

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: **Poortakkerstraat**

Nr.: **93**

Postnummer: **9051**

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 **01/06/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2020** tot **31/12/2020**

Vorig boekjaar van **1/01/2019** tot **31/12/2019**

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

Totaal aantal neergelegde bladen: **3**
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

CADIZ NV, gedelegeerd bestuurder
vast vertgnw door dhr. Stefan DE BOCK

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

STUDIUM@SCALDIM BV, gedelegeerd bestuurder
vast vertgnw door dhr. Wouter DEWULF

¹ Facultatieve vermelding.

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

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

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 2020 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 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:.....	8
2.2 Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving	9
2.2.1 Voornaamste beoordelingen en schattingen.....	9
2.2.2 Vastgoedbeleggingen.....	9
2.2.3 Participaties in dochterondernemingen.....	10
2.2.4 Geruisloze opslorping van dochterondernemingen door de Onderneming (fusies)	10
2.2.5 Financiële activa en verplichtingen	10
2.2.6 Eigen vermogen	12
2.2.7 Operationele opbrengsten	12
2.2.8 Operationele kosten	12
2.2.9 Winstbelastingen	12
3. Toelichtingen bij de balans.....	13
3.1 Vastgoedbeleggingen	13
3.1.1 IFRS 13: Reële waarde	13
3.1.2 Toegepaste waarderingsmethodologie.....	13
3.1.3 Reële waarde	14
3.2 Andere materiële vaste activa	14
3.3 Financiële vaste activa.....	14
3.4 Activa bestemd voor verkoop	15
3.5 Financiële vlottende activa	16
3.6 Handels- en overige vorderingen	16
3.7 Geldmiddelen en kasequivalenten.....	16

3.8	Overige vlottende activa.....	16
3.9	Kapitaal.....	17
3.10	Financiële verplichtingen.....	17
3.11	Andere langlopende financiële verplichtingen.....	17
3.12	Handels- en overige schulden	18
3.13	Overige verplichtingen	18
4.	Toelichtingen bij het overzicht van het totaalresultaat.....	18
4.1	Netto huurresultaat	18
4.2	Vastgoedresultaat	18
4.3	Vastgoedkosten	19
4.4	Overige operationele kosten en opbrengsten	20
4.5	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen.....	21
4.6	Financiële opbrengsten en kosten	21
4.7	Belastingen	22
4.8	Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering	23
4.9	Resultaatsverwerking en bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.....	24
5.	Financiële instrumenten en financiële risicobeheer	25
5.1	Overzicht van de financiële instrumenten	25
5.1.1	Categorieën van financiële instrumenten.....	25
5.1.2	Reële waarde van financiële instrumenten.....	26
5.2	Financieel risicobeheer	26
5.2.1	Marktrisico.....	26
5.2.2	Kredietrisico.....	27
5.2.3	Liquiditeitsrisico.....	27
6.	Overige toelichtingen	28
6.1	Transacties met verbonden partijen.....	28
6.2	Erelonen commissaris.....	28
6.3	Compensatie key management.....	28
6.4	Gebeurtenissen na afsluitingsdatum.....	28

BALANS

ACTIVA	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
<i>I. Vaste activa</i>		292.244.204	276.387.964
A. Goodwill		-	-
B. Immateriële vaste activa		-	-
C. Vastgoedbeleggingen	3.1	233.258.296	225.187.201
D. Andere materiële vaste activa	3.2	-	86.184
E. Financiële vaste activa	3.3	58.985.908	51.114.578
F. Vorderingen financiële leasing		-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		-	-
H. Uitgestelde belastingen - activa		-	-
<i>II. Vlottende activa</i>		13.624.898	9.596.301
A. Activa bestemd voor verkoop	3.4	1.562.053	3.267.066
B. Financiële vlottende activa	3.5	4.742.066	1.205.427
C. Vorderingen financiële leasing		-	-
D. Handelsvorderingen	3.6	1.946.190	969.713
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.6	637.741	606.638
F. Kas en kasequivalenten	3.7	4.735.136	3.515.029
G. Overlopende rekeningen	3.8	1.713	32.427
TOTAAL ACTIVA		305.869.101	285.984.265

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
<i>Eigen vermogen</i>		145.058.144	136.433.148
A. Kapitaal	3.9	111.521.438	110.733.866
B. Uitgiftepremies		-	-
C. Reserves		22.812.554	7.058.290
D. Nettoresultaat van het boekjaar		10.724.151	18.640.992
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>		155.091.050	133.252.062
A. Voorzieningen		74.000	74.000
B. Langlopende financiële schulden	3.10	154.799.117	132.994.036
a. Kredietinstellingen		142.533.102	128.116.930
b. Financiële leasing		-	63.323
c. Andere		12.266.015	4.813.783
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	3.11	176.583	184.026
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		-	-
E. Andere langlopende verplichtingen		41.350	-
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		-	-
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>		5.719.908	16.299.055
A. Voorzieningen		-	-
B. Kortlopende financiële schulden	3.10	4.421.670	15.754.870
a. Kredietinstellingen		-	15.706.569
b. Financiële leasing		-	28.555
c. Andere		-	19.746
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.12	878.958	154.733
E. Andere kortlopende verplichtingen		91.056	-
F. Overlopende rekeningen	3.13	328.224	389.452
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		305.869.101	285.984.265

OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	Toelichting	2020	2019
I.	Huurinkomsten (+)	12.739.835	11.361.830
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	- 156.164	- 3.000
Netto huurresultaat		4.1	12.583.671
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	6.933	100.349
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.556.265	1.138.880
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	- 14.124	- 14.094
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	- 1.570.548	- 1.162.515
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	7.830	-
Vastgoedresultaat		4.2	12.570.027
IX.	Technische kosten (-)	- 370.316	- 241.022
X.	Commerciële kosten (-)	- 210.903	- 133.125
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	- 97.312	- 15.898
XII.	Beheerkosten vastgoed (-)	- 441.585	- 404.382
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	- 16.491	-
Vastgoedkosten		4.3	- 1.136.608
Operationeel vastgoedresultaat			11.433.420
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	4.4	- 594.632
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	4.4	8.865
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille			10.847.653
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4.5	99.625
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		20.500
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.1	- 1.593.867
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)		-
Operationeel resultaat			9.373.911
XX.	Financiële inkomsten (+)		91.209
XXI.	Netto interestkosten (-)		- 2.613.022
XXII.	Andere financiële kosten (-)		- 504.431
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		4.376.484
Financieel resultaat		4.6	1.350.241
Resultaat voor belastingen			10.724.151
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-/+)		- 10.390.134
XXV.	Exit taks (-/+)		- 3.294.170
Belastingen		4.7	- 7.095.964
NETTORESULTAAT			10.724.151
			18.640.992
		Toelichting	
		2020	2019
I.	Nettoresultaat	10.724.151	18.640.992
II.	Andere elementen van het globaal resultaat	-	-
GLOBAALRESULTAAT		10.724.151	18.640.992

KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	2020	2019
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		10.724.151	18.640.992
Aanpassingen voor:			
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen		1.593.867	- 900.039
Wijzigingen in reële waarde van FVA	-	4.376.484	- 3.510.235
Financieel resultaat		3.026.243	2.292.091
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	99.625	- 509.146
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van andere niet-financiële activa	-	20.500	
Belastingen		-	- 7.095.964
Overige		380	-
Wijzigingen in werkkapitaal:			
Handels- en overige vorderingen	-	1.007.579	- 1.619.455
Overige activa	-	3.419.739	- 732.029
Handels- en overige schulden		724.225	- 256.159
Overige verplichtingen		71.178	- 165.160
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		7.216.117	6.144.897
Betaalde belastingen		-	- 3.895.218
Betaalde interesten	-	3.117.452	- 2.298.443
Terug te vorderen belastingen		-	601.048
Nettokasroom uit operationele activiteiten		4.098.665	552.284
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in vastgoedbeleggingen	-	11.814.428	- 51.115.673
Verkopen van vastgoedbeleggingen		3.954.105	5.375.535
Aankoop financiële vaste activa	-	3.502.555	- 13.230.190
Verkopen van andere niet-financiële activa		20.500	
Cash verworven door fusies		-	29.668
Nettokasroom uit investeringsactiviteiten	-	11.342.378	- 58.940.660
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Wijzigingen in financiële verplichtingen		10.471.881	33.115.781
Bijkomende financiële verplichtingen		17.103.232	43.678.591
Terugbetalingen	-	6.631.351	- 10.562.810
Betaalde dividenden	-	2.886.842	-
Verkregen interesten		91.209	6.352
Kapitaalsverhoging		787.572	25.836.447
Nettokasroom uit financieringsactiviteiten		8.463.821	58.958.580
NETTO TOENAME / (AFNAME) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		1.220.107	570.203
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN aan het begin van de periode		3.515.029	2.944.825
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN aan het einde van de periode		4.735.136	3.515.028

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Reserve voor de mutaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de mutaties in de reële waarde van FVA	Reserve voor de mutaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Overgedragen resultaat	Resultaat van de periode	Totaal eigen vermogen		
Saldo per 31 december 2019	110.733.866	18.638	8.801.720	-	81.354	-	9.472	1.671.242	18.640.992	136.433.148
Globaal resultaat van de periode								10.724.151		10.724.151
Kapitaalsverhoging								-		-
Dividenden van de periode								-	2.886.841	- 2.886.841
Overige	787.572	932.049	900.039	3.510.235	-	74.856	10.486.798	-	15.754.151	787.686
Saldo per 31 december 2020	111.521.438	950.687	9.701.759	3.428.881	-	84.328	8.815.555	10.724.151		145.058.144

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 Poortakkerstraat 93, 9051 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 2020 werd opgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd voor publicatie op de Raad van Bestuur gehouden op 18 mei 2021.

2. Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving

2.1 Conformiteitsverklaring en voorstellingsbasis

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

De 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 2020 van toepassing waren.

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 2020 en zijn goedgekeurd door de EU:

De volgende wijzigingen van de standaarden werden gepubliceerd. Deze zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 maar zijn wel goedgekeurd door de EU:

- Wijzigingen aan IFRS 16, ‘Leaseovereenkomsten’ met betrekking tot Covid-19 gerelateerde huurconcessies (effectief vanaf 1 juni 2020, eerdere toepassing toegestaan). Indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, laten deze wijzigingen (als praktisch hulpmiddel) aan huurders toe niet te moeten beoordelen of bepaalde covid-19-gerelateerde huurconcessies ‘huuraanpassingen’ zijn. In plaats daarvan kunnen huurders, die dit praktisch hulpmiddel toepassen, deze huurconcessies boekhoudkundig verwerken alsof het geen huuraanpassingen zijn.
- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - uitstel van IFRS 9 (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijziging stelt de vaste vervaldatum uit van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten voor IFRS 4 Verzekeringscontracten, zodat entiteiten pas verplicht zouden zijn om IFRS 9 toe te passen voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023.

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 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

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

- Wijzigingen aan IAS 1, ‘Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend’ (effectief vanaf 1 januari 2022). Deze betreffen enkel de presentatie van verplichtingen in de balans, niet het bedrag of de timing bij erkenning van een actief, verplichting, inkomst of kost noch de toelichtingsvereisten voor andere elementen van de jaarrekening. Ze verduidelijken dat:
 - de classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend moet worden gebaseerd op bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode en de formulering in alle betrokken paragrafen moet worden aangepast om te verwijzen naar het "recht" om de afwikkeling uit te stellen met ten minste twaalf maanden; en dat alleen bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode de classificatie van een verplichting beïnvloeden;
 - classificatie niet wordt beïnvloed door verwachtingen over de vraag of een entiteit haar recht zal uitoefenen om de afwikkeling van een verplichting uit te stellen; en dat afwikkeling verwijst naar de overdracht aan de tegenpartij van contanten, eigen-vermogensinstrumenten, andere activa of diensten.
- IFRS 17, ‘Verzekeringscontracten’ (effectief vanaf 1 januari 2023). Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnamemogelijkheden. De goedkeuring omvat de wijzigingen die in juni 2020 door de IASB zijn uitgegeven en die bedoeld zijn om ondernemingen te helpen de standaard te implementeren en het voor hen gemakkelijker te maken hun financiële prestaties uit te leggen.
- Wijzigingen aan IFRS 3 ‘Bedrijfscombinaties’; IAS 16 ‘Materiële vaste activa’; IAS 37 ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’ en jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden (effectief vanaf 1 januari 2022). Het pakket wijzigingen omvat beperkte aanpassingen van drie standaarden en de jaarlijkse verbeteringen, die de formulering verduidelijken of kleine inconsistenties of tegenstrijdigheden tussen vereisten in deze standaarden corrigeren:
 - Wijzigingen aan IFRS 3, ‘Bedrijfscombinaties’ brengen een verwijzing in IFRS 3 naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving up-to-date zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
 - Wijzigingen aan IAS 16, ‘Materiële vaste activa’ verbieden een bedrijf het in mindering brengen van bedragen ontvangen uit de verkoop van geproduceerde artikelen op de kosten van een materiële vast actief, terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik. In plaats daarvan zal een bedrijf dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten in winst of verlies opnemen.
 - Wijzigingen aan IAS 37, ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’ specificeren welke kosten een bedrijf opneemt in de beoordeling of een contract verlieslatend zal zijn.
 - Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden brengen kleine wijzigingen aan in IFRS 1 ‘Eerste toepassing van IFRS’, IFRS 9 ‘Financiële Instrumenten’, IAS 41 ‘Landbouwactiviteiten’ en de illustratieve voorbeelden bij IFRS 16 ‘Leaseovereenkomsten’.
- Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 ‘Hervorming van rentevoetbenchmark’ - Fase 2 (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijzigingen hebben betrekking op kwesties die van invloed kunnen zijn op de financiële verslaggeving na de hervorming van een rentebenchmark, inclusief de vervanging ervan door alternatieve rentebenchmarks. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2021, waarbij eerdere toepassing is toegestaan.

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 interim standaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

- IFRS 14, 'Wettelijke uitgestelde rekeningen' (effectief vanaf 1 januari 2016). Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

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. Toelichtingen bij de balans

3.1 Vastgoedbeleggingen

	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	233.258.296	225.187.201
Projectontwikkelingen	-	-
Materiële vast activa voor eigen gebruik	-	-
Andere	-	-
Vastgoedbeleggingen	233.258.296	225.187.201
Saldo per 1 januari	225.187.201	178.121.521
Toevoegingen	11.567.150	50.115.673
Verkopen	- 3.499.935	- 4.866.389
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	247.279	
Fusies	-	1.000.000
Reële-waardewijzigingen	- 1.243.399	816.396
Positieve reële-waardewijzigingen	5.546.086	1.314.398
Negatieve reële-waardewijzigingen	- 7.139.953	- 498.002
Overige	1.000.000	-
Saldo per 31 december	233.258.296	225.187.201

De vastgoedbeleggingen van de vennootschap per 31 december 2020 betreffen ongeveer 170 verhuurbare eenheden, waarvan het overgrote merendeel winkelpanden zijn. De leegstand bedraagt op 31 december 2020 4,8%. De contractuele huurinkomsten op jaarbasis (running rate per 31 december 2020) bedragen ongeveer 13,6 miljoen EUR.

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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: 78 €/m²
- Gemiddeld rendement: 5,9%

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 2,35 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 35 miljoen EUR. Een daling van het rendement met 100 basispunten leidt tot een stijging van de totale reële waarde van 49 miljoen EUR.

3.2 Andere materiële vaste activa

	31/12/2020	31/12/2019
Meubilair en kantooruitrusting	-	-
Vaste activa in leasing (bedrijfswagens)	-	86.184
Totaal ander materiële vaste activa	-	86.184

3.3 Financiële vaste activa

	31/12/2020	31/12/2019
Deelnemingen in andere gereglementeerde vastgoedvennootschappen of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen		
PCE	19.401.527	18.237.563
Heeren Beheer	2.497.322	2.148.822
Heeren Forum	33.384.434	30.722.789
Forum Estates Holding	18	18
A-Immo	559.377	-
E-Immo	795.384	-
Leuzinvest	424.363	-
Sodifleur	1.918.363	-
Totaal deelnemingen	58.980.788	51.109.192
Leningen en vorderingen		
Borgtochten	5.120	5.500
Totaal leningen en vorderingen	5.120	5.500
Totaal financiële vaste activa	58.985.908	51.114.692

		2019
Totaal deelnemingen op 1 januari	51.109.192	4.445.848
Fusies	-	4.445.848
Acquisitie	3.502.555	47.523.986
Wijziging in de reële waarde	4.369.040	3.585.092
Andere	-	114
Totaal deelnemingen op 31 december	58.980.788	51.109.192

De deelnemingen in andere entiteiten worden gewaardeerd tegen de reële waarde en zijn geclassificeerd als level 3 volgens de IFRS marktwaarde hiërarchie. De Onderneming verwierf in 2020 nieuwe participaties in vier entiteiten: A-Immo, E-Immo, Leuzinvest en Sodifleur. De Onderneming bezit 100% van de aandelen van alle bovengenoemde deelnemingen, met uitzondering van Forum Estates Holding.

3.4 Activa bestemd voor verkoop

	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen	1.562.053	3.267.066
Vastgoedcertificaten	-	-
Andere	-	-
Totaal activa bestemd voor verkoop	1.562.053	3.267.066

	31/12/2020	31/12/2019
Grote Markt Ieper	1.562.053	2.267.066
Flémalle	-	1.000.000
Totaal activa bestemd voor verkoop	1.562.053	3.267.066

	2020	2019
Totaal op 1 januari	3.267.066	2.183.424
Toevoegingen	-	1.000.000
Verkopen	- 354.545	-
Wijziging in de reële waarde	- 350.468	83.643
Andere	- 1.000.000	-
Totaal op 31 december	1.562.053	3.267.066

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

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

3.5 Financiële vlottende activa

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

3.6 Handels- en overige vorderingen

	31/12/2020	31/12/2019
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	1.058.792	969.713
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-	-
Totaal handelsvorderingen	908.171	969.713
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		
Vorderingen ten aanzien van aandeelhouders	-	-
Actuele belastingvorderingen	572.075	601.048
BTW	4.797	5.590
Overige vorderingen	60.869	-
Vooruitbetalingen	1.034.626	
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.672.367	606.638
Totaal handelsvorderingen en belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.580.538	1.576.351

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:

Per 1 januari	-
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	30.957
Niet-inbare vorderingen (fusies)	119.664
Terugnages van waardeverminderingen	-
Bedragen gerecupereerd tijdens de periode	-
Per 31 december	150.621

3.7 Geldmiddelen en kasequivalenten

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

3.8 Overige vlottende activa

	31/12/2020	31/12/2019
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.713	32.427
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	-	-
Verkrege opbrengsten	-	-
Totaal overlopende rekeningen - activa	1.713	32.427

3.9 Kapitaal

Het kapitaal bestaat uit 7.583.753 aandelen per 31 december 2020 waarvan de evolutie als volgt is:

	<i>Aantal aandelen</i>	<i>in EUR</i>
Saldo per 31 december 2019	7.583.753	110.733.866
Oprichting	-	-
Terugstorting van kapitaal	-	-
Kapitaalverhoging door inbreng in geld	-	-
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	-	-
Opvraging van nog te volstorten kapitaal	-	787.572
Saldo per 31 december 2020	7.583.753	111.521.438

<i>Aantal aandelen</i>		
Saldo per 31 december 2019		7.583.753
Saldo per 31 december 2020		7.583.753

De aandelen hebben een nominale waarde van 19,13 EUR en hebben allemaal dezelfde rechten. De aandelen van de Onderneming zijn voor 100% in handen van Forum Estates Holding BV.

3.10 Financiële verplichtingen

	31/12/2020	31/12/2019
Bankschulden	146.954.772	143.823.499
Andere leningen	12.266.015	4.925.406
Totaal schulden	159.220.787	148.748.906
Waarvan:		
Langlopend	154.799.117	132.994.036
Kortlopend	4.421.670	15.754.870

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

De overige verplichtingen omvatten voorschotten van verbonden ondernemingen.

3.11 Andere langlopende financiële verplichtingen

	Reële waarde		Nominale waarde	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (IRS)	-	176.583	-	184.026
Andere financiële verplichtingen	-	176.583	-	184.026
Waarvan:				
Langlopend	-	176.583	-	184.026
Kortlopend	-	-	-	-

De IRS vervallen tussen maart 2023 en oktober 2030. De nominale waarde stemt overeen met 2,6% van de bankschulden.

3.12 Handels- en overige schulden

	31/12/2020	31/12/2019
Leveranciers	635.126	81.061
Huurders	42.747	24.211
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	31.094	49.461
Overige schulden	169.990	-
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	878.958	154.733

3.13 Overige verplichtingen

	31/12/2020	31/12/2019
Ontvangen waarborgen	3.000	-
Toe te rekenen kosten	42.832	660
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	282.392	388.792
Totaal overlopende rekeningen - Verplichtingen	328.224	389.452

4. Toelichtingen bij het overzicht van het totaalresultaat

4.1 Netto huurresultaat

	31/12/2020	31/12/2019
Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten	13.329.774	11.361.830
Huurkortingen	- 56.364	-
Kwijtschelding huur in kader van COVID-19	- 533.575	-
Totaal huuropbrengsten	12.739.835	11.361.830

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 2020 van kracht waren:

	31/12/2020	31/12/2019
Operationele leases		
Minder dan 1 jaar	13.907.694	11.412.863
Tussen 1 en 5 jaar	32.940.288	21.283.507
Meer dan 5 jaar	6.388.910	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.

4.2 Vastgoedresultaat

	31/12/2020	31/12/2019
Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
Verkrege vergoedingen op huurschade	6.933	100.349
Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur		-
Recuperatie van vastgoedkosten	6.933	100.349
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	321.866	229.910
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.234.400	908.970
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.556.265	1.138.880
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	- 14.124 -	14.094
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	- 359.330 -	178.864
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	- 1.211.218 -	983.651
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	- 1.570.548 -	1.162.515
Totaal	- 21.474	62.620

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.

4.3 Vastgoedkosten

	31/12/2020	31/12/2019
Technische kosten		
Recurrent	- 350.894 -	208.488
Herstellingen	- 307.173 -	136.281
Vergoedingen voor totale waarborgen	-	-
Verzekeringspremies	- 43.721 -	72.207
Niet-recurrent	- 19.422 -	32.534
Grote herstellingen	- 19.422 -	32.534
Schadegevallen	-	-
Technische kosten	- 370.316 -	241.022
Commerciële kosten		
Erelonen deskundigen	- 99.716 -	92.374
Makelaarscommissies	- 111.187 -	12.401
Publiciteit	-	28.351
Commerciële kosten	- 210.903 -	133.125
Kosten van niet verhuurde goederen	- 97.312 -	15.898
Beheerkosten vastgoed		
Interne beheerkosten van het patrimonium	- 435.897 -	404.382
Externe beheervergoedingen	- 5.689	-
Beheerkosten vastgoed	- 441.585 -	404.382
Andere vastgoedkosten	- 16.491	-
Totaal	- 1.136.608 -	794.427

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.

4.4 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Personeelskosten	- 99.798	- 136.960
Werkingskosten kantoor	- 356.263	- 187.278
Honoraria en commissies aan derden	- 97.561	- 1.101.390
Bestuursorgaan	-	- 408.481
Wettelijke vergoedingen	- 3.898	- 45.617
Overige kosten	- 37.112	11.361
Algemene kosten van de vennootschap	- 594.632	- 1.868.365
Andere operationele opbrengsten en kosten	8.865	159.041
Totaal	- 585.767	- 1.709.324

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

4.5 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2020	31/12/2019
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	3.954.105	5.375.535
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	- 3.854.481	- 4.866.389
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	99.625	509.146

4.6 Financiële opbrengsten en kosten

	31/12/2020	31/12/2019
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	91.043	5
Voordelige betalingsverschillen	50	4.171
Overige	116	2.176
Financiële inkomsten	91.209	6.352
Nominale interestlast op leningen		
Bankschulden	- 2.414.629	- 1.870.689
Achtergestelde leningen	- 150.000	- 391.417
Overige	- 25	- 946
Nominale interestlast op leningen	- 2.564.655	- 2.263.052
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 48.367	-
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	- 48.367	-
Andere financiële kosten		
Overige	- 504.431	- 35.391
Andere financiële kosten	- 504.431	- 35.391
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	7.443	- 74.856
Andere (deelnemingen)	4.369.040	3.585.092
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.376.484	3.510.236
Financieel resultaat	1.350.241	1.218.144

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

4.7 Belastingen

	31/12/2020	31/12/2019
Vennootschapsbelasting	-	260.938
Uitgestelde belastingen - toevoeging (-) / terugname (+)	-	10.129.196
Correctie op vorige boekjaren	-	-
Exit taks	-	- 3.294.170
Belastingen	-	7.095.964

De terugname van uitgestelde belastingen in 2019 is een gevolg van de uitgestelde belastingen die in 2018 werden aangerekend in het kader van de eerste toepassing van IFRS naar aanleiding van het aannemen van het GVBF-statuut. In overeenstemming met IAS 12 – Winstbelastingen, werden uitgestelde belastingen berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waarde van activa en verplichtingen en hun boekwaarden in de jaarrekening.

4.8 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:

	2020
Nettoresultaat	10.724.151
Afschrijvingen (+)	-
Waardeverminderingen (+)	156.164
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	99.625
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.593.867
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	- 4.376.484
Toevoeging aan de wettelijke reserve	- 536.208
Gecorrigeerd resultaat (A)	7.661.116
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%]	6.128.893
Nettovermindering van de schuldenlast (-)	-
Minimaal uit te keren resultaat	6.128.893

4.9 Resultaatsverwerking en bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

	2020
A. Nettoresultaat	10.724.151
B. Toevoeging / onttrekking reserves (+/-)	4.595.259
1. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	- 1.593.867
- boekjaar	- 1.593.867
- vorige boekjaren	-
- realisatie vastgoed	-
2. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	4.376.484
- boekjaar	4.376.484
- vorige boekjaren	-
3. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	-
4. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) 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 / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	7.443
- boekjaar	7.443
- vorige boekjaren	-
6. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-
7. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-
8. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	-
9. Toevoeging aan / onttrekking van andere reserves (+/-)	-
10. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	1.268.992
11. Toevoeging aan de wettelijke reserve (+)	536.208
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22, eerste lid	6.128.893
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	-

De geplande dividenuitkering bedraagt 6.128.893 EUR waardoor de overblijvende reserve na uitkering 4.595.259 EUR bedraagt. De voorgestelde winstbestemming is bijgevolg 1.268.992 EUR in over te dragen winst en een toevoeging van 3.326.268 EUR aan de reserves.

	2020
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	125.518.437
Gestort kapitaal	111.521.438
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	-
Reserve voor het positief saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed	9.701.759
Reserve voor het positief saldi van de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	3.428.881
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-
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	- 84.328
Overige reserves	950.687
Resultaat van het boekjaar dat aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	3.326.267
Resultaat op de portefeuille	- 1.593.867
Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	-
Wettelijke reserve	536.208
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.383.926
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	128.844.704
Eigen vermogen	145.058.144
Geplande dividenduitkering	- 6.128.893
Eigen vermogen na uitkering dividend	138.929.251
Overblijvende reserve na uitkering	10.084.547

5. Financiële instrumenten en financiële risicobeheer

5.1 Overzicht van de financiële instrumenten

5.1.1 *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*.

31/12/2020

	IFRS 9 categorie	Boekwaarde	Marktwaarde	Marktwaarde hierarchy
Handelsvorderingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	1.946.190	1.946.190	Level 3
Belastingsvorderingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	576.872	576.872	Level 3
Overige financiële activa				
<i>Deelnemingen in andere entiteiten</i>	Tegen reële waarde via resultaat	58.985.908	58.985.908	Level 3
<i>Rekening courant dochterondernemingen</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	4.690.883	4.690.883	Level 3
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen geamortiseerde kostprijs	4.735.136	4.735.136	Level 3
Totaal financiële activa		70.934.988	70.934.988	
Langlopende rentedragende schulden				
<i>Bankschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	142.533.102	142.533.102	Level 3
<i>Overige schulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	12.266.015	12.266.015	Level 3
Andere langlopende financiële verplichtingen				
<i>Afgeleide financiële instrumenten</i>	Tegen reële waarde via resultaat	176.583	176.583	Level 3
Kortlopende rentedragende schulden				
<i>Bankschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	4.421.670	4.421.670	Level 3
<i>Overige schulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	-	-	Level 3
Andere kortlopende verplichtingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	91.056	91.056	Level 3
Handels- en overige schulden				
<i>Handelsschulden</i>	Tegen geamortiseerde kostprijs	878.958	878.958	Level 3
Totaal financiële verplichtingen		160.367.384	160.367.384	

31/12/2019

	IFRS 9 categorie	Boekwaarde	Marktwaarde	Marktwaarde hierarchy
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
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	

5.1.2 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 3.3 en 3.11).

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.

5.2 Financieel risicobeheer

5.2.1 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 bankschulden op basis van de aard van de rentevoet:

	31/12/2020	31/12/2019
Vaste rentevoet	38.015.574	64.930.063
Variabele rentevoet	108.939.198	83.804.492
Totaal schulden	146.954.772	148.734.555

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 2020 dalen/stijgen met € 0. De schulden met een variabele rentevoet hangen immers vast aan de EURIBOR 3M en die bedroeg op 31 december 2020 -0,546%. Een stijging met 50 basispunten houdt de EURIBOR 3M onder nul, wat geen impact heeft op de te betalen rentelasten.

6.2.1.2 Wisselkoersrisico

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

5.2.2 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 de 10 grootste huurders 70% 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.

5.2.3 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 kapitaalverhogingen 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.

31/12/2020	Bankschulden	Overige	Totaal
Binnen het jaar	6.831.728	91.056	6.922.784
> 1 en < 5 jaar	128.995.343	12.633.995	141.629.338
> 5 en < 10 jaar	23.568.817	-	23.568.817

31/12/2019	Bankschulden	Overige	Totaal
Binnen het jaar	34.580.215	48.980	34.629.195
> 1 en < 5 jaar	60.806.763	5.169.732	65.976.495
> 5 en < 10 jaar	51.536.717	-	51.536.717

6. Overige toelichtingen

6.1 Transacties met verbonden partijen

	31/12/2020	31/12/2019
Rekening courant verschuldigd aan de Onderneming		
Forum Estates Holding	-	249.999
Heeren Forum	40.908	908
Heeren Beheer	3.663.620	940.204
Leuzinvest	1.026.356	-
Rekening courant verschuldigd door de Onderneming		
London & York Commercial	50.000	-
Parc Commercial Estaimpuis	150.000	-
Permanente voorschotten verschuldigd door de Onderneming		
Forum Estates Holding	11.455.232	-
Parc Commercial Estaimpuis	810.783	1.810.783

6.2 Erelonen commissaris

	31/12/2020	31/12/2019
Werkzaamheden commissaris Forum Estates NV	-	19.153
Werkzaamheden commissaris voor dochtervennootschappen Forum Estates NV	-	37.748
Werkzaamheden commissaris voor wettelijke opdrachten	-	-
Werkzaamheden uitgevoerd door vennootschappen gelieerd aan commissaris	-	43.700
Totaal commissies commissaris	-	100.601
		-
		136.620

6.3 Compensatie key management

	31/12/2020	31/12/2019
Directiecomité	-	624.730
Raad van Bestuur	-	96.116
Investeringscomité	-	5.439
Totaal compensatie key management	-	726.285

Sinds november 2019 wordt het key management vergoed op het niveau van Forum Estates Holding.

6.4 Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

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

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