



FORUM ESTATES NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van
aandeelhouders over de jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 31 december 2019

29 mei 2020



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN FORUM ESTATES NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Forum Estates NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 5 juni 2018, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook het overzicht van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR 285.984.265 en het overzicht van het globaal resultaat sluit af met een nettoresultaat van het boekjaar van EUR 18.640.992.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Gebeurtenis na de datum van afsluiting van het boekjaar

Wat betreft de COVID-19 pandemie, vestigen wij de aandacht op punt 2 van het jaarverslag en toelichting 7.4 van de jaarrekening ("Gebeurtenissen na afsluitingsdatum"). Daarin licht de raad van bestuur zijn mening toe dat de gevolgen van deze pandemie een effect van materieel belang zouden kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap in 2020, maar dat ze geen effecten van materieel belang hebben op de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019. Wij brengen geen voorbehoud in ons oordeel tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen tot en met 31 december 2019 en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf 1 januari 2020 en het Wetboek van vennootschappen tot en met 31 december 2019 te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.



- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf 1 januari 2020 en het Wetboek van vennootschappen tot en met 31 december 2019 zijn gedaan of genomen.
- In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen werden de transacties van de Vennootschap met verbonden partijen toegelicht in de sectie “Belangenconflicten” van het jaarverslag. Dit belangenconflict ontstond in het kader van remuneratiebesprekingen binnen de raad van bestuur. De vermogensrechtelijke impact van deze transactie werd beschreven in het jaarverslag (sectie 7).

Antwerpen, 29 mei 2020

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Ringoot', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Ringoot
Bedrijfsrevisor

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0535.599.554	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **FORUM ESTATES**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Nieuwewandeling**

Nr.: **62 , bus 2**

Postnummer: **9000**

Gemeente: **Gent**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Gent, afdeling Gent**

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0535.599.554**

DATUM **20/01/2020** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)** ²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **2/06/2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2019** tot **31/12/2019**

Vorig boekjaar van **1/01/2018** tot **31/12/2018**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ / zijn niet ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen:
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

CADIZ NV, vast

vertgnw dr Stefan DE BOCK, gedelegeerd bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

STUDIUM@SCALDIM BVBA, vast

vertgnw dr Wouter DEWULF, gedelegeerd bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

Deze jaarrekening betreft een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019: Ja / ~~Neen~~⁴

Vennootschappen die hun jaarrekeningen dienen op te stellen en neer te leggen volgens de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gebruiken eveneens onderhavig model. Voor die jaarrekeningen geldt:

- 'Wetboek van vennootschappen' moet worden gelezen als 'Wetboek van vennootschappen en verenigingen'.
- In de onderstaande secties verwijzen de artikelen uit het Wetboek van vennootschappen naar de volgende artikelen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

<u>Sectie</u>	<u>Wetboek van vennootschappen</u>	<u>Wetboek van vennootschappen en verenigingen</u>
VOL 6.7.2	art. 631, §2 en 632, §2	art. 7:225
VOL 6.16	art. 134	art. 3:64, §2 en §4
VOL 6.18.1	art. 16	art. 1:26
	art. 110	art. 3:23
	art. 113, §2 en §3	art. 3:26, §2 en §3
VOL 6.18.2	art. 134, §4 en §5	art. 3:65, §4 en §5
	art. 134	art. 3:64, §2 en §4
VOL 11	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
VOL 12	art. 261, 1ste en 3de lid	art. 5:77, §1
VOL 13	art. 646, §2, 4de lid	art. 7:231, 3de lid
VOL 14	art. 938 en art. 1001	art. 15:29 en art. 16:27
VOL 15	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- De rubriek 11 'Uitgiftepremies' moet gelezen worden als 'Inbreng (- Buiten kapitaal)'.
- De rubriek 6503 'Geactiveerde interesten' moet gelezen worden als 6502 'Geactiveerde interesten' ten gevolge van de nieuwe minimumindeling van het algemeen rekeningstelsel.

De vennootschap is een kapitaallose vennootschap: ~~Ja~~ / Neen⁵

Indien Ja dan is een uitsplitsing van de bedragen opgenomen onder rubriek 11 'Uitgiftepremies' volgens 'Inbreng – Beschikbaar' en 'Inbreng - Onbeschikbaar' vereist.

Inbreng	Boekjaar
Beschikbaar	
Onbeschikbaar	

⁴ Schrappen wat niet van toepassing is.

⁵ Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

CADIZ NV 0446.340.649

Prins Filiplaan 22, 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Vertegenwoordigd door :

1. DE BOCK Stefan

Prins Filiplaan 22 , 8300 Knokke-Heist, België

STUDIUM@SCALDIM BV 0502.945.889

Amerikalei 5, 2000 Antwerpen, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Vertegenwoordigd door :

1. DEWULF Wouter

Spaans Fort 16 , 9130 Kieldrecht (Beveren), België

GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV 0427.996.860

Van Schoonbekestraat 36, bus 401, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Vertegenwoordigd door :

1. VERMEIREN Annette

Van Schoonbekestraat 36 , bus 401, 2018 Antwerpen 1, België

DONCHE & DONCHE Comm.V 0635.878.550

Komenseweg 101, 8902 Zillebeke, België

Functie : Bestuurder

Vertegenwoordigd door :

1. DONCHE Philippe

Komenseweg 101 , 8902 Zillebeke, België

DEROOSE PROJECTS NV 0880.450.291

Neerrechemstraat 120, 9770 Kruisem, België

Functie : Bestuurder

Vertegenwoordigd door :

1. DEROOSE Dirk

Neerrechemstraat 120 , 9770 Kruisem, België

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

SYEN Patrick

Technische-Schoolstraat 5, 2440 Geel, België

Functie : Bestuurder

HEEREN Tom

Muggebeekstraat 26, 3511 Kuringen, België

Functie : Bestuurder

APPELMANS Jean-Louis

Van Schoonbekestraat 36, bus 401, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

PRICEWATERHOUSECOOPERS BEDRIJFSREVISOREN BV 0429.501.944

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 19/11/2018- 1/06/2021

Vertegenwoordigd door :

1. RINGOOT Peter

Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

, Lidmaatschapsnummer : A02536

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	1
BALANS	3
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	4
KASSTROOMOVERZICHT	5
MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	6
TOELICHTINGEN BIJ DE JAARREKENING	7
1. Algemene informatie.....	7
2. Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving	7
2.1 Conformiteitsverklaring en voorstellingsbasis.....	7
2.1.1 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 2019 en zijn goedgekeurd door de EU:.....	7
2.1.2 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 2019 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:.....	7
2.2 Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving	8
2.2.1 Voornaamste beoordelingen en schattingen.....	8
2.2.2 Vastgoedbeleggingen	8
2.2.3 Participaties in dochterondernemingen	9
2.2.4 Geruisloze opslorping van dochterondernemingen door de Onderneming (fusies).....	9
2.2.5 Financiële activa en verplichtingen.....	9
2.2.6 Eigen vermogen	11
2.2.7 Operationele opbrengsten	11
2.2.8 Operationele kosten.....	11
2.2.9 Winstbelastingen.....	11
3. Eerste toepassing van IFRS.....	12
3.1 Overzicht.....	12
3.2 Opties weerhouden in het kader van de eerste toepassing	12
3.3 IFRS aanpassingen.....	12
4. Toelichtingen bij de balans	13
4.1 Vastgoedbeleggingen	13
4.1.1 IFRS 13: Reële waarde	14
4.1.2 Toegepaste waarderingsmethodologie	14
4.1.3 Reële waarde	15
4.2 Andere materiële vaste activa	15
4.3 Financiële vaste activa	15

4.4	Activa bestemd voor verkoop	16
4.5	Financiële vlottende activa.....	17
4.6	Handels- en overige vorderingen	17
4.7	Geldmiddelen en kasequivalenten.....	17
4.8	Overige vlottende activa	17
4.9	Kapitaal	17
4.10	Financiële verplichtingen.....	18
4.11	Andere langlopende financiële verplichtingen.....	18
4.12	Uitgestelde belastingen	18
4.13	Handels- en overige schulden	19
4.14	Overige verplichtingen.....	19
5.	Toelichtingen bij het overzicht van het totaalresultaat	19
5.1	Netto huurresultaat.....	19
5.2	Vastgoedresultaat.....	20
5.3	Vastgoedkosten	20
5.4	Overige operationele kosten en opbrengsten	21
5.5	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen.....	22
5.6	Financiële opbrengsten en kosten	22
5.7	Belastingen.....	22
5.8	Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering.....	23
5.9	Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen... 24	
6.	Financiële instrumenten en financiële risicobeheer	25
6.1	Overzicht van de financiële instrumenten.....	25
6.1.1	Categorieën van financiële instrumenten	25
6.1.2	Reële waarde van financiële instrumenten.....	25
6.2	Financieel risicobeheer	26
6.2.1	Marktrisico	26
6.2.2	Kredietrisico.....	26
6.2.3	Liquiditeitsrisico	26
7.	Overige toelichtingen.....	27
7.1	Transacties met verbonden partijen	27
7.2	Erelonen commissaris	27
7.3	Compensatie key management.....	27
7.4	Gebeurtenissen na afsluitingsdatum.....	28

BALANS

ACTIVA	Toelichting	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
<i>I. Vaste activa</i>		276.387.964	182.670.180	115.987.184
A. Goodwill		-	-	-
B. Immateriële vaste activa		-	-	-
C. Vastgoedbeleggingen	4.1	225.187.201	178.121.521	105.548.327
D. Andere materiële vaste activa	4.2	86.184	97.351	-
E. Financiële vaste activa	4.3	51.114.578	4.451.308	10.438.856
F. Vorderingen financiële leasing		-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		-	-	-
H. Uitgestelde belastingen - activa		-	-	-
<i>II. Vlottende activa</i>		9.596.301	6.003.589	10.697.407
A. Activa bestemd voor verkoop	4.4	3.267.066	2.183.424	4.268.305
B. Financiële vlottende activa	4.5	1.205.427	312.872	4.307.298
C. Vorderingen financiële leasing		-	-	-
D. Handelsvorderingen	4.6	969.713	379.744	308.038
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.6	606.638	937	-
F. Kas en kasequivalenten	4.7	3.515.029	2.944.825	1.779.552
G. Overlopende rekeningen	4.8	32.427	181.787	34.214
TOTAAL ACTIVA		285.984.265	188.673.769	126.684.590

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichting	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
<i>Eigen vermogen</i>		136.433.148	57.661.913	35.930.287
A. Kapitaal	4.9	110.733.866	50.603.623	36.670.207
B. Uitgiftepremies		-	-	-
C. Reserves		7.058.290	738.059	16.778
D. Nettoresultaat van het boekjaar		18.640.992	7.796.349	756.697
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>		133.252.062	119.761.329	76.816.530
A. Voorzieningen		74.000	74.000	-
B. Langlopende financiële schulden	4.10	132.994.036	108.448.315	71.574.671
a. Kredietinstellingen		128.116.930	100.504.941	63.696.671
b. Financiële leasing		63.323	62.374	-
c. Andere		4.813.783	7.881.000	7.878.000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4.11	184.026	109.170	99.698
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		-	-	-
E. Andere langlopende verplichtingen		-	1.000.648	318.423
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.12	-	10.129.196	4.823.738
a. Exit taks		-	-	-
b. Andere		-	10.129.196	4.823.738
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>		16.299.055	11.250.527	13.937.773
A. Voorzieningen		-	-	-
B. Kortlopende financiële schulden	4.10	15.754.870	10.562.810	13.777.829
a. Kredietinstellingen		15.706.569	8.310.728	13.765.879
b. Financiële leasing		28.555	22.979	-
c. Andere		19.746	2.229.103	11.950
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		-	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.13	154.733	470.550	159.943
a. Exit taks		-	-	-
b. Andere		154.733	470.550	159.943
E. Andere kortlopende verplichtingen		-	-	-
F. Overlopende rekeningen	4.14	389.452	217.167	-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		285.984.265	188.673.769	126.684.590

OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	Toelichting	2019	2018
I.	Huurinkomsten (+)	11.361.830	7.980.864
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	- 3.000	- 7.325
Netto huurresultaat		5.1	11.358.830
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	100.349	4.735
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.138.880	793.667
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	- 14.094	-
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	- 1.162.515	- 855.680
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-	-
Vastgoedresultaat		5.2	11.421.450
IX.	Technische kosten (-)	- 241.022	- 521.417
X.	Commerciële kosten (-)	- 133.125	- 57.994
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	- 15.898	-
XII.	Beheerkosten vastgoed (-)	- 404.382	- 237.800
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	-	-
Vastgoedkosten		5.3	- 794.427
Operationeel vastgoedresultaat		10.627.023	7.099.050
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	5.4 - 1.868.365	- 1.071.585
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	5.4 159.041	7.710
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		8.917.699	6.035.175
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5.5 509.146	-
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	-	-
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.1 900.039	8.801.720
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-	-
Operationeel resultaat		10.326.885	14.836.895
XX.	Financiële inkomsten (+)	6.352	2.202
XXI.	Netto interestkosten (-)	- 2.263.052	- 1.766.013
XXII.	Andere financiële kosten (-)	- 35.391	- 86.224
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	3.510.235	- 81.354
Financieel resultaat		5.6	1.218.144
Resultaat voor belastingen		11.545.029	12.905.506
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-/+)	10.390.134	- 5.109.157
XXV.	Exit taks (-/+)	- 3.294.170	-
Belastingen		5.7	7.095.964
NETTORESULTAAT		18.640.992	7.796.349
<hr/>			
	Toelichting	2019	2018
I.	Nettoresultaat	18.640.992	7.796.349
II.	Andere elementen van het globaal resultaat	-	-
GLOBAALRESULTAAT		18.640.992	7.796.349

KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	2019	2018
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		18.640.992	7.796.349
Aanpassingen voor:			
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	900.039	- 8.801.720
Wijzigingen in reële waarde van FVA	-	3.510.235	81.354
Financieel resultaat		2.292.091	1.850.035
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	509.146	-
Belastingen	-	7.095.964	5.109.157
Overige		-	-
Wijzigingen in werkkapitaal:			
Handels- en overige vorderingen	-	1.619.455	- 404.832
Overige activa	-	732.029	- 862.762
Handels- en overige schulden	-	256.159	- 1.786.369
Overige verplichtingen	-	165.160	1.119.759
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		6.144.897	4.100.971
Betaalde belastingen	-	3.895.218	-
Terug te vorderen belastingen		601.048	-
Nettokasroom uit operationele activiteiten		2.850.727	4.100.971
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in vastgoedbeleggingen		-51.115.673	-39.951.816
Verkopen van vastgoedbeleggingen		5.375.535	3.272.802
Aankoop financiële vaste activa		-13.230.190	-
Cash verworven door fusies		29.668	1.223.548
Nettokasroom uit investeringsactiviteiten		-58.940.660	-35.455.466
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Wijzigingen in financiële verplichtingen		33.115.781	20.436.386
Bijkomende financiële verplichtingen		43.678.591	34.214.216
Terugbetalingen		-10.562.810	-13.777.829
Wijzigingen in andere schulden		-	-
Inkomsten uit overige langlopende verplichtingen		-	-
Betaalde dividenden		-	-
Verkregen interesten		6.352	2.202
Betaalde interesten	-	2.298.443	- 1.852.237
Kapitaalsverhoging		25.836.447	13.933.417
Nettokasroom uit financieringsactiviteiten		56.660.137	32.519.768
NETTO TOENAME / (AFNAME) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		570.203	1.165.273
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN aan het begin van de periode		2.944.825	1.779.552
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN aan het einde van de periode		3.515.028	2.944.825

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Reserve voor de mutaties in de reële waarde van vastgoed	Overgedragen resultaat	Resultaat van de periode	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2018	36.670.207	16.778	-	-	756.697	35.930.287
Globaal resultaat van de periode		1.860			7.796.349	7.798.209
Kapitaalsverhoging	13.933.417					13.933.417
Dividenden van de periode						
Overige						
Saldo per 31 december 2018	50.603.623	18.638	-	-	756.697	57.661.913
Globaal resultaat van de periode					18.640.992	18.640.992
Kapitaalsverhoging	60.130.243					60.130.243
Dividenden van de periode						-
Overige			8.801.720	-	1.005.371	-
Saldo per 31 december 2019	110.733.866	18.638	8.801.720	-	1.762.068	136.433.148

TOELICHTINGEN BIJ DE JAARREKENING

1. Algemene informatie

Forum Estates GVBF-FIIS NV (de ‘Onderneming’) is een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te Nieuwewandeling 62 bus 2, 9000 Gent.

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

Het fonds bestaat voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf de datum van registratie op de lijst van het gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds.

De jaarrekening van de Onderneming per 31 december 2019 werd opgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd voor publicatie op de Raad van Bestuur gehouden op 29 mei 2020.

2. Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving

2.1 Conformiteitsverklaring en voorstellingsbasis

De jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 werd voor het eerst opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (‘IFRS’) zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

De jaarrekening van de Onderneming wordt voorgesteld in Euro’s, tenzij anders vermeld. De Euro is eveneens de functionele valuta van de Onderneming.

De Onderneming heeft alle IFRS standaarden en interpretaties toegepast die op balansdatum 31 december 2019 van toepassing waren, en dit voor de cijfers vanaf de overgangsdatum naar IFRS (d.i. 1 januari 2018).

2.1.1 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 2019 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 2019 en zijn goedgekeurd door de EU:

- Wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden (effectief 1 januari 2020).
- Wijzigingen aan de definitie van ‘materieel’ in IAS 1 en IAS 8 (effectief vanaf 1 januari 2020).
- Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Hervorming referentierentevoet (effective 1 januari 2020).

2.1.2 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 2019 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 2019 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).

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 jaarrekening.

2.2 Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving

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

2.2.1 Voornaamste beoordelingen en schattingen

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening 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 jaarrekeningen 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).

2.2.2 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. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt 2.2.7.

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.

2.2.3 Participaties in dochterondernemingen

Bij het opstellen van de enkelvoudige (niet-geconsolideerde) jaarrekening van de Onderneming heeft de Onderneming de keuze om investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen op te nemen (a) tegen kostprijs; (b) aan reële waarde in overeenstemming met IFRS 9; of (c) volgens de equity-methode zoals beschreven in IAS 28.

De Onderneming heeft ervoor gekozen om alle investeringen aan hun reële waarde in overeenstemming met IFRS 9 op te nemen. Verschillen in de reële waarde worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

2.2.4 Geruisloze opslorping van dochterondernemingen door de Onderneming (fusies)

De overdracht van een dochteronderneming van de Onderneming (een reeks activiteiten en activa) aan haar moedermaatschappij wordt vaak aangeduid als “hive-up” transactie. Er is momenteel geen leidraad in IFRS over de boekhoudkundige verwerking van combinaties tussen entiteiten onder gemeenschappelijke controle. Bij gebrek aan leidraad heeft de Onderneming de keuze om de transactie te verwerken door de boekhoudkundige waarden net voor de overdracht (“predecessor accounting methode”) over te nemen of door gebruik te maken van de acquisitie methode (“fair value methode”). De Onderneming heeft ervoor gekozen om de predecessor accounting toe te passen. Hierbij wordt:

- Activa en verplichtingen van de overgenomen dochter worden gewaardeerd tegen voorgaande boekwaarde.
- Er ontstaat geen nieuwe goodwill in de voorgaande boekhouding.
- Elk verschil tussen de gegeven vergoeding en de totale boekwaarde van de activa en passiva van de overgenomen dochter op de transactiedatum (indien van toepassing) wordt opgenomen in het eigen vermogen in de overgedragen winst of in een afzonderlijke reserve.

2.2.5 Financiële activa en verplichtingen

De financiële activa van de Onderneming omvatten voornamelijk deelnemingen in andere entiteiten, 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 geldbetalingen of -ontvangsten tijdens de verwachte looptijd van het financiële instrument of, indien relevant, een kortere periode, exact verdisconteert tot de nettoboekwaarde 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 waardeverminderversverlies 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.

2.2.6 *Eigen vermogen*

2.2.4.1 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.

2.2.7 *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 gebruiksperiode 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 vermijding 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.

2.2.8 *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.

2.2.9 *Winstbelastingen*

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslasten. 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 belastingslasten zijn de verwachte belastingschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingschulden aangaande de voorgaande jaren.

Aangezien de Onderneming het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) heeft 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.

3. Eerste toepassing van IFRS

De jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 van de Onderneming is opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het IFRS raamwerk vervangt het vorige boekhoudkundige raamwerk in overeenstemming met het Belgisch boekhoudrecht (BeGAAP).

Deze eerste jaarrekening omvat vergelijkende informatie voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018. Hiervoor werd een openingsbalans per 1 januari 2018 opgesteld in overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing met IFRS. Deze datum vertegenwoordigt de datum van overgang naar IFRS en is de datum waarop de gevolgen van de wijzigingen in grondslagen worden opgenomen in het eigen vermogen (reserves) in overeenstemming met IFRS 1.

Het doel van deze toelichting is een beschrijving te geven van de impacts van de overgang naar IFRS op de financiële staten van de Onderneming, zowel op vlak van waardering als presentatie.

De toelichting omvat volgende inlichtingen:

- Overzicht van de weerhouden vrijstellingen onder IFRS 1;
- Een aansluiting van het eigen vermogen volgens BeGAAP per 1 januari 2018 en per 31 december 2018 met het eigen vermogen onder IFRS op dezelfde data;
- Een aansluiting van het nettoresultaat volgens BeGAAP per 31 december 2018 met het nettoresultaat onder IFRS op dezelfde datum.

3.1 Overzicht

De initiële toepassing van IFRS op de balans per 1 januari 2018 had een negatieve impact op het eigen vermogen van 1.875.879 EUR. De voornaamste wijzigingen op het eigen vermogen resulteren van de waardering tegen reële waarde van de vastgoedbeleggingen, het elimineren van de goodwill (als aanpassing op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) en uitgestelde belastingen. Verder had de overgang naar IFRS een positieve impact op het totaalresultaat van 2018 van 10.005.942 EUR.

3.2 Opties weerhouden in het kader van de eerste toepassing

In overeenstemming met IFRS heeft de Onderneming, als eerste toepasser, de mogelijkheid om vrijstellingen toe te passen op de openingsbalans per 1 januari 2018. In het kader hiervan heeft de Onderneming geen gebruik gemaakt van de beschikbare vrijstellingen.

3.3 IFRS aanpassingen

In overeenstemming met IFRS 1 werd de balans, opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen per 31 december 2017, aangepast in het kader van de eerste jaarrekening opgesteld volgens IFRS. De aanpassingen als gevolg van de toepassing van IFRS werden in het eigen vermogen opgenomen op overgangsdatum (d.i. 1 januari 2018) en worden hieronder voorgesteld. Elke aanpassing wordt gepresenteerd vóór uitgestelde belastingen die afzonderlijk worden gepresenteerd.

	Eigen vermogen 1 januari 2018	Totaalresultaat 2018	Eigen vermogen 31 december 2018
Volgens Belgisch boekhoudrecht	37.806.166	- 2.209.593	49.695.200
Oprichtingskosten	- 43.798	-	43.798
Goodwill	- 11.602.431	- 5.881.346	17.483.777
Vastgoedbeleggingen	15.832.410	13.787.822	29.456.883
Afschrijvingen		5.683.201	5.683.201
Kosten financiële verplichting	296.028	72.738	368.766
Afgeleide financiële instrumenten	- 99.698	- 9.472	109.170
Activa bestemd voor verkoop	322.488	133.414	455.902
Deelnemingen	- 1.757.140	1.525.043	232.097
Uitgestelde belastingen	- 4.823.738	- 5.305.458	10.129.196
Volgens IFRS	35.930.287	7.796.349	57.661.913

Oprichtingskosten en goodwill mogen onder IFRS niet geactiveerd worden. Aldus werden deze geannuleerd in de openingsbalans.

In overeenstemming met de geldende wetgeving voor gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, dienen de vastgoedbeleggingen tegen reële waarde gewaardeerd te worden. Aldus werden de vastgoedbeleggingen geherwaardeerd tegen reële waarde op transitiedatum. Vastgoedbeleggingen worden onder IFRS ook niet afgeschreven.

De kosten met betrekking tot de financiering aangegaan in 2018 werden volgens het Belgisch boekhoudrecht rechtstreeks in resultaat opgenomen. In overeenstemming met IFRS dienen financiële verplichtingen opgenomen te worden aan de reële waarde verminderd met de rechtsreeks toerekenbare kosten. Na initiële opname wordt de financiële verplichtingen dan tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen, zodat de kosten eveneens via effectieve interestmethode in resultaat worden opgenomen over de looptijd van de verplichting.

Afgeleide financiële instrumenten worden onder IFRS opgenomen tegen reële waarde met wijzigingen in reële waarde opgenomen in resultaat, tenzij hedge accounting wordt toegepast.

Ook de deelnemingen in andere entiteiten worden aan de reële waarde gewaardeerd.

Aangezien de Onderneming pas in 2019 werd omgevormd in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, was de Onderneming onderworpen aan de vennootschapsbelasting. In overeenstemming met IAS 12 – Winstbelastingen worden uitgestelde belastingen berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waarde van activa en verplichtingen en hun boekwaarden in de jaarrekening. Bij deze berekening wordt tevens rekening gehouden met overdraagbare fiscale verliezen.

4. Toelichtingen bij de balans

4.1 Vastgoedbeleggingen

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	225.187.201	178.121.521	105.548.327
Projectontwikkelingen	-	-	-
Materiële vast activa voor eigen gebruik	-	-	-
Andere	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	225.187.201	178.121.521	105.548.327

Saldo per 1 januari 2018	105.548.327
Toevoegingen	38.897.310
Verkopen	-
Fusies	25.007.578
Reële-waardewijzigingen	8.668.305
Positieve reële-waardewijzigingen	15.299.559
Negatieve reële-waardewijzigingen	- 6.631.254
Overige	-
Saldo per 31 december 2018	178.121.521
Toevoegingen	50.115.673
Verkopen	- 4.866.389
Fusies	1.000.000
Reële-waardewijzigingen	816.396
Positieve reële-waardewijzigingen	- 498.002
Negatieve reële-waardewijzigingen	1.314.398
Overige	-
Saldo per 31 december 2019	225.187.201

De vastgoedbeleggingen van de vennootschap per 31 december 2019 betreffen ongeveer 200 verhuurbare eenheden, waarvan het overgrote merendeel winkelpanden zijn. De leegstand bedraagt op 31 december 2019 3,5%. De contractuele huurinkomsten op jaarbasis (running rate per 31 december 2019) bedragen ongeveer 14 miljoen EUR. De voornaamste redenen voor de stijging in de reële waarde van de vastgoedbelegging heeft te maken met stijgende prijzen per vierkante meter en hogere rendement.

4.1.1 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.

4.1.2 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.

4.1.3 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: 80-85 €/m²
- Gemiddeld rendement: 6%

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

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 2,24 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 32 miljoen EUR. Een daling van het rendement met 100 basispunten leidt tot een stijging van de totale reële waarde van 44,8 miljoen EUR.

4.2 Andere materiële vaste activa

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Meubilair en kantooruitrusting	-	20.426	-
Vaste activa in leasing (bedrijfswagens)	86.184	76.925	-
Totaal ander materiële vaste activa	86.184	97.351	-

4.3 Financiële vaste activa

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen			
Dora Properties	-	-	2.828.570
Retail Leuven	-	-	2.289.717
Ideaal Invest	-	-	404.688
Surres	-	-	447.134
UAI	-	4.445.848	4.463.697
PCE	18.237.563	-	-
Heeren Beheer	2.148.822	-	-
Heeren Forum	30.722.789	-	-
Forum Estates Holding	18	-	-
Totaal deelnemingen	51.109.192	4.445.848	10.433.806
Leningen en vorderingen			
Borgtochten	5.500	5.460	5.050
Totaal leningen en vorderingen	5.500	5.460	5.050
Totaal financiële vaste activa	51.114.692	4.451.308	10.438.856
		2019	2018
Totaal deelnemingen op 1 januari		4.445.848	10.433.806
Fusies	-	4.445.848	5.970.109
Acquisitie		47.523.986	54.034
Wijziging in de reële waarde		3.585.092	71.882
Andere		-	-
Totaal deelnemingen op 31 december		51.109.078	4.445.848

De deelnemingen in andere entiteiten worden gewaardeerd tegen de reële waarde en zijn geclassificeerd als level 3 volgens de IFRS marktwaarde hiërarchie. UAI werd in 2019 gefusioneerd met de Onderneming door overname, terwijl de deelnemingen in PCE, Heeren Beheer, Heeren Forum en Forum Estates Holding gedurende 2019 werden bekomen. De Onderneming bezit 100% van de aandelen van alle bovengenoemde deelnemingen, met uitzondering van Forum Estates Holding.

4.4 Activa bestemd voor verkoop

	31/12/2019	31/12/2019	01/01/2018
Vastgoedbeleggingen	3.267.066	2.183.424	4.268.305
Vastgoedcertificaten	-	-	-
Andere	-	-	-
Totaal activa bestemd voor verkoop	3.267.066	2.183.424	4.268.305

	31/12/2019	31/12/2019	01/01/2018
Dworp	-	-	330.943
Grote Markt Ieper	2.267.066	2.183.424	3.937.362
Flémalle	1.000.000	-	-
Totaal activa bestemd voor verkoop	3.267.066	2.183.424	4.268.305

		2019	2018
Totaal op 1 januari		2.183.424	4.268.305
Toevoegingen		1.000.000	1.054.506
Verkopen		-	3.272.802
Wijziging in de reële waarde		83.643	133.415
Andere		-	-
Totaal op 31 december		3.267.066	2.183.424

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

4.5 Financiële vlottende activa

De financiële vlottende activa betreffen openstaande rekening couranten met de deelnemingen van de Onderneming.

4.6 Handels- en overige vorderingen

	31/12/2019	31/12/2019	01/01/2018
Handelsvorderingen			
Handelsvorderingen	969.713	379.744	308.038
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-	-	-
Totaal handelsvorderingen	969.713	379.744	308.038
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (belastingen)			
Actuele belastingvorderingen	601.048	74	
BTW	5.590	864	
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	606.638	938	-
Totaal handelsvorderingen en belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.576.351	380.682	308.038

De Onderneming beschouwt dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Voor een analyse van het kredietrisico verwijzen we naar toelichting 6.2 hieronder.

Mutaties in de voorzieningen voor verwachte kredietverliezen (bijzondere waardeverminderingen) van de Onderneming met betrekking tot handelsvorderingen zijn als volgt:

	2019	2018
Per 1 januari	-	-
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-	-
Niet-inbare vorderingen (fusies)	119.664	-
Terugnages van waardeverminderingen	-	-
Bedragen gerecupereerd tijdens de periode	-	-
Per 31 december	119.664	-

4.7 Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten omvatten enkel bankrekeningen en geen termijndeposito's.

4.8 Overige vlottende activa

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Voorafbetaalde vastgoedkosten	32.427	54.012	34.214
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	-	-	-
Verkregen opbrengsten	-	127.775	-
Totaal overlopende rekeningen - activa	32.427	181.787	34.214

4.9 Kapitaal

Het kapitaal bestaat uit 7.583.753 aandelen per 31 december 2019 waarvan de evolutie als volgt is:

	<i>Aantal aandelen</i>	<i>in EUR</i>
Aantal op 1 januari 2018	3.210.627	36.670.207
Oprichting	-	-
Terugstorting van kapitaal	-	-
Kapitaalverhoging door inbreng in geld	906.733	13.933.417
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	-	-
Saldo per 31 december 2018	4.117.360	50.603.623
Oprichting	-	-
Terugstorting van kapitaal	-	-
Kapitaalverhoging door inbreng in geld	1.476.825	25.836.447
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.989.568	34.293.796
Saldo per 31 december 2019	7.583.753	110.733.866

De aandelen hebben een nominale waarde van 18,02 EUR en hebben allemaal dezelfde rechten. De aandelen van de Onderneming zijn voor 100% in handen van Forum Estates Holding BV.

Het statutair geplaatst kapitaal is 110.733.866 EUR, waarvan 787.572 EUR nog niet volstort was per 31 december 2019. De kapitaalverhoging door inbreng in natura is verbonden met de participaties in Parc Commercial Estaimpuis en Heeren Forum.

4.10 Financiële verplichtingen

	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018
Bankschulden	143.823.499	108.815.669	77.462.551
Andere leningen	4.925.406	10.195.456	7.889.950
Totaal schulden	148.748.906	119.011.125	85.352.501
Waarvan:			
Langlopend	132.994.036	108.448.315	71.574.671
Kortlopend	15.754.870	10.562.810	13.777.829

De bankschulden hebben een gemiddeld gewogen looptijd van 7,3 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 achtergestelde leningen, voorschotten van dochterondernemingen en financiële leasing van wagens.

4.11 Andere langlopende financiële verplichtingen

	Reële waarde			Nominale waarde		
	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (IRS)	- 184.026	- 109.170	- 99.698	3.985.473	4.348.472	4.711.473
Andere financiële verplichtingen	- 184.026	- 109.170	- 99.698	3.985.473	4.348.472	4.711.473
Waarvan:						
Langlopend	- 184.026	- 109.170	- 99.698	3.985.473	4.348.472	4.711.473
Kortlopend						

De IRS vervallen tussen juni 2030 en oktober 2031. De nominale waarde stemt overeen met 2,8% van de bankschulden.

4.12 Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingen in 2018 hebben voornamelijk betrekking op tijdelijke verschillen als gevolg van de waardering tegen reële waarde van de vastgoedbeleggingen toen de Onderneming nog onderworpen was aan de vennootschapsbelasting.

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen opgenomen in de balans zijn toe te rekenen aan de volgende posten:

	Vorderingen			Verplichtingen		
	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	- 10.052.407	- 4.778.619
Oprichtingskosten	-	-	12.955	-	-	-
Financiële instrumenten	-	32.292	29.491	-	-	-
Financiële verplichtingen	-	-	-	-	- 109.081	- 87.565
Uitgestelde belastingen verbonden aan tijdelijke versch	-	32.292	42.446	-	- 10.161.488	- 4.866.184
Belastingkredieten	-	-	-	-	-	-
Fiscale verliezen	-	-	-	-	-	-
Uitgestelde belastingen verbonden aan fiscale verliezen	-	-	-	-	-	-
Totale opgenomen uitgestelde belastingen	-	32.292	42.446	-	- 10.161.488	- 4.866.184
Compensatie	-	- 32.292	- 42.446	-	32.292	42.446
Totaal, netto	-	-	-	-	- 10.129.196	- 4.823.738

De mutaties in de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen zijn als volgt:

	2019		2018	
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	-	10.129.196	-	4.823.738
Saldo per 1 januari	-	10.129.196	-	4.823.738
Wijzigingen:				
Opgenomen in resultatenrekening	10.129.196	-	5.305.458	-
Saldo per 31 december	-	-	10.129.196	-
Waarvan:				
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	-	-	10.129.196	-

De belastingen opgenomen in de resultatenrekening van 2018 (€ 5.109.157) zijn opgesplitst in enerzijds een tegoed van de vennootschapsbelasting van € 196.301 en een uitgestelde belastingverplichting van € 5.305.458. Samen met de uitgestelde belastingverplichting per 1 januari 2018 (€ 4.823.738) vormt de uitgestelde belastingverplichting per 1 januari 2019 € 10.129.196. Bij de afrekening van de exit taks werd dit bedrag volledig in resultaat genomen.

4.13 Handels- en overige schulden

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Leveranciers	81.061	374.387	124.659
Huurders	24.211	23.451	30.076
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	49.461	72.712	5.208
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	154.733	470.550	159.943

4.14 Overige verplichtingen

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Ontvangen waarborgen	-	-	-
Opgelopen kosten	660	114.320	-
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	388.792	102.848	-
Totaal overlopende rekeningen - Verplichtingen	389.452	217.167	-

5. Toelichtingen bij het overzicht van het totaalresultaat

5.1 Netto huurresultaat

	31/12/2019	31/12/2018
Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten	11.361.830	7.980.864
Huurkortingen	-	-
Totaal huuropbrengsten	11.361.830	7.980.864

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 leaseverbintenissen die op 31 december van kracht waren:

	31/12/2019	31/12/2018
Operationele leases		
Minder dan 1 jaar	11.412.863	8.047.086
Tussen 1 en 5 jaar	21.283.507	7.296.000
Meer dan 5 jaar	9.720.655	-

De Onderneming sluit in principe altijd handelshuurovereenkomsten 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 21 winkels aangekocht met een huurgarantie van 9 jaar, waardoor sindsdien de toekomstige minimale huuropbrengsten een langere horizon hebben.

5.2 Vastgoedresultaat

	31/12/2019	31/12/2018
Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
Verkregen vergoedingen op huurschade	100.349	4.735
Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur	-	-
Recuperatie van vastgoedkosten	100.349	4.735
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	229.910	208.061
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	908.970	585.606
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.138.880	793.667
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	- 14.094	-
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	- 178.864	- 266.687
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	- 983.651	- 588.993
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	- 1.162.515	- 855.680
Totaal	62.620	57.278

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.

5.3 Vastgoedkosten

	31/12/2019	31/12/2018
Technische kosten		
Recurrent	208.488	521.417
Herstellingen	136.281	521.417
Vergoedingen voor totale waarborgen	-	-
Verzekeringspremies	72.207	-
Niet-recurrent	32.534	-
Grote herstellingen	32.534	-
Schadegevallen	-	-
Technische kosten	241.022	521.417
Commerciële kosten		
Erelonen deskundigen	92.374	57.994
Makelaarscommissies	12.401	-
Publiciteit	28.351	-
Commerciële kosten	133.125	57.994
Kosten van niet verhuurde goederen	15.898	-
Beheerkosten vastgoed		
Interne beheerkosten van het patrimonium	404.382	237.800
Externe beheervergoedingen	-	-
Beheerkosten vastgoed	404.382	237.800
Andere vastgoedkosten	-	-
Totaal	794.427	817.211

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.

5.4 Overige operationele kosten en opbrengsten

De algemene kosten van de Onderneming dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische entiteit die het stelsel van GVBF geniet. 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. Deze kosten worden als volgt opgesplitst:

	31/12/2019	31/12/2018
Personeelskosten	136.960	39.916
Werkingskosten kantoor	187.278	328.023
Honoraria en commissies aan derden	1.101.390	543.050
Bestuursorgaan	408.481	63.525
Wettelijke vergoedingen	45.617	36.532
Overige kosten	-	11.361
Algemene kosten van de vennootschap	1.868.365	1.071.585
Andere operationele opbrengsten en kosten	159.041	7.710
Totaal	2.027.406	1.079.295

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

5.5 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2019	31/12/2018
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	5.375.535	-
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	4.866.389	-
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	509.146	-

5.6 Financiële opbrengsten en kosten

	31/12/2019	31/12/2018
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	5	18
Voordelige betalingsverschillen	4.171	882
Overige	2.176	1.301
Financiële inkomsten	6.352	2.202
Nominale interestlast op leningen		
Bankschulden	1.870.689	1.493.256
Achtergestelde leningen	391.417	272.500
Overige	946	257
Nominale interestlast op leningen	2.263.052	1.766.013
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-	-
Andere financiële kosten		
Overige	35.391	86.224
Andere financiële kosten	35.391	86.224
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	- 74.856	- 9.472
Andere (deelnemingen)	3.585.092	71.882
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.510.236	81.354
Financieel resultaat	1.218.144	- 1.931.389

De positieve variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva is voornamelijk afkomstig van de deelneming in Heeren Forum.

5.7 Belastingen

De reconciliatie van de theoretische naar de effectieve belastingen kan in de tabel hieronder teruggevonden worden. De verschillen worden voornamelijk verklaard door het aannemen van het GVBF-statuut. Bijgevolg werd er gedurende 2019 exit taks betaald en uitgestelde belastingen terug genomen.

	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat voor belastingen	11.545.029	12.905.506
Belasting aan wettelijke belastingtarief	3.415.020	3.817.449
Verworpen uitgaven	- 3.154.082	- 3.621.148
Bijkomende erkenning van uitgestelde belastingen	-	5.305.458
Terugname van voorheen opgenomen uitgestelde belastingen	10.129.196	-
Exit taks	- 3.294.170	-
Belastingen	7.095.964	- 5.109.157

5.8 Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Verplichting tot uitkering overeenkomstig artikel 22 van het K.B. van 9 november 2016 met betrekking tot GVBF:

	2019
Nettoresultaat	18.640.992
Afschrijvingen (+)	-
Waardeverminderingen (+)	3.000
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	- 10.923.973
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	509.146
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	- 900.039
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	- 3.510.235
Toevoeging aan de wettelijke reserve	- 932.050
Gecorrigeerd resultaat (A)	2.886.842
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	-
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	-
Netto gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van gebouwen niet vrijgesteld van de verplichting tot uitkering (B)	-
TOTAAL [(A+B) x 80%]	2.309.474
Nettovermindering van de schuldenlast (-)	-
Minimaal uit te keren resultaat	2.309.474

5.9 Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

	2019
A. Nettoresultaat	18.640.992
B. Toevoeging / onttrekking reserves (+/-)	- 15.754.150
1. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	- 4.410.274
- boekjaar	- 4.410.274
- vorige boekjaren	-
- realisatie vastgoed	-
2. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	-
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-
- boekjaar	-
- vorige boekjaren	-
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-
- boekjaar	-
- vorige boekjaren	-
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-
- boekjaar	-
- vorige boekjaren	-
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-
- boekjaar	-
- vorige boekjaren	-
7. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-
8. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-
9. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	-
10. Toevoeging aan / onttrekking van andere reserves (+/-)	-
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	- 10.411.827
11. Toevoeging aan de wettelijke reserve (+)	- 932.050
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22, eerste lid	- 2.309.474
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	- 577.368
E. Resultaat te rapporteren	8.649.759
	31/12/2019
Eigen vermogen	136.433.148
Uit te keren dividend	- 2.886.842
Eigen vermogen na uitkering dividend	133.546.306
Kapitaal	110.733.866
Uitgiftepremies	-
Wettelijke reserve	950.688
Reserve voor de mutaties in de reële waarde van vastgoed	13.211.994
Niet-uitkeerbaar vermogen	124.896.548
Maximum uitkeerbaar vermogen na dividend	8.649.759

De geplande dividenduitkering bedraagt 2.886.842 EUR waardoor de overblijvende reserve na uitkering 15.754.150 EUR bedraagt. De voorgestelde winstbestemming is bijgevolg 10.411.827 EUR in over te dragen winst en 5.342.324 EUR in reserves.

6. Financiële instrumenten en financiële risicobeheer

6.1 Overzicht van de financiële instrumenten

6.1.1 Categorieën van financiële instrumenten

De volgende tabel presenteert de categorieën waarin de financiële activa en verplichtingen worden geklasseerd in overeenstemming met IFRS 9 *Financiële instrumenten*.

31/12/2019				
	IFRS 9 categorie	Boekwaarde	Marktwaaarde	Marktwaaarde hierarchy
Overige financiële activa - langlopend	Tegen geamortiseerde kostprijs	-	-	Level 3
Handelsvorderingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	969.713	969.713	Level 3
Overige financiële activa				
<i>Deelnemingen in andere entiteiten</i>	Tegen reële waarde via resultaat	51.114.578	51.114.578	Level 3
<i>Rekening courant dochterondernemingen</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	1.205.427	1.205.427	Level 3
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen geamortiseerde kostprijs	3.515.029	3.515.029	Level 3
Totaal financiële activa		56.804.748	56.804.748	
Langlopende rentedragende schulden				
<i>Bankschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	128.116.930	128.116.930	Level 3
<i>Overige schulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	4.877.106	4.877.106	Level 3
Andere langlopende financiële verplichtingen				
<i>Afgeleide financiële instrumenten</i>	Tegen reële waarde via resultaat	184.026	184.026	Level 3
Kortlopende rentedragende schulden				
<i>Bankschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	15.706.569	15.706.569	Level 3
<i>Overige schulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	48.301	48.301	Level 3
Andere kortlopende financiële verplichtingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	-	-	Level 3
Handels- en overige schulden				
<i>Handelsschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	154.733	154.733	Level 3
Totaal financiële verplichtingen		149.087.665	149.087.665	
31/12/2018				
	IFRS 9 categorie	Boekwaarde	Marktwaaarde	Marktwaaarde hierarchy
Overige financiële activa - langlopend	Tegen geamortiseerde kostprijs	-	-	Level 3
Handelsvorderingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	379.744	379.744	Level 3
Overige financiële activa				
<i>Deelnemingen in andere entiteiten</i>	Tegen reële waarde via resultaat	4.451.308	4.451.308	Level 3
<i>Rekening courant dochterondernemingen</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	312.872	312.872	Level 3
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen geamortiseerde kostprijs	2.944.825	2.944.825	Level 3
Totaal financiële activa		8.088.749	8.088.749	
Langlopende rentedragende schulden				
<i>Bankschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	100.504.941	100.504.941	Level 3
<i>Overige schulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	7.943.374	7.943.374	Level 3
Andere langlopende financiële verplichtingen				
<i>Afgeleide financiële instrumenten</i>	Tegen reële waarde via resultaat	109.170	109.170	Level 3
Kortlopende rentedragende schulden				
<i>Bankschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	8.310.728	8.310.728	Level 3
<i>Overige schulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	2.252.082	2.252.082	Level 3
Andere kortlopende financiële verplichtingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	-	-	Level 3
Handels- en overige schulden				
<i>Handelsschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	470.550	470.550	Level 3
Totaal financiële verplichtingen		119.590.845	119.590.845	

6.1.2 Reële waarde van financiële instrumenten

Er zijn geen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde op de balans, behoudens de deelnemingen in andere entiteiten en de IRS (zie toelichting 4.3 en 4.11).

De Onderneming oordeelt dat de boekwaarden van de financiële activa en financiële verplichtingen opgenomen in de balans de reële waarde benaderen (vorderingen, rentedragende schulden, handelsschulden), aangezien deze ofwel een variabele rentevoet dragen, ofwel een korte looptijd hebben, ofwel recent zijn aangegaan aan marktconforme voorwaarden.

6.2 Financieel risicobeheer

6.2.1 *Marktrisico*

6.2.1.1 Renterisico

De Onderneming is blootgesteld aan het renterisico, aangezien de entiteiten binnen de Onderneming fondsen leent tegen vaste en variabele rentevoeten. Het risico wordt door de Onderneming beheerd door een gepaste mix te behouden van schulden met vaste en variabele rentevoeten, en het gebruik van interest rate swaps en floor contracten. Afdekkingsactiviteiten worden regelmatig beoordeeld door nazicht van rentevoeten en het gedefinieerde risico-appetijt, die ervoor zorgt dat de meest kost-effectieve afdekkingsstrategie wordt toegepast.

De volgende tabel presenteert de uitsplitsing van de financiële verplichtingen op basis van de aard van de rentevoet:

	31/12/2019	31/12/2018
Vaste rentevoet	64.930.063	69.346.497
Variabele rentevoet	83.804.492	49.650.278
Totaal schulden	148.734.555	118.996.775

De hieronder vermelde sensitiviteitsanalyse werd uitgevoerd op basis van de blootstelling aan rentevoeten op het einde van de verslagperiode. Voor verplichtingen met een variabele rentevoet werd de analyse opgesteld waarbij verondersteld wordt dat het uitstaande bedrag van de verplichting op het einde van de verslagperiode stabiel was over de hele periode. Een wijziging met 50 basispunten vertegenwoordigt de redelijk waarschijnlijke wijziging in rentevoeten volgens de beoordeling van het management.

Als de rentevoeten met 50 basispunten zouden stijgen/dalen en alle andere parameters constant, dan zou het resultaat en het eigen vermogen van de Onderneming voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 dalen/stijgen met € 415 duizend. Dit is voornamelijk toe te rekenen aan de blootstelling van de Onderneming aan de rentevoeten op de schulden die een variabele rentevoet dragen.

6.2.1.2 Wisselkoersrisico

De Onderneming is momenteel niet blootgesteld aan het wisselkoersrisico. Alle transacties van de Onderneming zijn uitgedrukt in EUR.

6.2.2 *Kredietrisico*

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor de Onderneming indien een klant of tegenpartij van een financieel instrument niet in staat is zijn contractuele verplichtingen na te komen. Het kredietrisico betreft handelsvorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten.

De Onderneming is van oordeel dat het kredietrisico beperkt is, omdat de huur meestal op voorhand wordt betaald. Door de aard van de bedrijfsactiviteiten is het kredietrisico met betrekking tot een individuele klant (concentratierisico) niet gering, aangezien sommige huurders een belangrijk deel van de omzet vertegenwoordigen.

Geldmiddelen en kasequivalenten en korte-termijndeposito's worden belegd bij banken en financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid.

De boekwaarde van de financiële activa vertegenwoordigt de maximale blootstelling aan het kredietrisico op de rapporteringsdatum.

6.2.3 *Liquiditeitsrisico*

De Onderneming beheert het liquiditeitsrisico door gepaste reserves te onderhouden en kredietfaciliteiten te reserveren door continu op de prognoses en de actuele kasstromen toe te zien, en door de looptijden van de financiële activa en verplichtingen te laten overeenstemmen.

De voornaamste bronnen van kasinstromen van de Onderneming worden momenteel verkregen door middel van kapitaalsverhogingen en externe financieringen zoals bankschulden.

De volgende tabel geeft een overzicht van de resterende contractuele looptijden van de financiële verplichtingen op basis van de contractuele vervaldatum. De tabel werd opgesteld op basis van de niet-verdisconteerde kasstromen van financiële verplichtingen rekening houdende met de eerste vervaldag waarop de Onderneming kan verplicht worden om te betalen. De tabel omvat dus zowel de rentebetalingen en kapitaalaflossingen.

31/12/2019	Bankschulden	Overige	Totaal
Binnen het jaar	34.580.215	48.980	34.629.194
> 1 en < 5 jaar	60.806.763	5.169.732	65.976.495
> 5 en < 10 jaar	51.536.717		51.536.717

31/12/2018	Bankschulden	Overige	Totaal
Binnen het jaar	20.941.548	2.386.346	23.327.894
> 1 en < 5 jaar	36.647.709	8.419.976	45.067.685
> 5 en < 10 jaar	30.141.602		30.141.602

7. Overige toelichtingen

7.1 Transacties met verbonden partijen

	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Rekening courant verschuldigd aan de Onderneming			
Dora Properties	-	-	1.438.027
Retail Leuven	-	-	1.950.159
Ideaal Invest	-	-	2.159
Surres	-	-	916.954
Forum Estates Holding	249.999	-	-
Heeren Forum	908	-	-
Heeren Beheer	940.204	-	-
Permanente voorschotten verschuldigd door de Onderneming			
UAI	-	3.378.000	3.378.000
Parc Commercial Estaimpuis	1.810.783	-	-

De Onderneming heeft per 31 december 2019 een achtergestelde lening van € 3.000.000 in het voordeel van een aandeelhouder in de moederonderneming Forum Estates Holding. Deze aandeelhouder is tevens gedelegeerd bestuurder van de Onderneming.

7.2 Erelonen commissaris

	31/12/2019	31/12/2018
Werkzaamheden commissaris Forum Estates NV	23.370	18.500
Werkzaamheden commissaris voor dochtervennootschappen Forum Estates NV	23.000	-
Werkzaamheden commissaris voor wettelijke opdrachten	15.500	18.000
Werkzaamheden uitgevoerd door vennootschappen gelieerd aan commissaris	74.750	-
Totaal commissies commissaris	136.620	36.500

7.3 Compensatie key management

	31/12/2019	31/12/2018
Directiecomité	624.730	151.168
Raad van Bestuur	96.116	116.160
Investeringscomité	5.439	-
Totaal compensatie key management	720.846	267.328

7.4 Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

Ten gevolge van de verspreiding van het COVID-19 virus tijdens de eerste helft van 2020 en de desbetreffende maatregelen die werden genomen om de verspreiding tegen te gaan, kunnen de financiële resultaten van de Onderneming beïnvloed worden. Deze gebeurtenis heeft echter geen impact op de gerapporteerde cijfers per 31 december 2019 maar zal enkel invloed hebben op de cijfers voor het boekjaar 2020.

De huurders van de panden aangehouden door de Onderneming zijn onderhevig aan de beperkingen die de Belgische overheid heeft opgelegd in de strijd tegen de verdere uitbreiding van het virus. Vanaf 18 maart 2020 moesten immers alle niet-essentiële winkels en horecagelegenheden sluiten. Sinds 11 mei zijn de traditionele winkels weer geopend, maar voor horecagelegenheden en ook fitnesszaken blijft het nog onduidelijk wanneer deze terug mogen openen. Supermarkten, het grootste deel van de huurders van de Onderneming, bleven gedurende deze periode echter wel open.

Vanuit juridisch oogpunt is duidelijk dat de gevolgen van deze overheidsmaatregelen betrekking hebben op het ondernemingsrisico van de huurders en niet op dat van de verhuurder van het onroerend goed. De Onderneming is echter bereid om samen met de huurders een evenwichtige oplossing te vinden zodat beide partijen deze crisis kunnen doorstaan. Met het merendeel van de geïmpacteerde huurders werd reeds een overeenkomst gesloten. Op het moment van schrijven schat de Onderneming dat deze overeenkomsten een negatieve impact zullen hebben op de jaaromzet ten belope van 40 à 60% van de huuropbrengsten van één maand. Deze impact kan groter worden indien de economische bedrijvigheid niet herneemt, of indien er een tweede opstoot van het Corona virus komt in het najaar.

COVID-19 en de bijhorende maatregelen kunnen een impact hebben op de toekomstige waardering van de types winkelpanden in de vastgoedportefeuille. De impact op de waardering op een of meerdere type winkels is echter nog onzeker.

De Onderneming trof ook maatregelen met haar financiële partners. Zo worden kapitaalsaflossingen gedurende zes maanden uitgesteld ten voordele van de stabiliteit en liquiditeit van de vennootschap. De Onderneming heeft zich hiermee gewapend om deze crisis het hoofd te bieden.

Eind maart 2020 kocht de Onderneming vier nieuwe supermarkten (Carrefour Mestdagh, gelegen in Wallonië) aan door middel van de overname van drie vennootschappen en een asset deal. Ook de verkoop van een verfwinkel gelegen te Hasselt werd na afsluitingsdatum afgerond.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	3,0	2,1	0,9
Deeltijds	1002	0,1	0,1	
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	3,0	2,1	0,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	5.268	3.580	1.688
Deeltijds	1012	120	120	
Totaal	1013	5.388	3.700	1.688
Personeelskosten				
Voltijds	1021	198.202,00	135.739,00	62.462,00
Deeltijds	1022	3.585,00	3.585,00	
Totaal	1023	201.787,00	139.324,00	62.462,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	10.123,00	6.941,00	3.183,00

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	0,9	0,8	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	1.500	1.420	80
Personeelskosten	1023	77.774,71		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105			
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120			
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121			
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134			
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	1		1,0
210	1		1,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	3	1	3,8
310	3	1	3,8
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	3	1	3,8
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)..	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

FORUM ESTATES
Naamloze Vennootschap

Nieuwewandeling 62 2, 9000 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 31.12.2019.

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 **285.984.265 EUR** en is als volgt samengesteld:

Vastgoedbeleggingen	225.187.201
Andere materiële vaste activa	86.184
Financiële vaste activa	51.114.578
<i>Totaal Vaste Activa</i>	<i>276.387.964</i>
Activa bestemd voor verkoop	3.267.066
Financiële vlottende activa	1.205.427
Handelsvorderingen	969.713
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	606.638
Overlopende Rekeningen	32.427
<i>Totaal Vlottende Activa</i>	<i>9.596.301</i>

De staat van passiva vertoont een saldo van **285.984.265 EUR** en is als volgt samengesteld:

Kapitaal	110.733.866
Reserves	7.058.290
Nettoresultaat van het boekjaar	18.640.992
<i>Eigen vermogen</i>	<i>136.433.148</i>
Voorzieningen	74.000
Schulden op meer dan 1 jaar	133.178.062
<i>Langlopende verplichtingen</i>	<i>133.252.062</i>
Schulden op ten hoogste 1 jaar	15.909.603
Overlopende Rekeningen	389.452
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	<i>16.299.055</i>

De resultatenrekening vertoont volgende resultaten:

Operationeel Resultaat	10.326.885
Financieel Resultaat	1.218.144
Belastingen	7.095.964
Nettoresultaat	18.640.992

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

<u>Te bestemmen resultaat</u>	18.640.992
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	18.640.992
<u>Resultaatverdeling</u>	18.640.992
Dividenduitkering	2.886.842
Reserves	5.342.324
Over te dragen winst	10.411.827

A. Kapitaalverhogingen 2019

Het kapitaal werd door kapitaalverhogingen in april, september en november verhoogd tot in totaal 111.521.438,19 EUR (inclusief 787.572 EUR niet volstort kapitaal). Dit kapitaal werd aangewend voor het financieren van nieuwe transacties.

B. Resultaten

- *Huurinkomsten*

De jaarlijkse huurinkomsten van Forum Estates NV bedroegen in 2019 11,4 miljoen EUR tegenover 8 miljoen EUR in 2018.

Op basis van de maandelijkse huurinkomsten in december 2019 is er een jaarlijkse huurinkomst (inclusief dochters) van 18,1 miljoen EUR (running rate) tegenover 10,9 miljoen EUR op basis van december 2018.

C. Vooruitzichten 2020

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.

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 (6.2 Financieel risicobeheer).

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

Ten gevolge van de verspreiding van het COVID-19 virus tijdens de eerste helft van 2020 en de desbetreffende maatregelen die werden genomen om de verspreiding tegen te gaan, kunnen de financiële resultaten van de Onderneming beïnvloed worden. Deze gebeurtenis heeft echter geen impact op de gerapporteerde cijfers per 31 december 2019 maar zal enkel invloed hebben op de cijfers voor het boekjaar 2020.

De huurders van de panden aangehouden door de Onderneming zijn onderhevig aan de beperkingen die de Belgische overheid heeft opgelegd in de strijd tegen de verdere uitbreiding van het virus. Vanaf 18 maart 2020 moesten immers alle niet-essentiële winkels en horecagelegenheden sluiten. Sinds 11 mei zijn de traditionele winkels weer geopend, maar voor horecagelegenheden en ook fitnesszaken blijft het nog onduidelijk wanneer deze terug mogen openen. Supermarkten, het grootste deel van de huurders van de Onderneming, bleven gedurende deze periode echter wel open.

Vanuit juridisch oogpunt is duidelijk dat de gevolgen van deze overheidsmaatregelen betrekking hebben op het ondernemingsrisico van de huurders en niet op dat van de verhuurder van het onroerend goed. De Onderneming is echter bereid om samen met de huurders een evenwichtige oplossing te vinden zodat beide partijen deze crisis kunnen doorstaan. Met het merendeel van de geïmpacteerde huurders werd reeds een overeenkomst gesloten. Op het moment van schrijven schat de Onderneming dat deze overeenkomsten een negatieve impact zullen hebben op de jaaromzet ten belope van 40 à 60% van de huuropbrengsten van één maand. Deze impact kan groter worden indien de economische bedrijvigheid niet herneemt, of indien er een tweede opstoot van het Corona virus komt in het najaar.

COVID-19 en de bijhorende maatregelen kunnen een impact hebben op de toekomstige waardering van de types winkelpanden in de vastgoedportefeuille. De impact op de waardering op een of meerdere type winkels is echter nog onzeker.

De Onderneming trof ook maatregelen met haar financiële partners. Zo worden kapitaalsaflossingen gedurende zes maanden uitgesteld ten voordele van de stabiliteit en liquiditeit van de vennootschap. De Onderneming heeft zich hiermee gewapend om deze crisis het hoofd te bieden.

Eind maart 2020 kocht de Onderneming vier nieuwe supermarkten (Carrefour Mestdagh, gelegen in Wallonië) aan door middel van de overname van drie vennootschappen en een asset deal. Ook de verkoop van een verwinkel gelegen te Hasselt werd na afsluitingsdatum afgerond.

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)

Overeenkomstig artikel 523 licht de Raad van Bestuur het volgende toe:

Bij het in onderling overleg beëindigen van de activiteiten van DONCHE & DONCHE Comm.V., met als vaste vertegenwoordiger Philippe Donche, als CFO en lid van het directiecomité, per eind januari 2020, heeft de Raad van Bestuur een extra maandelijks vergoeding van 15.000 euro (excl. BTW) gedurende 5 maanden (tot 31 december 2020) goedgekeurd, bovenop de contractuele beëindigingsvergoeding van 6 maanden.

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 02.06.2020:

1. Kennisname jaarverslag en verslag van de commissaris
2. Goedkeuring van de jaarrekening per 31.12.2019
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

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 29.05.2020

Handtekeningen bestuurders,


CADIZ NV
Gedelegeerd bestuurder
Stefan DE BOCK



GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV
Bestuurder
Annette VERMEIREN



DEROOSE PROJECTS NV
Bestuurder
Dirk DEROOSE



Jean-Louis APPELMANS
Voorzitter

DONCHE & DONCHE CommV
Bestuurder
Philippe DONCHE



Patrick SYEN
Bestuurder

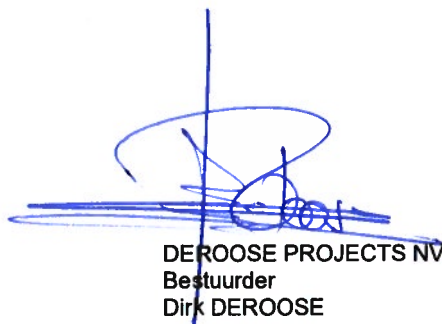
STUDIUM@SCALDIM BV
Gedelegeerd bestuurder
Wouter DEWULF

Tom HEEREN
Bestuurder

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 29.05.2020

Handtekeningen bestuurders,



DEROOSE PROJECTS NV
Bestuurder
Dirk DEROOSE

CADIZ NV
Gedelegeerd bestuurder
Stefan DE BOCK

DONCHE & DONCHE CommV
Bestuurder
Philippe DONCHE

GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV
Bestuurder
Annette VERMEIREN

Jean-Louis APPELMANS
Voorzitter

Patrick SYEN
Bestuurder

STUDIUM@SCALDIM BV
Gedelegeerd bestuurder
Wouter DEWULF

Tom HEEREN
Bestuurder



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 29.05.2020

Handtekeningen bestuurders,

CADIZ NV
Gedelegeerd bestuurder
Stefan DE BOCK

DEROOSE PROJECTS NV
Bestuurder
Dirk DEROOSE

DONCHE & DONCHE CommV
Bestuurder
Philippe DONCHE



GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV
Bestuurder
Annette VERMEIREN

Jean-Louis APPELMANS
Voorzitter

Patrick SYEN
Bestuurder

STUDIUM@SCALDIM BV
Gedelegeerd bestuurder
Wouter DEWULF

Tom HEEREN
Bestuurder

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 29.05.2020

Handtekeningen bestuurders,

CADIZ NV
Gedelegeerd bestuurder
Stefan DE BOCK

DEROOSE PROJECTS NV
Bestuurder
Dirk DEROOSE

DONCHE & DONCHE CommV
Bestuurder
Philippe DONCHE

GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV
Bestuurder
Annette VERMEIREN

Jean-Louis APPELMANS
Voorzitter

Patrick SYEN
Bestuurder



STUDIUM@SCALDIM BV
Gedelegeerd bestuurder
Wouter DEWULF

Tom HEEREN
Bestuurder

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 29.05.2020

Handtekeningen bestuurders,

CADIZ NV
Gedelegeerd bestuurder
Stefan DE BOCK

DEROOSE PROJECTS NV
Bestuurder
Dirk DEROOSE

DONCHE & DONCHE CommV
Bestuurder
Philippe DONCHE

GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV
Bestuurder
Annette VERMEIREN

Jean-Louis APPELMANS
Voorzitter

Patrick SYEN
Bestuurder



STUDIUM@SCALDIM BV
Gedelegeerd bestuurder
Wouter DEWULF

Tom HEEREN
Bestuurder