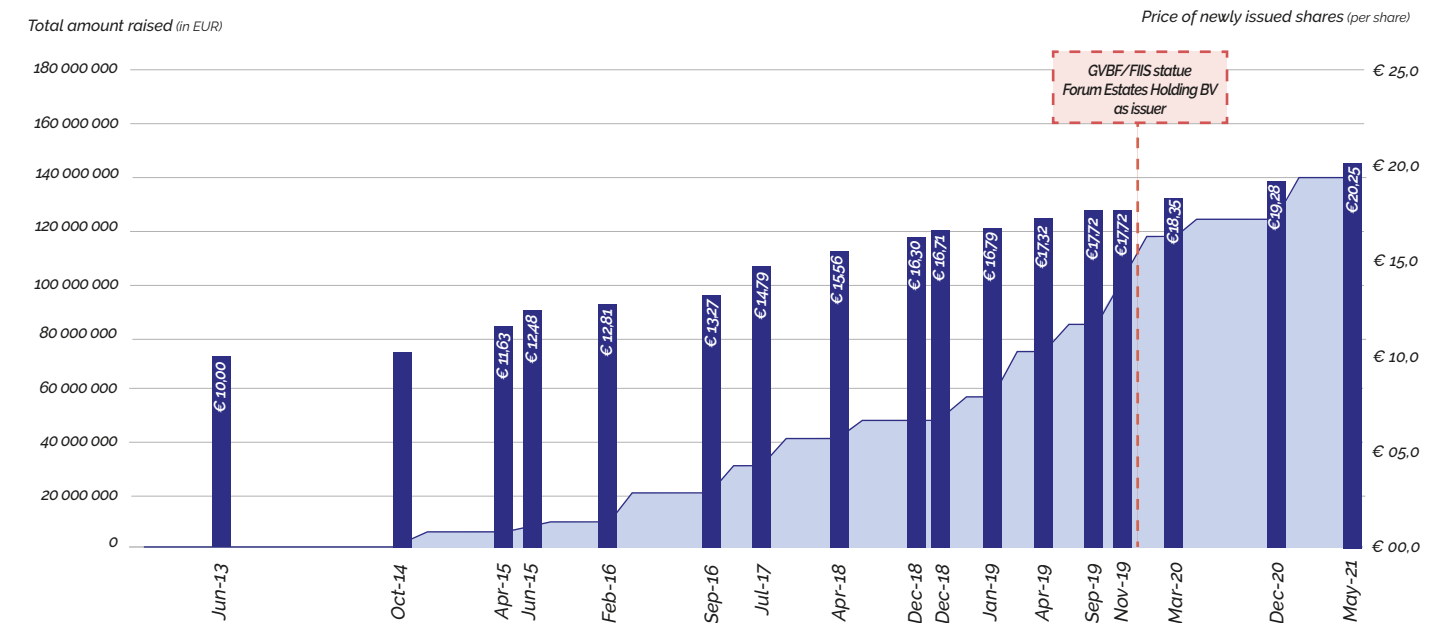
STRATEGISCHE SPREIDING Q1 - 2021



TOP 5 HUURDERS Q1-2021

	1. Carrefour Belgium	15%
	2. Spar Colruyt	11,5%
	3. Hubo	9,7%
	4. Carrefour Mestdagh	7,7%
	5. Lidl	7,2%

EVOLUTIE AANDEELWAARDE FORUM ESTATES HOLDING



Note 1. Capital raised with 50% equity and 50% subordinated debt

19,52 mio € - Q1- 2021

19,16 mio € - 2020

18,09 mio € - 2019

Contract. huur
op jaarbasis

338,6 mio € - Q1- 2021

328,4 mio € - 2020

297,5 mio € - 2019

Reële
vastgoed-
waarde

52,30% - Q1- 2021

53,20% - 2020

56,80% - 2019

Schuldgraad

PROFIEL

Forum Estates is een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) en investeert hoofdzakelijk in supermarkten-vastgoed. Het fonds heeft een 100-tal supermarkten van het enseigne Carrefour Express en Market, Lidl, Spar, Jumbo, Albert Heijn en Proxy Delhaize in portefeuille. Deze supermarkten situeren zich vooral in België. In 2021 werden de eerste stappen in Nederland gezet. Luxemburg volgt later in 2021 of 2022. De ambitie is om het eerste BeNeLux supermarktvastgoed fonds te worden.

De supermarktenbranche is een stabiele sector, die crisis- én e-commerceresistent is. Door het gestaag verdwijnen van lokale bakkers, slaggers, groentewinkels, én het stabiele aandeel van de voeding in de consumentenuitgaven, groeit de supermarktsector elk jaar nog een 2% per jaar. In coronajaren 2020 en 2021

stegen deze uitgaven zelfs met meer dan 15%.

De supermarktsector is echter wel competitief. Na Albert Heijn, opende Jumbo recent een aantal eerste supermarkten in Vlaanderen. Er is een tendens supermarktconcepten neer te zetten waar de consument naast winkelen ook iets kan beleven, drinken en eten. Deze tendens merken we ook bij onze andere huurders, die hun concepten de laatste jaren sterk aan deze realiteit aanpassen. Forum Estates focust haar investeringen dan ook op locaties en enseignes die future-proof zijn en bij haar strategie passen.

Forum Estates heeft de ambitie om zich tegen eind 2022 om te vormen naar Gereguleerde Vastgoed Vennoetschap (GVV) en op de beurs van Brussel te noteren.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

EEN STERKE START

Ondanks het moeilijke investeringsklimaat in het coronajaar groeide de vastgoedwaarde in 2020 netto toch met 10.4% toe

+10.4%
VASTGOEDWAARDE

CEO

**STEFAN
DE BOCK**

“

WIJ HEBBEN DE INTENTIE OM VAN FORUM ESTATES HET EERSTE SUPERMARKTVASTGOEDFONDS IN DE BENELUX TE MAKEN. TEGEN EIND 2022 BEOGEN WE NOG MINSTENS 50 MILJOEN EURO SUPERMARKTVASTGOED IN NEDERLAND TE VERWERVEN EN VAN NEDERLAND ONZE TWEEDE THUISMARKT TE MAKEN.”

“

2020 WAS VOOR FORUM ESTATES OPNIEUW EEN GOED JAAR. DE IMPACT VAN DE CORONAPANDEMIE BLEEF BEPERKT, DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIDE VERDER EN HET HUURRENDEMENT BLEEF HOOG. BOVENDIEN WERD VOOR DE EERSTE KEER EEN RENTECOUPON UITGEKEERD AAN DE AANDEELHOUDERS.”

Voorzitter van de Raad van bestuur

**JEAN-LOUIS
APPELMANS**



FOCUSJAAR 2020

Na het sterke groeiparcours in 2018 en 2019 focuste Forum Estates NV in 2020 vooral op de finetuning van de vastgoedportefeuille, de professionalisering van de operationele werking en de afbouw van de schuldgraad. Ondanks het moeilijke investeringsklimaat in het coronajaar nam de vastgoedwaarde in 2020 netto toch met 10.4% toe. Een aantal mooie acquisities verfijnden verder de strategische focus op supermarkten. Bovendien werden een aantal niet-strategische assets van de hand gedaan. Hierdoor werd, met het oog op de beursgang als supermarkt vastgoedfonds, het DNA van het vastgoedfonds als supermarktspecialist verder versterkt. De opbrengsten van de 12^e kapitaalverhoging van eind 2020 werden intussen aangewend om het aandeel 'food' verder te verhogen door de aankoop van een aantal supermarkten zoals een Proxy Delhaize in Sijsele en Ronse, een Jumbo in Beveren en een Albert Heijn in Vilvoorde.

Intern werkten wij opnieuw hard aan de verdere professionalisering van de operationele werking. Het team werd ook uitgebreid met een aantal ervaren profielen. Zo werd mevrouw Elke Krols, die eerder werkte bij KPMG en als CFO bij een beursgenoteerde GVV, als nieuwe CFO aangeworven. Het digitaliserings- en informatiseringstraject, opgestart in 2020, werd begin 2021 afgerond. De omvorming van Forum Estates NV

tot GVBF in 2019 vereiste dat de boekhouding ook retroactief overgezet werd naar het IFRS-formaat. Ook dit huzarenstuk werd tijdig geklaard. De geconsolideerde cijfers achteraan dit jaarverslag zijn volledig in IFRS opgesteld. Door de verkoop van een aantal niet-strategische assets en een lagere 'Loan-To-Value' schuldfinanciering werd de schuldgraad van Forum Estates afgebouwd van 56.8% eind 2019 tot 53.20% eind 2020. In 2021 wordt hier verder aan gewerkt, zodat de schuldgraad verder zal kunnen dalen tegen eind 2021.

IMPACT COVID-19

De Coronapandemie toonde aan dat supermarkten niet alleen e-commerce resistent, maar ook levensnoodzakelijk zijn in deze uitzonderlijke tijden. De supermarkten bleven open en haalden door het vele thuiswerk en de gelimiteerde opening van de horeca hoge omzetten. Tijdens deze pandemie werd door de overheid een groot aantal winkels verplicht te sluiten. Hierdoor vroegen heel wat winkels aan hun respectievelijke verhuurders een huurkorting. De supermarkten en de doe-het-zelfzaken, die samen ongeveer twee derde van onze portefeuille uitmaken, vroegen of kregen geen huurconcessies. Met het resterende derde van de vastgoedportefeuille werd een faire overeenkomst gemaakt, vaak gebaseerd op de helft van de sluitingsperiode. Deze concessies resulteerden voor beide lockdown periodes in een huurderving van

ongeveer 700 000 euro, t.o.v. een jaarlijks recurrent huurincasso van ongeveer 19,5 miljoen euro. De impact van de Coronapandemie blijft hiermee voor Forum Estates tot heden beperkt tot 3,5% van het jaarlijkse huurinkomen.

2021, HET JAAR VAN DE INTERNATIONALISATIE

Intussen wordt er hard gewerkt aan de uitbreiding van de vastgoedportefeuille in België. Het identificeren van geschikte panden die beantwoorden aan onze strikte investeringsstrategie is niet eenvoudig. Door de resistentie van supermarkten tijdens de Coronapandemie, de relatief hoge waarderingen van alternatieven zoals aandelen, obligaties en goud, én de bijzonder lage rentes zijn beleggingen in vastgoed verhuurd aan supermarkten plots meer en meer gewild. Wij merken dat de aangeboden supermarktprojecten een hogere prijs en aldus een lager rendement hebben. Dankzij de goede contacten met de supermarkt ketens, de bouwpromotoren en de voorbije 10 jaar opgedane marktkennis, kunnen wij nog altijd de pipeline met goede projecten blijven vullen.

Recent besliste de Raad van Bestuur de supermarkt vastgoedportefeuille naar Nederland uit te breiden. Het Nederlandse supermarktenlandschap is gekend als een sterk geconsolideerde, maar ook erg stabiele markt. Deze markt biedt voor Forum Estates de nodige groeiperspectieven én een grotere geografische en huurdersrisico

spreiding. De markt van Nederlandse supermarkten kenmerkt zich door lange, onopzegbare, huurcontracten van minimaal 5 à 10 jaar. Bovendien is het planologisch vergunningsbeleid er erg strikt, wat voor een zekere schaarste en stabiliteit op de markt zorgt. Supermarkten zijn in Nederland vaak in het centrum van een wijk of stadscentrum gevestigd, met een aantal 'convenience stores' zoals Kruidvat of een lokale bakker, bloemenwinkel of slager ernaast gelegen. Bovendien doet de Nederlandse consument bijna dagelijks boodschappen. Dit shoppinggedrag maakt de proximité en klantenfideliteit bijzonder belangrijk én genereert een grote stabiliteit voor de supermarktexploitanten. Intussen is sinds half mei 2021 de eerste aankoop van drie supermarktlocaties in Nederland een feit. Wij hebben de intentie om van Forum Estates het eerste supermarkt vastgoedfonds in de BeNeLux te maken. Tegen eind 2022 beogen wij nog minstens 50 miljoen euro supermarkt vastgoed in Nederland te verwerven en van Nederland onze tweede thuismarkt te maken.

HET EERSTE BENELUX SUPERMARKT-VASTGOEDFONDS

Zoals reeds vermeld was de omvorming tot GVBF in december 2019 een ideale opstap om de rapportering, interne processen en corporate governance verder te professionaliseren. Daarnaast heeft Forum Estates op IT-vlak intussen een kwantumsprong vooruit gemaakt. Hierdoor konden wij de operationele

werking en rapportering verder optimaliseren en professionaliseren, om zo aan de vereiste periodieke rapporteringseisen die een GVBF - en later GVV - stellen, te beantwoorden. In dit kader worden er in september een aantal infosessies voor de aandeelhouders georganiseerd. Wij hebben er dan ook alle vertrouwen in te zullen slagen om Forum Estates als het eerste BeNeLux supermarkt fonds te positioneren.

Wij danken hierbij al onze aandeelhouders, leden van de Raad van Bestuur, medewerkers en andere stakeholders voor hun vertrouwen en inzet het voorbije jaar.

Wij wensen u veel plezier bij het doornemen van dit jaarverslag. Dit verslag geeft verdere duiding bij de gebeurtenissen van 2020 en onze verwachtingen voor 2021 en erna. Wij hopen dat u als aandeelhouder even enthousiast blijft over de mooie toekomst die is weggelegd voor supermarkt vastgoed.

Met vriendelijke groeten,



Jean-Louis
Appelmans
Voorzitter

Stefan
De Bock
CEO

Beste aandeelhouder,

2020 werd, naar analogie met 2019, sterk ingezet. De 11^e kapitaalverhoging zorgde ervoor dat o.a. vier supermarkten van Carrefour Mestdagh, twee Carrefour Markets, een Albert Heijn en een Spar-Colruyt aan de groeiende supermarktenportefeuille toegevoegd konden worden. De Coronapandemie die in maart in de wereld hard toesloeg toonde aan dat onze vastgoedportefeuille behoorlijk crisisresistent is. De financiële impact van de twee 'lockdowns' en de daaruitvolgende huuronderhandelingen met een aantal getroffen winkels was eerder beperkt. Met de 12^e kapitaalverhoging eind 2020, en de recente 13^e kapitaalverhoging wordt 2021 voor Forum Estates opnieuw 'business as usual'. Wij zijn beiden intussen al meer dan een jaar aan de slag als respectievelijk Voorzitter van de Raad van Bestuur en CEO. Het lijkt ons dan ook het ideale moment om samen terug te blikken op 2020 en de eerste jaarhelft van 2021, en ook wat verder vooruit te kijken.

STRATEGIE UPDATE 2020-2021

ONZE CORE BUSINESS

De supermarkt zal een steeds grotere rol spelen in de 360° customer fulfillment, als ontmoetingsplaats, om een hapje te eten, een krant te kopen, of een pakje op te halen. Investeren in vastgoed dat op dergelijke supermarktconcepten inzet blijft dan ook onze core business.





STRATEGIE UPDATE

WAAROM INVESTEREN IN SUPERMARKTVASTGOED LOONT

De supermarktbranche is een stabiele sector, die crisis-, e-commerce- én nu ook pandemieresistent gebleken is. Door het gestaag verdwijnen van lokale bakkers, slaggers, groente- en krantenwinkels, én het stabiele aandeel van de voeding in de consumentenuitgaven, groeit de supermarktsector netto elk jaar nog een 2% per jaar. In 2020 groeide door de corona problematiek de supermarktsector zelfs met gemid-

deld 15%, mede door het verplichte thuiswerk en de periodieke sluiting van de horeca. Deze trend blijft zelfs in de eerste jaarthelft van 2021 aanhouden.

Ondanks de economische crisis, veroorzaakt door de Coronapandemie, blijven de voedingsbestedingen in Belgische supermarkten nog altijd gestaag stijgen. Ook de omzet van de doe-het-zelfzaken steeg in 2020 'double digit'.

“

ONDANKS DE ECONOMISCHE CRISIS, VEROORZAAKT DOOR DE CORONAPANDEMIE, BLIJVEN DE VOEDINGSBESTEDINGEN IN BELGISCHE SUPERMARKTEN NOG ALTIJD GESTAAG STIJGEN. OOK DE OMZET VAN DE DOE-HET-ZELFZAKEN STEEG IN 2020 'DOUBLE DIGIT'.

IN 2020

groeide door de corona problematiek de supermarktsector zelfs met gemiddeld 15%, mede door het verplichte thuiswerk en de periodieke sluiting van de HoReCa. Deze trend blijft zelfs in het eerste jaarthelft van 2021 aanhouden.

+15%

GROEI VAN DE SUPERMARKTSECTOR

Door allerlei overheidsmaatregelen en het aangroeien van de spaarrekeningen, behoudt een groot deel van de modale consument ook haar koopkracht. De Bourgondische Belg blijft bovendien een stabiel aandeel van zijn inkomen aan voeding besteden, ook als de economie het tijdelijk wat minder doet. En dat is ook de supermarktsector niet ontgaan. De komst van supermarktketens zoals Jumbo en Mere, en de ambitieuze expansieplannen van Ahold Delhaize, Lidl en Carrefour bewijzen dat er vooral in het segment Food nog ruimte is voor nieuwe investeringen.

Het huurniveau van supermarkten is bovendien op een realistisch niveau, tussen de 100 en 150 euro/m²/jaar in België, en tussen de 150 en 200 euro/m²/jaar in Nederland. Dit loopt gelijk met de huur van baanwinkels. Bovendien maakt de huur slechts 2 à 4% van de omzet uit, significant lager dan de 10 à 20% van de omzet

die high-street shops betalen aan huur. Daarnaast investeert de supermarkttuitbater zelf een behoorlijke som – 800 à 1000 euro/m² – in de inrichting en installaties van de winkel, wat de winkel verplaatsen naar een andere locatie duur maakt. Huurcontracten voor supermarkten worden bovendien meestal getekend voor 18 of 27 jaar. Deze feiten beperken het huurrisico voor Forum Estates, en faciliteren hierbij een lange én duurzame huurder-verhuurder relatie.

WINKELGEDRAG VERANDERT

Wij verwachten dat de huidige maatschappelijke trends zich de komende jaren zullen verder zetten en zich nog versterken door de coronapandemie. Grote gezinnen, en dus grote verpakkingen, verdwijnen. De consument eist steeds meer kwaliteit, heeft aandacht voor verse en gezonde voeding, én wil een inspirerende winkelbeleving. Het concept 'Food' en 'Foodservice' zullen in de markt steeds meer door elkaar lopen, zoals de duidelijke trendsetter Jumbo in Nederland met het huwelijk tussen Jumbo en La Place aantoonde. Consumenten willen niet enkel losse ingrediënten kopen, maar vragen ook 'ready-to-cook', 'ready-to-heat' en 'ready-to-eat' concepten. In de Verenigde Staten tonen 7-11 en Whole Foods, in handen van Amazon, aan dat deze concepten succesvol marge- en omzetverhogend zijn. De

supermarkt zal bovendien een steeds grotere rol spelen in de 360° customer fulfillment, als ontmoetingsplaats, om een hapje te eten, een krant te kopen, of een pakje op te halen. Investeren in vastgoed dat op dergelijke supermarktconcepten inzet, blijft dan ook onze 'core business'.

DE NIEUWE VISIE VAN DE SUPERMARKTSECTOR

De supermarktsector is echter wel competitief. Met Mere is er een Russische speler aan de onderkant van de markt bijgekomen. Na Albert Heijn, opende Jumbo in 2020 een aantal eerste supermarkten in Vlaanderen. Deze Nederlandse supermarktketen heeft de ambitie om meer dan 100 winkels in België neer te planten.

Jumbo wil een goedkope supermarkt zijn met een concept waar de consument naast winkelen ook iets kan beleven, drinken en eten. Deze tendens merken wij ook bij onze andere huurders, die hun concepten de laatste jaren sterk aan deze realiteit aanpassen. De 'new format' Carrefour Express en Market, Proxy Delhaize, Lidl en Spar supermarkten zijn pareltjes waar de consument graag boodschappen doet. Bovendien hebben die supermarkten vaak een online kanaal waar vanuit de winkel de klant beleverd wordt. Forum Estates focust haar investeringen dan ook op locaties en enseignes die future-proof zijn en bij haar strategie passen.

Binnen de Vlaamse ruit, en dan vooral in de centrumsteden, zullen de te grote super- en hypermarkten die onvoldoende inzetten op beleving meer en maar plaats maken voor gezellige buurtwinkels.

Forum Estates zet dan vooral in op buurtwinkels van 200 tot 2.500m², die op convenience én gezelligheid focussen. Wij blijven daarom ook in nauw contact met onze huidige trouwe huurders om eventuele opportuniteiten en nieuwe concepten samen te ontwikkelen.

OPTIMALISATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Naast duurzame groei door nieuwe acquisities van supermarkten, wil Forum Estates ook een aantal doe-het-zelf zaken toevoegen aan de e-commerce resistente vastgoedportefeuille. De recente coronapandemie toonde aan dat deze sector ook uitermate crisisresistent is. Bovendien is de doe-het-zelf zaak samen met de supermarkt vaak een bijkomende trekker op retailparken. Forum Estates heeft intussen een aantal Hubo's, Gamma's, Brico's en een Mr. Bricolage in portefeuille. Daarnaast optimaliseren wij het potentieel van de bestaande portefeuille. Op een aantal retailparken, of naast bestaande winkelpanden is er nog plaats om een bijkomende winkel te bouwen. Deze optimalisatie komt de rendabiliteit en de huurdersmix ten goede. Er worden voor het ogenblik een vijftal locaties bestudeerd waar dit mogelijk zou zijn. Een aantal van deze zitten voor het ogenblik in de vergunningsfase.



HET EERSTE BENELUX SUPERMARKTFONDS

Recent besliste de Raad van Bestuur de stap naar Nederland te maken. Het Nederlandse supermarktenlandschap is gekend als een erg geconsolideerde, maar ook erg stabiele markt. Albert Heijn (35%) en Jumbo (21.5%) hebben samen meer dan de helft van het marktaandeel in Nederland, en verdedigen hun marktaandeel sterk. Net als in België stijgt de gemiddelde omzet van de Nederlandse supermarkten jaarlijks, exclusief het huidige 'Corona-effect', met ongeveer 2% per jaar. Dit komt door de stijging van het gemiddelde inkomen, de kleinere gezinnen die meer 'kant-en-klaar' maaltijden kopen, en de lichte stijging van het aandeel van de voeding in de totale gezinsuitgaven. Deze markt

biedt voor Forum Estates de nodige groeiperspectieven én een grotere geografische en huurdersrisico spreiding.

De markt van Nederlandse supermarkten kenmerkt zich door lange, onopzegbare, huurcontracten van minimaal 5 à 10 jaar. Bovendien is het planologisch vergunningsbeleid er erg strikt, wat voor een zekere schaarste en stabiliteit op de markt zorgt. Supermarkten zijn in Nederland vaak in het centrum van een wijk of stadscentrum gevestigd, met een aantal 'convenience stores' zoals Kruidvat of een lokale bakker of slager ernaast gelegen. Bovendien doet de Nederlandse consument bijna dagelijks haar boodschappen. Dit maakt de

proximiteit en klantenfideliteit bijzonder belangrijk én genereert het een grote stabiliteit voor de supermarktexploitanten. Forum Estates heeft intussen een aantal interessante supermarkt prospects in Nederland geïdentificeerd, waarvan de eerste drie supermarkten in mei laatstleden aangekocht werden.

Wij hebben de bedoeling om van Forum Estates het eerste supermarkt vastgoedfonds in de BeNeLux te maken. Tegen eind 2022 beogen wij nog minstens 50 miljoen euro supermarkt vastgoed in Nederland te verwerven, en van Nederland onze tweede thuismarkt te maken. Ook de, veel kleinere maar interessante, Luxemburgse markt wordt voor het ogenblik onderzocht.



TEAM

EEN STERK TEAM

Is de ruggegraat voor het professioneel beheer van een vastgoedfonds. We hebben een goede mix van financiële, vastgoedbeheer en legal skills in-house. Naast Elke, konden we dit jaar Aysegül, Willem en Marinka als nieuwe collega's verwelkomen.



NA HET STERKE GROEIPARCOURS VAN 2018 EN 2019 FOCUSTE FORUM ESTATES NV IN 2020 VOORAL OP DE FINETUNING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE, DE PROFESSIONALISERING VAN DE OPERATIONELE WERKING EN DE AFBOW VAN DE SCHULDGRAAD."



Van links naar rechts : Hilda DIAZ SANTOYO DE ERCKENS – Accounting and Administration
Aysegül DOGAN – Accountant
Wouter DEWULF – CSO
Jan BRAECKMAN – Property Manager
Marinka DEBAERE – Property Administrator
Elke KROLS – CFO
Willem DEMONIE – Asset and Legal Manager
Michiel LAUWERS – Property Manager
Benoit DEBRUYNE – Finance Director
Stefan DE BOCK – CEO

MARKANTE FEITEN 2020-2021

PARELTJES

De 'new format' Carrefour Express en Market, Proxy Delhaize, Lidl en Spar-Colruyt supermarkten zijn pareltjes waar de consument graag boodschappen doet.



MARKANTE FEITEN 2020-2021

2020

JANUARI

STEFAN DE BOCK, CEO

Een aantal verschuivingen in het directiecomité. Stefan De Bock wordt benoemd tot CEO.



MAART

11^e KAPITAALSVERHOGING

OPENING PROXY DELHAIZE EKSEL



UITBREIDING PORTEFEUILLE

Aankoop van 4 Mestdagh Carrefour Market winkels van Equilis.



APRIL TOT JUNI

CORONAPANDEMIE

Door de coronapandemie sluiten een aantal winkels. Door de erg beperkte blootstelling aan de klassieke retail kan Forum Estates het aantal huurconcessies in 2020 beperken tot ongeveer 700 000 euro op een jaarhuur-
incasso van 19.5 mio euro.



JUNI

JEAN-LOUIS APPELMANS

wordt benoemd tot voorzitter van de Raad van Bestuur van Forum Estates Holding BV. Voordien was Jean-Louis al benoemd tot voorzitter van de Raad van Bestuur van Forum Estates NV (GVBF).



JULI

**EEN VIJFTAL
NIET-STRATEGISCHE PANDEN
WORDEN GEDESINVESTEERD**

AUGUSTUS

ELKE KROLS START ALS CFO



MARKANTE FEITEN 2020-2021

2020

SEPTEMBER

UITBREIDING PORTEFEUILLE

Twee Carrefour Market panden in Fleurus en Binche worden aangekocht.



OKTOBER

EERSTE ALBERT HEIJN IN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Forum Estates NV voegt een eerste Albert Heijn toe aan de snel groeiende portefeuille. Gelegen in Hoboken, Antwerpen en is een van de eerste locaties in België waar Albert Heijn haar expansie startte.



NOVEMBER

FORUM ESTATES VERHUIST

van de WATT-locatie in Gent naar nieuwe kantoren in de Poortakkerstraat in Gent.



DECEMBER

23° SPAR-COLRUYT

Forum Estates koopt een Spar-Colruyt in Laneffe. Intussen is deze Spar in Laneffe al de 23° Spar in de vastgoedportefeuille.

12° KAPITAALSVERHOOGING SUCCESVOL AFGEROND!

Ongeveer 11.3 miljoen euro werd opgehaald bij een aantal bestaande en nieuwe aandeelhouders in de 12° kapitaalsverhoging

NIEUWE HUBO IN HERK-DE-STAD AANGEKOCHT



DECEMBER

DE PROXY DELHAIZE IN SIJSELE

Twee goed gelegen panden werden ingebracht bij Forum Estates in ruil voor aandelen en een achtergestelde lening van Forum Estates Holding. Het vastgoed van de Proxy Delhaize in Sijsele (foto) en de Basic Fit in Mechelen werden hierdoor verworven.



MARKANTE FEITEN 2020-2021

2021

FEBRUARI

EERSTE JUMBO IN BEVEREN

In het Pareinpark aangekocht. 'The new Kid on the Block' in het supermarktenlandschap in Vlaanderen kon niet ontbreken in onze supermarktenportefeuille.



MAART

'OBELISK'

Forum Estates koopt de handelsruimte in het standingvolle nieuwbouwproject 'Obelisk' op de Grote Markt in Ronse. Deze ruimte wordt verhuurd aan de Delhaize Groep die er een Proxy Delhaize exploiteert.



APRIL

FORUM ESTATES NL

Forum Estates NL B.V., een 100% dochter van Forum Estates Holding BV, werd opgericht. De Raad van Bestuur besliste eerder de supermarkt vastgoedportefeuille naar Nederland uit te breiden.



MEI

13° KAPITAALSVERHOOGING

Forum Estates Holding BV rondde de 13° kapitaalsverhoging succesvol af. Er werd 15 miljoen euro opgehaald bij een aantal bestaande en nieuwe aandeelhouders, deels in kapitaal, deels met een achtergestelde lening.

'4 FONTEINEN'

De gelijkvloerse verdieping van 't Brughuis in de ontwikkeling '4 Fonteinen' van Matexi werd aangekocht. Deze 2000m² handelsruimte, samen met 80 parkings, wordt verhuurd aan Albert Heijn

MEI

DRIE GOED GELEGEN SUPERMARKTEN

Via haar Nederlandse dochter Forum Estates NL B.V. verwierf Forum Estates vandaag het vastgoed van drie goed gelegen supermarkten in Nieuwegein, Gouda en Zoetermeer.



25° SPAR-COLRUYT

25° Spar-Colruyt in Bousu aangekocht. De eerder aangekochte 24° Spar-Colruyt in Nassogne wordt in juni aan Spar opgeleverd.

RAAD VAN BESTUUR

EEN ERVAREN RAAD VAN BESTUUR

Is nodig om Forum Estates door de periode van snelle groei en bijgaande professionalisering en institutionalisering te loodsen.

De bestuurders hebben een diverse achtergrond en ervaring wat een goede balans tussen financiële soliditeit en ondernemerschap genereert tijdens periodieke bijeenkomsten van de Raad van Bestuur.



2021 WORDT HET JAAR VAN DE INTERNATIONALISATIE. RECENT WERD BESLIST DE SUPERMARKT VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR NEDERLAND UIT TE BREIDEN. LUXEMBURG VOLGT LATER DIT JAAR. DE AMBITIE IS OM HET EERSTE BENELUX SUPERMARKTFONDS TE WORDEN.

VAN LINKS NAAR RECHTS

Patrick SYEN, Dirk DEROOSE, Tom HEEREN,
Jean-Louis APPELMANS
Annette VERMEIREN, Stefan DE BOCK,
Wouter DEWULF en Philippe DONCHE



DUURZAAMHEIDS RAPPORT

ANNO 2021
FORUM ESTATES ZET IN OP
LOCATIES DIE OOK VOOR
TOEKOMSTIGE GENERATIES HUN
AANTREKKINGSKRACHT
ZULLEN BEHOUDEN



DUURZAAMHEIDSRAPPORT

TOEGANKELIJKHEID

We streven er naar onze assets toegankelijk te maken voor alternatieve vervoersmodi. Het leeuwendeel van onze portefeuille is al gemakkelijk te voet, per fiets of met het openbaar vervoer bereikbaar.

DUURZAAMHEID IS NIET NIEUW VOOR FORUM ESTATES. FORUM ESTATES TIMMERT AL JAREN AAN EEN GEZONDE EN DUURZAME GROEI. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN FORUM ESTATES WORDT MET ZORG SAMENGESTELD EN IEDER NIEUW ACTIEF ONDERGAAT EEN GRONDIGE DUE DILIGENCE WAARBIJ DE DUURZAAMHEID EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID VAN DE ASSET ONDER DE LOEP WORDT GENOMEN.

DE DUURZAAMHEID OP VASTGOEDNIVEAU BEKIJKEN WIJ VANUIT DUAAL PERSPECTIEF: DE DUURZAAMHEID VAN DE LOCATIE EN VAN HET GEBOUW. DAARNAAST NEMEN WIJ DIVERSE VERGROENINGS- EN VERDUURZAMINGSINITIATIEVEN, EN NEMEN WE EEN DUURZAME FOCUS OP IN ONZE BEDRIJFSVOERING.



DUURZAME LOCATIES

Forum Estates zet in op locaties die ook voor toekomstige generaties hun aantrekkingskracht zullen behouden. Onze buurtwinkels zijn ingebed in het stedelijk weefsel. Heel vaak zijn bewoning of andere functies in het gebouw geïntegreerd. Standalone supermarkten of bouwmarkten worden constructief zo gebouwd dat ze gemakkelijk herbestemd kunnen worden in de toekomst, mocht dat ooit nodig zijn.

Onze winkelclusters en retailparken maken het shoppen voor de consument erg efficiënt. Naast de periodieke boodschappen kan de consument er ook terecht voor andere zaken en diensten. Dit reduceert het aantal verplaatsingen enorm. Wij streven er bovendien naar onze assets toegankelijk te maken voor alternatieve vervoersmodi. Het leeuwendeel van onze portefeuille is al gemakkelijk te voet, per fiets of met het openbaar vervoer bereikbaar.

Wij monitoren continu onze locaties om te zien of we extra diensten of bestemmingen kunnen koppelen dan wel op alternatieve wijze herinvullen. Onze locaties moeten levendige plekken blijven met een lage ecologische impact.



DUURZAME GEBOUWEN

Naast het toekomstbestendig maken en houden van de portefeuillesamenstelling, maakt Forum Estates ook werk van het verduurzamen van de activa zelf. Dat is niet altijd een evidentie, daar de assets meestal 'casco' verhuurd zijn. Net omdat verwarming en ventilatie heel erg afhankelijk zijn van en afgestemd zijn op het retailconcept van de huurder, zijn de huurders heel vaak zelf eigenaar van hun technische installaties zoals koeling, ventilatie en verlichting.

Eind 2020 werd ook het initiatief genomen om gedurende 2021 een verduurzamingsanalyse te maken van onze grootste assets. Deze analyse wordt in house gedaan door onze Asset Manager in samenspraak met de Property Managers die de sites door en door kennen. De bedoeling is om de aanbevelingen die uit de analyse komen gradueel te implementeren gedurende 2021 en '22.

Anno 2021 is het onze ambitie om een meerjaren onderhoudsplan op te maken per gebouw. Dit zal ons toelaten om een timeframe per asset te verkrijgen en gebeurlijke interventies in de mate van het mogelijke met de huurders te aligneren. Zo kan bijvoorbeeld de vervanging van de dakbedekking een momentum creëren om dit te combineren met de verbetering van de isolatie, en de vervanging en vergroening van de HVAC-installatie.



VERGROENINGS- EN VERDUURZAMINGSINITIATIEVEN

De helft van onze gebouwen zijn 'handelsgelijkvloers' en vallen onder het stelsel van mede-eigendom. Gezien we vaak een groot aandeel in de medeëigendom hebben, is onze stem op de Algemene Vergadering vaak doorslaggevend. Forum Estates stemt altijd voor klimaatgerichte investeringen, zoals dakisolatie, zonnepanelen of de installatie van een warmtepomp, bij een stemming over de projecten. Bij de andere helft van de gebouwen kan Forum Estates sneller schakelen bij het verduurzamen van activa. Zo huisvesten de daken van het retailpark in Estampuis (Mains & Sabots), in Turnhout (Decathlon) en in Zepperen (Spar) al een zonnepaneleninstallatie. Ook op de daken van het Retailpark in Jumet liet Forum Estates de huurder Match, zonder vergoeding, toe zonnepanelen te installeren op het dak om zo haar elektriciteitsverbruik in de supermarkt significant te verduurzamen. Er lopen voor het ogenblik gesprekken met een elektrische autoconstructeur om op een aantal van onze locaties laadstations voor elektrische voertuigen te installeren. Dit vergroot de dekking voor elektrische voertuigen, en vermijdt

een aantal verplaatsingen gezien de bestuurder tijdens het laden de boodschappen kan doen.

Een van de objectieven van de duurzaamheidsanalyse die in 2021 wordt gevoerd is het identificeren van haalbare vergroenings- en verduurzamingsprojecten.

In bepaalde projecten bespreken we reeds een green lease-clausule met de huurders. Door middel van een dergelijke verbintenis engageren de huurders er zich toe om hun installatieste vervangen door schonere technologie, als een vervanging aan de orde is, en om bijvoorbeeld waterbesparende toiletten, kranen en andere sanitaire installaties te voorzien. Het is de ambitie om het green lease-beleid verder uit te rollen.



DUURZAME BEDRIJFSVOERING

Al reeds voor de COVID-19 maatregelen werkten meerdere teamleden al een gedeelte van de week van thuis uit, dit om het aantal gereden kilometers te beperken.

Afval op het kantoor wordt reeds lange tijd gescheiden ingezameld. Eind 2020 verhuisde het kantoor van Forum Estates naar een nieuw en duurzamer kantoorgebouw. In dit kantoorgebouw wordt ingezet op efficiënt vierkante-metergebruik, o.a. door bepaalde faciliteiten zoals vergaderruimtes en kantine te delen met andere gebruikers. Het gebouw beschikt ook over de meest recente energie- en watervriendelijke technieken.

Hoewel het nieuwe kantoor in de Poortakkerstraat 93 niet meer gelegen is binnen de Gentse stadsring, is de site wel goed bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer, of per auto. Er is een overdekte fietsparking voorzien. De afstand per fiets van het NMBS-station Gent-Sint-Pieters is exact 2,1 km (8 minuten), waarvan ongeveer de helft over een "fiets snelweg" in een aparte bedding. Op 400 meter ongeveer (Beukenlaan) is de dichtstbijzijnde bushalte gelegen. De tramhalte aan Flanders Expo op slechts een boogscheut van het kantoor gelegen is, en er zijn een aantal voetgangerstunnels voorzien. Wij pleiten ervoor om het voetgangerstracé nog beter uit te werken door de overheid en de beheerders van The Loop om op voetgangersvriendelijkere wijze de afstand tussen de Poortakkerstraat en de tramhalte te overbruggen.

Op de collectief gebruikte parkeerplaatsen werden elektrische laadpalen geïnstalleerd.

Forum Estates heeft er overigens voor geopteerd om de uitstoot van haar wagenpark te beperken, dit door te opteren voor bedrijfswagens met lage emissies. Op heden voldoen alle wagens aan Euronorm 6. Omdat onze vastgoedportefeuille het hele land beslaat is er voorlopig nog niet beslist om elektrische voertuigen op te nemen omwille van de te beperkte actieradius. Wij sluiten hybride en elektrische voertuigen echter in de nabije toekomst niet uit.

Het is onze expliciete bedoeling om in het jaarverslag van 2021 onze duurzaamheidsinspanning verder te kwantificeren en objectiveren, en een aantal ambitieuze meerjarentargets neer te zetten.





GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE FORUM ESTATES HOLDING

DE FOCUS
LAG IN 2020 STERK OP DE TIJDIGE
INNING VAN DE HUURGELDEN
IN EEN UITDAGENDE MARKT
EN VERDERE DALING VAN DE
SCHULDGRAAD. FORUM ESTATES
ZETTE IN 2020 OOK OPNIEUW EEN
MOOIE GROEI NEER.

ELKE KROLS, CFO

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

ACTIVA	31/12/20	31/12/19
I. Vaste activa	327 655 504	300 162 061
A. Goodwill	-	-
B. Immateriële vaste activa	-	-
C. Vastgoedbeleggingen	327 569 191	300 068 439
D. Andere materiële vaste activa	81 171	88 104
E. Financiële vaste activa	5 142	5 518
F. Vorderingen financiële leasing	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-
H. Uitgestelde belastingen - activa	-	-
II. Vlottende activa	15 588 661	10 294 602
A. Activa bestemd voor verkoop	1 562 053	3 267 066
B. Financiële vlottende activa	7 737	15 225
C. Vorderingen financiële leasing	-	-
D. Handelsvorderingen	1 391 974	2 267 408
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 392 930	699 335
F. Kas en kasequivalenten	10 232 255	4 013 140
G. Overlopende rekeningen	1 713	32 427
TOTAAL ACTIVA	343 244 165	310 456 662

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/20	31/12/19
Eigen vermogen	85 946 138	68 198 160
A. Kapitaal	-	-
B. Uitgiftepremies	78 424 683	67 948 632
C. Reserves	1 140 464	-18 207 912
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 380 991	18 457 440
I. Langlopende verplichtingen	247 159 430	219 597 152
A. Voorzieningen	74 000	74 000
B. Langlopende financiële schulden	246 206 135	219 115 868
a. Kredietinstellingen	167 507 832	147 880 199
b. Financiële leasing	62 626	284 463
c. Andere	78 635 677	70 951 206
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	272 549	301 495
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
E. Andere langlopende verplichtingen	41 350	-
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	565 396	105 789
II. Kortlopende verplichtingen	10 138 597	22 661 349
A. Voorzieningen	200 000	-
B. Kortlopende financiële schulden	6 789 478	18 941 936
a. Kredietinstellingen	6 788 828	18 797 083
b. Financiële leasing	649	125 107
c. Andere	-	19 746
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	884 301	501 308
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 700 426	2 076 497
F. Overlopende rekeningen	564 392	1 141 608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	343 244 165	310 456 662

OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

GLOBAL RESULTAAT	2020	2019
I. Huurinkomsten (+)	17 725 263	12 679 250
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-259 034	-632 556
Netto huurresultaat	17 466 228	12 046 694
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	6 933	100 349
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1 923 004	1 473 042
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	-14 124	-14 094
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 954 148	-1 395 912
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	7 339	-
Vastgoedresultaat	17 435 232	12 210 080
IX. Technische kosten (-)	-402 731	-230 351
X. Commerciële kosten (-)	-229 151	-215 792
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-97 312	-15 898
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-771 138	-410 527
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-70 237	-
Vastgoedkosten	-1 570 570	-872 568

GLOBAL RESULTAAT (vervolg)	2020	2019
Operationeel vastgoedresultaat	15 864 662	11 337 512
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 790 381	-2 073 635
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	4 807	771 122
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille	14 079 089	10 034 999
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	350 004	509 146
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	20 500	-
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-262 351	6 643 452
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	214 174	-6 981 891
Operationeel resultaat	14 401 417	10 205 705
XX. Financiële inkomsten (+)	100 904	62 268
XXI. Netto interestkosten (-)	-7 442 617	-2 890 688
XXII. Andere financiële kosten (-)	-476 923	-35 385
Variaties in de reële waarde van financiële activa en		
XXIII. passiva (+/-)	-143 814	-74 857
Financieel resultaat	-7 962 451	-2 938 661
Resultaat voor belastingen	6 438 966	7 267 044
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-57 974	18 699 959
XXV. Exit taks (-/+)	-	-7 509 561
Belastingen	-57 974	11 190 398
NETTORESULTAAT	6 380 992	18 457 442

Toelichting	2020	2019
I. Nettoresultaat	6 380 992	18 457 442
II. Andere elementen van het globaal resultaat	-	-
GLOBALRESULTAAT	6 380 992	18 457 442

TOELICHTINGEN BIJ DE JAARREKENING

ALGEMENE INFORMATIE

Forum Estates Holding BV is een Onderneming die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd te Gent.

De geconsolideerde jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 omvat Forum Estates Holding BV en haar dochteronderneming (de "Groep").

VOORNAAMSTE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Voorstellingsbasis

De geconsolideerde financiële informatie van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ('IFRS') zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

De geconsolideerde financiële informatie van de Onderneming wordt voorgesteld in Euro's, tenzij anders vermeld. De Euro is eveneens de functionele valuta van de Onderneming.

Gezien het karakter van de dochtervennootschappen van Forum Estates Holding BV (GVBF-vennootschappen of vastgoedvennootschappen die op termijn gefuseerd zullen worden met Forum Estates NV) werd de geconsolideerde financiële informatie van Forum Estates Holding BV opgesteld overeenkomstig het KB van 16 november 2016 gerelateerd aan de GVBF-vennootschappen.

In september 2019 werd Forum Estates Holding BV opgericht. Tot op deze datum was Forum Estates NV de ultieme moedervernootschap. Na de oprichting van Forum Estates Holding BV werd het aandeelhouderschap

herschikt, waarbij in november 2019 de aandelen van Forum Estates NV enerzijds voor 50% werden ingebracht in Forum Estates Holding BV en anderzijds voor 50% werden verkocht aan Forum Estates Holding BV. Voor het opstellen van deze geconsolideerde financiële informatie werd dit beschouwd als een "common control" transactie, waarbij de geconsolideerde financiële informatie werd opgesteld zonder rekening te houden met deze acquisitie op niveau van Forum Estates Holding. Hierdoor worden de resultaten van Forum Estates NV en dochtervennootschappen in 2019 voor een volledig jaar geconsolideerd in deze geconsolideerde financiële informatie.

De Onderneming heeft alle IFRS standaarden en interpretaties toegepast die op balansdatum 31 december 2020 van toepassing waren, en dit voor de cijfers vanaf de overgangdatum naar IFRS (d.i. 1 januari 2019).

Standaarden, aanpassingen of verbeteringen aan standaarden die gepubliceerd zijn maar nog niet voor het eerst verplicht van toepassing zijn voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn goedgekeurd door de EU

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn goedgekeurd door de EU:

- Wijzigingen aan IFRS 16, 'Leaseovereenkomsten' (effectief vanaf 1 juni 2020).
- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - uitstel van IFRS 9 (effectief vanaf 1 januari 2021).

Standaarden, aanpassingen of verbeteringen aan standaarden die gepubliceerd zijn maar nog niet voor het eerst verplicht van toepassing zijn voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet

voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- Wijzigingen aan IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichten als kortlopend of langlopend' (effectief vanaf 1 januari 2022).
- IFRS 17, 'Verzekeringscontracten' (effectief vanaf 1 januari 2022).
- Wijzigingen aan IFRS 3 'Bedrijfscombinaties'; IAS 16 'Materiële vaste activa'; IAS 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa' en jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden (effectief vanaf 1 januari 2022).
- Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 'Hervorming van rentevoetbenchmark' - Fase 2 (effectief vanaf 1 januari 2021).

De volgende standaard is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interimstandaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

- IFRS 14, 'Wettelijke uitgestelde rekeningen' (effectief vanaf 1 januari 2016).

De Onderneming verwacht dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties geen significante impact zullen hebben op de geconsolideerde financiële informatie.

Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving

De volgende grondslagen voor financiële verslaggeving werden op een consistente manier toegepast over alle boekjaren opgenomen in deze geconsolideerde financiële informatie.

Voornaamste beoordelingen en schattingen

De opstelling van de geconsolideerde financiële informatie vereist het gebruik van een aantal beoordelingen, inschattingen en veronderstellingen aangaande de opname en waardering van activa, verplichtingen, opbrengsten en kosten, waarbij rekening wordt gehouden met op jaareinde bestaande positieve en negatieve onzekere gebeurtenissen. De werkelijke bedragen opgenomen door de Onderneming in toekomstige informatie kunnen afwijken van deze inschattingen als gevolg van wijzigingen in de veronderstellingen of economische omstandigheden. De voornaamste beoordelingen en inschattingen hebben betrekking op de waardering van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 4.1), deelnemingen in dochterondernemingen (zie toelichting 4.3) en activa bestemd voor verkoop (zie toelichting 4.4).

Toepassing IFRS 3 Business Combinations:

De vennootschapstransacties van de afgelopen boekjaren werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten, waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. Sinds boekjaar 2020 is het vanuit IFRS 3 revised ook niet langer toegestaan om deze standaard toe te passen voor dit type vennootschappen, welke onder IFRS worden omschreven als 'Corporate wrappers', wat betekent dat dit vennootschappen zijn die enkel activa aanhouder. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd.

Consolidatieprincipes

Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde

van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De financiële informatie van een perimetervenootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde financiële informatie volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde vennootschappen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de perimetervenootschappen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimetervenootschappen komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsvennootschappen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde financiële informatie geëlimineerd. De lijst van perimetervenootschappen is in de toelichtingen opgenomen.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gebouwen die worden aangehouden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven.

Initiële waardering

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde op moment van opname (acquisitie), wordt het waardeverschil dat betrekking heeft op mutatierechten en -kosten opgenomen via de staat van het globaal resultaat.

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepalen jaarlijks de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekeningen geboekt. De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruikperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (i.e. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst).

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van gereguleerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 10% (Vlaamse Gewest) tot 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waalse Gewest). Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd

op 2,5%. Dit is omdat er een waaier aan methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen, zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt eveneens in de resultatenrekeningen geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar. Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de registratierechten bij een verkoop niet worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van de gebouwen. De rechten worden bij de verwerving reeds opgenomen in de resultatenrekening.

Een vastgoedbelegging wordt overgeboekt als vast actief voor eigen gebruik indien hij door de eigenaar in gebruik wordt genomen, en zijn reële waarde op de datum van de overboeking wordt de kost voor zijn boekhoudkundige verwerking erna.

Financiële activa en verplichtingen

De financiële activa van de Onderneming omvatten voornamelijk geldmiddelen, handels- en overige vorderingen, leningen, en de positieve reële waarde van derivaten. Financiële activa worden verwerkt volgens de categorie waartoe ze behoren in overeenstemming met

IFRS 9 – Financiële instrumenten:

- Financiële activa tegen reële waarde (met inbegrip van derivaten met een positieve reële waarde, tenzij het derivaat aangewezen is als afdekkingsinstrument)
- Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen van de Onderneming omvatten leningen en overige financiële verplichtingen, handels- en overige schulden, en de negatieve reële waarde van financiële derivaten. Het volgende onderscheid wordt gemaakt in overeenstemming met IFRS 9 voor financiële verplichtingen:

- Financiële verplichtingen tegen reële waarde via winst- en verliesrekening (met inbegrip van derivaten met een negatieve reële waarde, tenzij het derivaat aangewezen is als afdekkingsinstrument)
- Overige financiële verplichtingen (met inbegrip van leningen en overige financiële verplichtingen en handels- en overige schulden)

Financiële activa en verplichtingen worden op de balans gepresenteerd als kortlopend als ze vervallen binnen het jaar en als langlopend als ze na een jaar vervallen, behalve voor derivaten aangehouden voor handelsdoeleinden die altijd als kortlopend worden gepresenteerd.

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs (leningen, handels- en overige schulden) zijn initieel opgenomen tegen hun reële waarde, vermeerderd met de transactiekosten, op transactiedatum.

Na initiële opname worden deze financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met eventuele waardeverminderingen (zie hieronder).

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een

financieel actief (of een financiële verplichting) en voor het toerekenen van interestopbrengsten (of interestkosten) aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige gelddbetalingen of -ontvangsten tijdens de verwachte looptijd van het financiële instrument of, indien relevant, een kortere periode, exact verdisconteert tot de netto boekwaarde van het financieel actief (of de financiële verplichting). De berekening omvat transactiekosten en alle overige premies en kortingen.

Op elk jaareinde en op elke tussentijdse verslaggevingsdatum beoordeelt de Onderneming of er een objectieve aanwijzing bestaat dat een actief een bijzonder waardeverminderverslies heeft ondergaan. Indien dit het geval is, schat de Onderneming de realiseerbare waarde van het actief en neemt de nodige waardevermindering op in overeenstemming met de betreffende categorie van financiële activa.

Bij initiële opname worden de overige financiële verplichtingen (met inbegrip van leningen en overige financiële verplichtingen, handels- en overige schulden) gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met transactiekosten.

Overige financiële verplichtingen worden na initiële opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

Kasequivalenten omvatten kortlopende, uiterst liquide beleggingen met vervaldag binnen de drie maanden, die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen.

De Onderneming neemt een financieel actief niet langer in de balans op als:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het financieel actief aflopen; of
- de Onderneming de rechten op de ontvangst van

de contractuele kasstromen uit het financieel actief overdraagt door de overdracht van vrijwel alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen van het actief.

Financiële verplichtingen worden niet langer in de balans opgenomen als en alleen als de financiële verplichting tenietgaat, dat wil zeggen wanneer de in het contract vastgelegde verplichting nagekomen of ontbonden wordt, dan wel afloopt. Een ruil tussen een bestaande leningnemer en leninggever van schuldbewijzen met aanzienlijk verschillende voorwaarden, of een aanzienlijke wijziging van de voorwaarden van een bestaande financiële verplichting, dient verwerkt te worden als een delging van de oorspronkelijke financiële verplichting en de opname van een nieuwe financiële verplichting. Een winst of verlies uit de delging van de originele financiële verplichting wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Eigen vermogen

Uitgiftekosten van aandelen

Uitgiftekosten stemmen enkel overeen met externe kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de kapitaalsverhoging. Deze worden in mindering van de uitgiftepremie opgenomen tegen hun waarde na belastingen. Overige kosten worden in resultaat van de periode opgenomen.

Operationele opbrengsten

De operationele opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten. De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruikperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (i.e. over de vaste looptijd van

de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. Bijgevolg wordt eerst een overlopende actiefrekening gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst die overeenkomt met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

Wanneer de vastgoeddeskundigen de waarde van de gebouwen schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarden. Bijgevolg is de overlopende rekening waarvan hierboven sprake een dubbel gebruik met het aandeel van de waarde van de gebouwen die de al in het resultaat geboekte verschuldigde maar nog niet vervallen huurgelden vertegenwoordigt. Ter vermindering van deze dubbele boeking die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zou opblazen, wordt het geactiveerde bedrag met betrekking tot de huurkortingen in mindering gebracht van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

De huurvoordelen toegekend aan huurders worden geboekt over de vaste looptijd van de huurovereenkomst. Het gaat om incentives waarbij de eigenaar bepaalde kosten ten laste neemt die de huurder normaal zou moeten dragen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de inrichting van de privatieve ruimten.

Operationele kosten

De kost van betaalde diensten, inclusief deze ten laste genomen voor rekening van de huurders, worden opgenomen in de rechtstreekse huurkosten. Hun terugwinning bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

Commissies m.b.t. de verhuring van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de 'Commerciële kosten'.

Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie.

Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De waarderingskosten van de gebouwen en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

Winstbelastingen

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekeningen, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden. De courante belastinglasten zijn de verwachte belastingenschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingenschulden aangaande de voorgaande jaren.

Aangezien verschillende perimetervennootschappen van de Onderneming het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) hebben verkregen in december 2019, werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan hun reële waarde bij de overgang naar het statuut van GVBF. Gezien de reële waarde op dat ogenblik de boekwaarde overeenkomstig Belgian GAAP overschreed, was de Onderneming een exit taks verschuldigd. Na betaling van deze exit taks is de Onderneming niet meer onderworpen aan de vennootschapsbelasting, buiten deze op de verworpen uitgaven.

De exit taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit taks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst

in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. Aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

TOELICHTINGEN BIJ DE BALANS

Vastgoedbeleggingen

BALANS	31/12/20	31/12/19
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	327 569 190	300 068 439
Projectontwikkelingen	-	-
Materiële vast activa voor eigen gebruik	-	-
Andere	-	-
Vastgoedbeleggingen	327 569 190	300 068 439

Reële waarde	31/12/20	31/12/19
Saldo per 1 januari	300 068 439	178 121 521
Toevoegingen	31 519 312	124 996 911
Verkopen	-4 901 209	-4 866 389
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	247 279	
Fusies	-	1 000 000
Reële-waardewijzigingen	-364 630	816 396
Positieve reële-waardewijzigingen	7 068 640	1 314 398
Negatieve reële-waardewijzigingen	-7 433 270	-498 002
Overige	1 000 000	-
Saldo per 31 december	327 569 190	300 068 439

De vastgoedbeleggingen van de Vennootschap per 31 december 2020 betreffen ongeveer 232 verhuurbare eenheden, waarvan het overgrote merendeel winkelpanden

zijn. De leegstand bedraagt op 31 december 2020 4%. De contractuele huurinkomsten op jaarbasis (running rate per 31 december 2020) bedragen ongeveer 19,2 miljoen EUR

IFRS 13: Reële waarde

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde in overeenstemming met IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs die zou worden ontvangen om een gebouw te verhandelen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waardingsdatum. Deze werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in twee fases.

De reële waarde wordt bepaald op basis van een van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde prijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering op basis van direct of indirect waarneembare (externe) inputs
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op basis van niet-waarneembare (externe) inputs

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de gebouwen in overeenstemming met IFRS 13 – Waardering van de reële waarde, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Toegepaste waarderingmethodologie

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'RICS Appraisal and Valuation Standards', uitgegeven door het International Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 'investeringswaarde' genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om van hun huurinkomsten te genieten mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de overdrachtskosten.

De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de methode van de verdisconteerde kasstromen (discounted cash flow method – DCF). De kasstromen waarmee rekening wordt gehouden bestaan uit het normaal te verwachten jaarlijkse netto huurinkomen gekoppeld aan de te verwachten indexatie gedurende een gebruiksperiode. Deze toekomstige inkomstenstroom wordt geactualiseerd op basis van een vooropgesteld rendement, dat gebaseerd is op de Belgische OLO op 17 jaar of de Swap-rente + een immobiliaire marge en in sommige gevallen te verhogen met een bijkomende risicomarge. De toekomstige verkoopwaarde van het eigendom wordt bepaald door de huidige grondwaarde en de huidige bouwwaarde na afschrijving. Beide waarden worden geïndexeerd aan de hand van de inflatie. Deze toekomstige verkoopwaarde wordt eveneens verdisconteerd volgens het vooropgesteld financieel rendement.

Reële waarde

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de gebouwen in overeenstemming met IFRS 13 – Waardering van de reële waarde, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

De voornaamste niet-waarneembare gegevens gebruikt in de waardering van de reële waarde zijn de volgende:

- Gemiddelde geschatte huurwaarde: 97 €/m²
- Gemiddeld rendement: 5,9%

De geschatte huurwaarde per m² is een gemiddelde voor zowel bebouwde (winkels en opslagruimtes) als onbebouwde oppervlaktes (parkings en openlucht-stockage).

De sensitiviteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in verhouding tot wijzigingen in de voornaamste niet-waarneembare gegevens gebruikt voor de waardering van de reële waarde zijn de volgende (ceteris paribus):

- Een stijging van de huurinkomsten met 1% leidt tot een stijging van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 3,28 miljoen EUR. Het effect van een stijging of daling van de huurinkomsten met 2 of 5% is lineair.
- Een stijging van het rendement met 100 basispunten leidt tot een daling van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 47,62 miljoen EUR. Een daling van het rendement met 100 basispunten leidt tot een stijging van de totale reële waarde van 67,14 miljoen EUR.

Activa bestemd voor verkoop	31/12/20	31/12/19
Vastgoedbeleggingen	1 562 053	3 267 066
Vastgoedcertificaten	-	-
Andere	-	-
Totaal activa bestemd voor verkoop	1 562 053	3 267 066

	31/12/20	31/12/19
Grote Markt Ieper	1 562 053	2 267 066
Flémalle	-	1 000 000
Totaal activa bestemd voor verkoop	1 562 053	3 267 066

	2020	2019
Totaal op 1 januari	3 267 066	2 183 423
Toevoegingen	-	1 000 000
Verkopen	-354 545	-
Wijziging in de reële waarde	-350 468	83 643
Andere	-1 000 000	-
Totaal op 31 december	1 562 052	3 267 066

De activa bestemd voor verkoop worden op eenzelfde manier gewaardeerd als de vastgoedbeleggingen en zijn geclassificeerd als level 3 volgens de IFRS marktwaarde hiërarchie.

De activa in Flémalle werden geherclassificeerd als vastgoedbelegging. Deze werden dus niet verkocht.

Uitgiftepremies (beschikbare inbreng)

Het kapitaal bestaat uit 4.358.114 aandelen per 31 december 2020 waarvan de evolutie als volgt is:

	Aantal aandelen	in EUR
Saldo per 31 december 2019	3 791 860	67 948 632
Oprichting	-	-
Terugstorting van kapitaal	-60 097	-1 158 670
Kapitaalverhoging door inbreng in geld	513 175	9 696 220
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	113 176	2 182 033
Kosten voor uitgifte van aandelen	-	-243 532
Opvraging van nog te volstorten kapitaal	-	-
Saldo per 31 december 2020	4 358 114	78 424 683

Aantal aandelen

Saldo per 31 december 2019	3 791 860
Saldo per 31 december 2020	4 358 114

De aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, vertegenwoordigen elk een gelijk deel van de beschikbare inbreng van de Vennootschap. De aandelen van de Onder-

neming zijn in handen van de particuliere beleggers. De 5 grootste aandeelhouders bezitten samen 32,7% van de aandelen.

Financiële verplichtingen

	31/12/20	31/12/19
Bankschulden	174 297 310	166 677 282
Andere leningen	78 698 303	71 380 522
Totaal schulden	252 995 613	238 057 804
Waarvan:		
Langlopend	246 206 135	219 115 868
Kortlopend	6 789 478	18 941 936

De bankschulden hebben een gemiddeld gewogen looptijd van 4,6 jaar en dragen een gemiddeld gewogen rentevoet van 1,6%. Als waarborg voor de bankschulden hebben de banken activa in pand.

De overige verplichtingen omvatten voornamelijk de achtergestelde lening die de Onderneming is aangegaan met haar aandeelhouders. In november 2019 hebben de

bestaande aandeelhouders van Forum Estates NV 50% van hun aandelen ingebracht in Forum Estates Holding BV, de overige 50% van de aandelen werden verkocht aan Forum Estates Holding waarbij de verkoopprijs van de aandelen werd omgezet in een achtergestelde lening met een looptijd van 8 jaar (tot november 2027). Op deze achtergestelde lening wordt een intrest van 6% op jaarbasis uitbetaald aan de aandeelhouders.

Andere langlopende verplichtingen	Reële waarde		Nominale waarde	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (IRS)	-272 549	-301 495	4 934 140	5 267 973
Andere financiële verplichtingen	-272 549	-301 495	4 934 140	5 267 973
Waarvan:				
Langlopend	-272 549	-301 495	4 934 140	5 267 973
Kortlopend	-	-	-	-

De IRS vervallen tussen maart 2023 en oktober 2030. De nominale waarde stemt overeen met 2,8% van de bankschulden.

TOELICHTINGEN BIJ HET OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Netto huurresultaat

Huuropbrengsten	31/12/20	31/12/19
Huuropbrengsten	18 519 959	12 679 250
Huurkortingen	-97 664	-
Kwijtschelding huur in kader van COVID-19	-697 032	-
Totaal huuropbrengsten	17 725 263	12 679 250

De Onderneming verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van gewone (operationele) huurovereenkomsten. Enkel de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

De volgende tabel presenteert de toekomstige minimale huuropbrengsten uit niet-opzegbare operationele lease-verbintenissen die op 31 december 2020 van kracht waren:

Operationele leases	31/12/20	31/12/19
Minder dan 1 jaar	19 460 313	14 939 028
Tussen 1 en 5 jaar	47 342 616	28 889 923
Meer dan 5 jaar	11 243 683	16 684 655

De Onderneming sluit in principe altijd handelshuur-overeenkomsten voor een duur van negen jaar die iedere drie jaar opzegbaar zijn. Voor de toekomstige minimale huuropbrengsten wordt rekening gehouden met deze

driejaarlijkse opzegperiode. In 2019 heeft de Onderneming echter 34 winkels aangekocht met een huurgarantie van 9 jaar, waardoor sindsdien de toekomstige minimale huuropbrengsten een langere horizon hebben.

Vastgoedresultaat	31/12/20	31/12/19
Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
Verkregen vergoedingen op huurschade	6 933	100 349
Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur	-	-
Recuperatie van vastgoedkosten	6 933	100 349
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	330 767	229 910
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1 592 237	1 243 132
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1 923 004	1 473 042
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-14 124	-14 094
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-359 330	-178 864
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 594 818	-1 217 048
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 954 148	-1 395 912
Andere met verhuur verbonden kosten	7 339	-
Totaal	-30 995	163 385

De huurvoorwaarden voorzien gewoonlijk dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorrekening door de eigenaar.

Een aantal huurcontracten voorziet echter dat bepaalde lasten of belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

Vastgoedkosten	31/12/20	31/12/19
Technische kosten		
Recurrent	-383 310	-197 817
Herstellingen	-317 625	-125 610
Vergoedingen voor totale waarborgen	-	-
Verzekeringspremies	-65 685	-72 207
Niet-recurrent	-19 422	-32 534
Grote herstellingen	-19 422	-32 534
Schadegevallen	-	-
Technische kosten	-402 731	-230 351
Commerciële kosten		
Erelonen deskundigen	-96 464	-92 374
Makelaarscommissies	-112 687	-95 067
Publiciteit	-20 000	-28 351
Commerciële kosten	-229 151	-215 792
Kosten van niet verhuurde goederen	-97 312	-15 898
Beheerkosten vastgoed		
Interne beheerkosten van het patrimonium	-765 449	-410 527
Externe beheervergoedingen	-5 689	-
Beheerkosten vastgoed	-771 138	-410 527
Andere vastgoedkosten	-70 237	-
Totaal	-1 570 570	-872 568

De technische kosten omvatten recurrente en niet-recurrente kosten voor onderhoud, herstellingen en schadegevallen die ten laste vallen van de eigenaar en niet doorgerekend worden aan de huurder.

De commerciële kosten omvatten erelonen van diverse deskundigen met betrekking tot het vastgoed (schatter, advocaat), makelaarscommissies en publiciteitskosten.

De kosten van de niet verhuurde goederen omvatten kosten voor onderhoud en herstellingen, VME-kosten, nutskosten, belastingen en onroerende voorheffing voor leegstaand vastgoed.

De beheerskosten omvatten de kosten van het personeel en management verantwoordelijk voor de vastgoedactiviteit en de erelonen betaald aan derden voor het beheer van vastgoed.

Deze kosten worden als volgt opgesplitst:

	31/12/20	31/12/19
Personeelskosten	-497 289	-185 383
Werkingskosten kantoor	-540 954	-230 658
Honoraria en commissies aan derden	-308 613	-1 132 478
Bestuursorgaan	-258 268	-460 227
Wettelijke vergoedingen	-9 977	-48 709
Overige kosten	-175 279	-16 180
Algemene kosten van de vennootschap	-1 790 381	-2 073 635
Andere operationele opbrengsten en kosten	4 807	771 122
Totaal	-1 785 573	-1 302 513

De honoraria en commissies aan derden omvatten onder andere de kosten van het extern boekhoudkantoor, de commissaris, advocaten en notarissen.

Overige operationele kosten en opbrengsten

De algemene kosten van de Onderneming dekken de algemene kosten van de Vennootschap als juridische entiteit. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren.

	31/12/20	31/12/19
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	5 605 758	5 375 535
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-5 255 754	-4 866 389
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	350 004	509 146

	31/12/20	31/12/19
Financiële opbrengsten en kosten		
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	100 638	55 921
Voordelige betalingsverschillen	150	4 171
Overige	116	2 176
Financiële inkomsten	100 904	62 268

Nominale interestlast op leningen		
Bankschulden	-2 890 660	-2 498 325
Achtergestelde leningen	-4 421 081	-391 417
Overige	-82 510	-946
Nominale interestlast op leningen	-7 394 251	-2 890 688

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-48 367	-
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-48 367	-

Andere financiële kosten		
Overige	-476 923	-35 385
Andere financiële kosten	-476 923	-35 385

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	28 946	-74 857
Andere (deelnemingen)	-172 760	-0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-143 814	-74 857

Financieel resultaat	-7 962 451	-2 938 661
-----------------------------	-------------------	-------------------

	31/12/20	31/12/19
Belastingen		
Vennootschapsbelasting	-52 001	260 938
Uitgestelde belastingen - toevoeging (-) / terugname (+)	-	18 439 047
Correctie op vorige boekjaren	-5 973	-
Exit taks	-	-7 509 561
Belastingen	-57 974	11 190 424

De terugname van uitgestelde belastingen in 2019 is een gevolg van de uitgestelde belastingen die in 2018 werden aangerekend in het kader van de eerste toepassing van IFRS naar aanleiding van het aannemen van het GVBF-statuut.

In overeenstemming met IAS 12 - Winstbelastingen, werden uitgestelde belastingen berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waarde van activa en verplichtingen en hun boekwaarden in de jaarrekening.

OVERIGE TOELICHTINGEN

	31/12/20	31/12/19
Erelonen commissaris		
Werkzaamheden commissaris Forum Estates Holding BV	-5 500	-5 500
Werkzaamheden commissaris voor dochtervennootschappen Forum Estates Holding BV	-56 902	-46 370
Werkzaamheden commissaris voor wettelijke opdrachten	-39 000	-15 500
Werkzaamheden uitgevoerd door vennootschappen gelieerd aan commissaris	-43 700	-74 750
Totaal erelonen commissaris	-145 102	-142 120

	31/12/20	31/12/19
Compensatie key management		
Directiecomité	-667 250	-624 730
Raad van Bestuur	-131 000	-96 116
Investeringscomité	-20 500	-5 439
Totaal compensatie key management	-818 750	-726 285

Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

De Onderneming heeft tot dusver in 2021 187.037 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 697.032 EUR huur kwijtgescholden ten gevolge van die maatregelen.

In 2021 werden tot op heden de volgende aankopen van onroerend goed verwezenlijkt door de Onderneming:

- Februari 2021: Aankoop van 3 nieuwe winkelpanden (Jumbo, Kruidvat en YESS!) te Beveren, Pareinpark
- Maart 2021: Aankoop van een gloednieuwe Proxy Delhaize gelegen te Ronse, Grote Markt
- April 2021: Aankoop van een nieuwbouw Albert Heijn gelegen te Vilvoorde, 4 Fontein
- Mei 2021: Overname van de aandelen van de vennootschap Mini Shoe, eigenaar van een onroerend goed verhuurd aan Retail Partners Colruyt Group (enseigne Spar), gelegen te Boussu

Op 13 april 2021 werd Forum Estates NL B.V. opgericht (100% dochtervennootschap van Forum Estates Holding BV) en op 18 mei 2021 werden de eerste aankopen in Nederland gerealiseerd waarbij er 3 onroerende goederen werden verworven gelegen te Gouda, Nieuwegein en Zoetermeer.

Op 4 mei 2021 heeft de Onderneming haar beschikbaar eigen vermogen verhoogd ten belope van 7.402.023 euro door uitgifte van 365.532 nieuwe aandelen.

Commissaris-revisor : Peter Van den Eynde en Peter Ringoot, PwC

Notaris : Annelies Ghesquière, Notariskantoor Ghesquière, De Brabandere en Degryse

Taxateur (2020) : Céline Janssens, Stadim



Design & realisatie : **Thedesignfactory.be**

bienvenue

bonjour, nous mettons un jeton caddy
à votre disposition à l'accue

avez-vous pensé
à votre sac réutilisable ?

C'est le mo
de la généro

FORUM ESTATES

POORTAKKERSTRAAT 93
9051 GENT
09/296 10 45
Info@forum-estates.be
www.forum-estates.be