

NEWSFLASH

MARCH | 2023

FORUM
ESTATES



Geachte aandeelhouder,

We zijn verheugd om onze resultaten voor het boekjaar 2022 met u te kunnen delen. Het jaar 2022 kondigde zich optimistisch en veelbelovend aan na twee jaren waarin COVID overheerste. De sfeer sloeg echter snel om door de Russische inval in Oekraïne. Een energiecrisis ontrolde zich en leidde ook tot een inflatiegolf die zijns gelijke niet kende in de laatste decennia. Forum Estates heeft, net als tijdens de COVID-jaren, de situatie goed en dynamisch kunnen beheersen.

De vastgoedportefeuille volgde verder het ingezette groeipad en nam toe met 20% dankzij aankopen van supermarkten in België en Nederland. Over 2022 steeg het netto huurresultaat met 32% tot bijna € 27 miljoen dankzij de aankopen van 2021 die in 2022 voor het eerst een volledig jaar huur opleverden, de aankopen van 2022, de huurindexaties in 2022 en het wegwerken van leegstand. Over 2022 werd ook maar een beperkt waarderingsverlies van € 1,2 miljoen geboekt (exclusief een verlies van € 2,5 miljoen door de aanpassing van het overdrachtsbelastingtarief in Nederland). Op de globale portefeuille van € 484 miljoen komt dat neer op een minwaarde van 0,2%. Gezien de omstandigheden is dit een erg degelijk resultaat.

Ondanks deze sterke operationele prestaties, daalde het netto resultaat wel van € 12,5 miljoen in 2021 naar € 8,2 miljoen in 2022. Hier zijn twee redenen voor. Ten eerste werden er in het kader

van de beursgang € 1,3 miljoen uitzonderlijke kosten gemaakt voor de erelonen van juridische, fiscale en financiële adviseurs. Ten tweede was het portefeuilleresultaat in 2021 positief met een meerwaarde van € 4,1 miljoen terwijl in 2022 een minwaarde van € 3,7 miljoen werd geboekt. De financiële resultaten worden hierna besproken.

We zijn ondertussen al enkele maanden ver in 2023. Terwijl de oorlog in Oekraïne jammer genoeg aansleept, zijn de energieprijzen wel gestabiliseerd en worden de inflatieverwachtingen voortdurend naar beneden bijgesteld. De markt ervaart echter nog veel volatiliteit, wat zich ook uit in op- en neergaande rentevoeten. Wat dit kan betekenen voor Forum Estates en de groeistrategie, wordt hieronder verder besproken. We gaan ook dieper in op de uitgestelde beursgang en wat de genomen en nog te nemen stappen zijn.

Noteert u alvast de datum van de Algemene Vergadering in uw agenda die zal doorgaan op 13 juni 2023 om 19u. Een formele uitnodiging hiervoor zal u later in het voorjaar ontvangen.

Hoogachtend,

Jean-Louis Appelmans en Stefan De Bock

Voorzitter van de Raad van Bestuur en CEO

1. Evoluties 2022 versus 2023



Jumbo Beveren

1.1. De markt en het investeringsklimaat

Het jaar 2022 werd voornamelijk gekenmerkt door de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis, een forse inflatie en stijgende rentes. Zo steeg de gezondheidsindex, die gebruikt wordt bij de berekening van de indexering van lonen en huurprijzen in België, in 2022 met 9,25% tegenover 2,01% in 2021. De Belgische tienjaarsrente bedroeg 3,14% eind 2022 ten opzichte van 0,18% eind 2021.

De meeste van deze thema's blijven begin 2023 brandend actueel. Een snelle oplossing voor de oorlog in Oekraïne lijkt helaas niet in de maak, maar de energieprijzen zijn weliswaar wat afgekoeld en gestabiliseerd. Die afkoeling zorgt ook voor een neerwaarts effect op de inflatie en rentevoeten. Het Federaal Planbureau verwacht momenteel een stijging van de gezondheidsindex van 4,50% in 2023 en 3,30% in 2024. In oktober 2022 schatte het Federaal Planbureau deze inflatie voor 2023 nog in op 6,70%. Ook de Belgische tienjaarsrente is niet verder doorgestegen sinds eind 2022 (2,88% op 28 maart 2023).

Ondanks het woelige klimaat wist Forum Estates haar groei in 2022 toch te bestendigen. Vooral in de eerste jaarhelft bewoog er nog veel in de markt en waren aankopen aan realistische en duurzame rendementen nog mogelijk. Sinds het einde van de zomer en vooral het begin van de herfst begon de onderliggende financieringsrente echter stevig toe te nemen, terwijl verkopers nog steeds dezelfde rendementen verwachtten. Dit zorgt voor een vernauwing van de marge tussen aankooprendement en financieringsrente waardoor nieuwe aankopen zouden wegen op het totaalrendement van de portefeuille. Hierdoor ligt de groei sinds het najaar van 2022 grotendeels stil. We merken echter dat de realiteit bij sommige verkopers begint door te dringen en dat de verwachte rendementen langzaam realistischer worden. Er wordt uitgekeken naar interessante aankoopdossiers en zijn dan ook hoopvol dat we in de tweede jaarhelft van dit jaar terug aan ons groeitraject kunnen verder werken, dat weliswaar trager zal zijn dan de voorgaande jaren.

We wensen te benadrukken dat het niet de bedoeling is te groeien 'om te groeien'. Ambitie en groei zitten in het DNA van Forum Estates, maar de groei moet duurzaam zijn en bijdragen tot het resultaat, het rendement en de kwaliteit van de portefeuille. We beschikken vandaag al over een stevige portefeuille van bijna € 500 miljoen en deze genereert jaarlijkse huurinkomsten ten belope van € 30 miljoen.

De laatste weken komt de supermarktsector in België vaak ook eerder negatief in het nieuws. Er zijn in België inderdaad veel supermarkten en sommige merken hebben het moeilijk op de markt. Forum Estates koopt echter niet zomaar elke supermarkt die ter beschikking komt. Er wordt gefocust op (buurt)supermarkten en we vermijden absoluut hypermarkten. Er gaat een grondig due diligence proces aan vooraf, waarbij naast de ligging en de staat van het gebouw ook de inrichting, beleving, bezoekersaantallen en koopgedrag uitvoerig onderzocht worden. Ook het aantal supermarkten in de omgeving wordt bekeken en afgezet ten opzichte van de omliggende bevolking en hun koopkracht. We kopen op dit moment vooral supermarkten van Jumbo, Carrefour en Albert Heijn die door een zelfstandige onder franchisecontract uitgbaat worden. Het handelshuurcontract is echter altijd met de moedermaatschappij, die het handelspand onderverhuurt aan de franchisenemer. Door de geografische expansie komt ondertussen ook al bijna een vierde van de huurinkomsten uit Nederland en Luxemburg. Hierdoor zijn we overtuigd dat de vastgoedportefeuille van Forum Estates bestaat uit een degelijke groep supermarkten, die in de toekomst op een solide basis en duurzaam zullen kunnen groeien.

1.2. De beursgang

Voor Forum Estates stond 2022, naast de verdere expansie, vooral in het teken van de beursgang. Er werd enorm hard gewerkt aan onder andere de equity story, het prospectus, de GVV-vergunning en de herfinanciering van de volledige kredietenportefeuille. Al deze trajecten zaten in een laatste fase of

waren zelfs al afgerond. Er vonden ook al talrijke vergevorderde gesprekken plaats met potentiële (institutionele) investeerders. Helaas beslisten de financiële markten er anders over. Eind augustus werd duidelijk, mede op advies van de begeleidende banken, dat een beursgang op dat moment niet opportuun was. Een uitstel was onvermijdelijk.

Het uitstel voor de beursgang van Forum Estates betekent echter geen afstel. Een beursgang blijft het ideale scenario om de groeiambities te ondersteunen en liquiditeit te kunnen verschaffen. Sinds november zitten we dan ook maandelijks samen met de begeleidende banken om de marktsituatie te beoordelen. De onzekerheid en volatiliteit blijven te hoog voor een wenselijk beursklimaat om een geslaagde beursgang op poten te kunnen zetten.

Alhoewel een beursgang de geprefereerde optie blijft, worden alternatieve pistes verkend en houden we alle opties open. Concrete alternatieven zijn er op vandaag niet, maar u wordt desgevallend hiervan uiteraard snel op de hoogte gebracht.



2. Operationele activiteiten



Carrefour te Dronen (Brooklyn Loft)



Jumbo te Oost-Souburg (Silvast Beheer)



Jumbo te Zelzate



Winkelcentrum Maaswijk te Spijkenisse

2.1. Investerings

Forum Estates heeft in boekjaar 2022 voor € 90,3 miljoen geïnvesteerd in België en Nederland.

Er werden acht panden verworven tegen betaling in geld ('asset deals').

Het betreft volgende panden:

- Een alleenstaande supermarkt verhuurd aan Jumbo gelegen te Deurne (Antwerpen), Wim Saerensplein op 3 maart 2022;
- Een alleenstaande nieuwbouw supermarkt verhuurd aan Jumbo gelegen te Zelzate, Assenedesteenweg op 30 maart 2022;
- Een alleenstaande supermarkt verhuurd aan Plus gelegen te Waspik (Nederland), Kerkstraat op 31 maart 2022;
- Een alleenstaande nieuwbouw supermarkt verhuurd aan Jumbo, gelegen te Stekene, Dorpstraat op 16 juni 2022;
- Een alleenstaande supermarkt verhuurd aan Carrefour gelegen te Lille, Poederleeseweg op 29 juni 2022;
- Een alleenstaande supermarkt verhuurd aan Carrefour gelegen te Vorselaar, Kempenlaan op 29 juni 2022;
- Een alleenstaande supermarkt verhuurd aan Carrefour gelegen te Leopoldsburg, Leopoldburgsesteenweg op 23 september 2022
- Een supermarkt in een residentiële ontwikkeling te Boom, welke na oplevering verhuurd zal worden aan Jumbo, op 1 december 2022.

Verder heeft de Vennootschap in boekjaar 2022 100% van de aandelen in vier vastgoedvennootschappen verworven ('share deals') tegen betaling in geld.

Het betreft volgende vastgoedvennootschappen:

- Op 11 maart 2022 werd 100% van de aandelen verworven van Winkelcentrum Maaswijk te Spijkenisse B.V. Deze vennootschap is eigenaar van het wijkwinkelcentrum Maaswijk en bestaat uit 27 commerciële units waarbij Jumbo en Lidl de dominante huurders zijn. Het wijkwinkelcentrum is 100% verhuurd.
- Op 15 september 2022 werd 100% van de aandelen verworven van Silvast Beheer B.V. Deze vennootschap is eigenaar van 3 alleenstaande supermarkten welke gelegen zijn te Eindhoven (verhuurd aan Lidl en Kadoland), Oost-Souburg (verhuurd aan Jumbo) en Lent (verhuurd aan Jan Linders).
- Op 27 juli 2022 werd 100% van de aandelen verworven van Fashion Cars BV. Deze vennootschap is eigenaar van een leegstaande site waarvoor een vergunning verkregen werd om deze site te herontwikkelen in 4 commerciële units waarvoor er reeds huurcontracten werden ondertekend met Albert Heijn, Yess! en Snap Fitness.
- Op 7 oktober 2022 werd 100% van de aandelen verworven van Brooklyn Loft NV. Deze vennootschap is eigenaar van 2 alleenstaande supermarkten die beide verhuurd worden aan Carrefour. Deze vestigingen zijn gelegen te Drongen, Deinse Horsweg en Sleidinge, Sleidingendorp.

2.2. Desinvesteringen

In het afgelopen boekjaar werden ook enkele niet-strategische locaties verkocht waaronder een Action te Herstal, Kruidvat en Zeeman te Hamont-Achel, Zolliogg te Zelzate en een Etos in

Heeswijk. De netto verkoopopbrengst van deze panden bedroeg € 8,0 miljoen ten opzichte van een reële waarde van € 7,8 miljoen, hetgeen resulteerde in een netto meerwaarde van € 0,2 miljoen

2.3. Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 98,4% op 31 december 2022 en is met 1,1% gestegen ten opzichte van 31 december 2021 (97,3%). Het afgelopen jaar werd door het asset management team hard gewerkt aan het verder wegwerken van leegstaande units.

Kapitaalsverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Op 1 december 2022 is het bestuursorgaan overgegaan tot de uitgifte van 142.408 nieuwe aandelen en werd het kapitaal verhoogd met € 3.375.069,60. Deze kapitaalsverhoging heeft plaatsgevonden door een inbreng in geld van bestaande en nieuwe aandeelhouders. Ook werd er van de statutaire mogelijkheid gebruikt gemaakt door bestaande aandeelhouders om gedeeltelijk uit het kapitaal van de vennootschap te stappen. Hierdoor werden 28.475 aandelen vernietigd en werd het kapitaal verlaagd met € 674.857,50. Na deze kapitaalsverhoging zijn er in totaal 5.586.694 aandelen van Forum Estates Holding uitgegeven en bedraagt het kapitaal € 104.869.171,93.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Forum Estates NV (GVBF). Het afgelopen jaar werden de vennootschappen Mini Shoe BV, B-Immo BV en Heeren Forum NV gefuseerd met Forum Estates NV.

3. Financiële resultaten voor het boekjaar 2022

3.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening van 31 december 2022

Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden EUR)	31/12/2022	31/12/2021
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
Netto huurresultaat	26.764	20.343
Vastgoedresultaat	26.839	20.354
Totaal vastgoedkosten	-2.536	-1.834
Operationeel vastgoedresultaat	24.303	18.520
% t.o.v. netto huurresultaat	91%	91%
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-3.117	-1.581
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-18	45
Operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille	21.168	16.984
% t.o.v. netto huurresultaat	79%	83%
Operationeel resultaat	17.491	21.073
Financieel resultaat	-8.569	-8.611
Resultaat voor belastingen	8.922	12.462
Nettoresultaat	8.196	12.446
Netto courant resultaat	9.248	8.246

3.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 26,8 miljoen voor het boekjaar 2022 en is gestegen met € 6,4 miljoen of 32% ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 20,3 miljoen). Deze stijging kan voornamelijk verklaard worden door de huurinkomsten voortkomend uit de verwerving van nieuwe panden gedurende het boekjaar 2022 (€ 2,6 miljoen) en door de verwerving van nieuwe panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleveren (€ 2,8 miljoen). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een beperkte daling van het netto huurresultaat met € 0,1 miljoen. De resterende € 1,1 miljoen groei in

huurinkomsten komt van de indexatie van de huurcontracten die Forum Estates eind 2021 reeds in het bezit had en van de wederverhuring van enkele leegstaande units. Het effect van die wederverhuring is eerder beperkt. Het merendeel kwam van de indexaties.

De vastgoedkosten bedragen € 2,5 miljoen en zijn gestegen met € 0,7 miljoen als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De **operationele vastgoedmarge bedraagt 91%** en is volledig in lijn met vorig boekjaar.

De **algemene kosten en andere opbrengsten en kosten** bedragen € 3,1 miljoen en zijn sterk gestegen met € 1,6 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze toename is hoofdzakelijk

het gevolg van de uitzonderlijke kosten naar aanleiding van de voorbereiding van de beursgang (€ 1,3 miljoen). Deze kosten hebben betrekking op de erelonen van juridische, fiscale en financiële adviseurs. Wanneer we abstractie maken van deze uitzonderlijke kosten, dan stijgen de algemene kosten met 13%, als gevolg van de groei van de portefeuille.

De **operationele marge** bedraagt 79% en is hiermee gedaald in vergelijking met vorig boekjaar (83%). Indien we de uitzonderlijke kosten opgelopen in de voorbereiding van de beursgang buiten beschouwing laten in deze berekening, dan bedraagt de operationele marge 84%.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** van Forum Estates over boekjaar 2022 bedraagt € - 3,7 miljoen. In 2021 was het positieve resultaat van € 4,1 miljoen voornamelijk te wijten aan de dalende markttrendementen. Door het toepassen van de hogere indexatie in 2022 stegen de geschatte markthuurlwaarden met 5,3% die volledig gecompenseerd werden door de aanpassing van het overdrachtsbelastingtarief in Nederland van 8,0% naar 10,4% in 2023. Deze aanpassingen zijn enkel boekhoudkundig en hebben geen impact op de cashpositie van Forum Estates.

Het **financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt € -11,2 miljoen en is hiermee sterk toegenomen in vergelijking met vorig jaar (€ -8,7 miljoen). Ten eerste kan deze evolutie verklaard worden door de toename aan betaalde intresten op de achtergestelde leningen van de aandeelhouders welke werden verstrekt in de loop van boekjaar 2021. Dit heeft een negatief effect van € 1 miljoen op het financieel resultaat. Ten tweede werden er bijkomende bankfinancieringen aangegaan om de aankoop van vastgoedbeleggingen te financieren, welke een bijkomende intrestlast met zich mee hebben gebracht van € 1 miljoen. En ten derde kan deze evolutie verklaard worden door de stijgende intrestvoeten, welke sinds juni 2022 zijn

beginnen stijgen, en welke een negatief effect hebben op de resultaten van de vennootschap van € 0,5 miljoen.

De **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten de positieve marktwaarde van de verschillende indekkingsinstrumenten die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cashflow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. De stijgende rentevoeten op de financiële markten hebben een positief effect van € 2,6 miljoen (versus € 0,1 miljoen in 2021).

Het **nettoresultaat** van Forum Estates voor 2022 bedraagt € 8,2 miljoen (12,4 miljoen voor 2021) en kan opgedeeld worden in:

- het netto courant resultaat van € 9,3 miljoen dat stijgt met € 1,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 8,2 miljoen);
- het resultaat op de portefeuille (inclusief het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € -3,7 miljoen (€ 4,1 miljoen in 2021);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 2,6 miljoen (€ 0,1 miljoen in 2021).



Mestdagh Ghislenghien

3.3. Verkorte geconsolideerde balans per 31 december 2022

Verkorte geconsolideerde balans (in duizenden EUR)	31/12/2022	31/12/2021
Vaste activa	488.658	402.297
Vlottende activa	12.420	29.797
TOTAAL ACTIVA	501.078	432.094
Totaal eigen vermogen	132.105	121.209
Verplichtingen	368.973	310.885
<i>Langlopende verplichtingen</i>	<i>227.412</i>	<i>259.805</i>
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	<i>141.561</i>	<i>51.080</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	501.078	432.094

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans

De **vaste activa** bedragen per 31 december 2022 € 488,7 miljoen waarvan € 484,4 miljoen betrekking heeft op vastgoedbeleggingen. De vastgoedbeleggingen zijn toegenomen met € 80,8 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar (€ 403,6 miljoen per 31 december 2021) door de uitbreiding van de portefeuille met € 91,5 miljoen en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van € 7,8 miljoen en een globale minwaarde van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van € 3,0 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 12,4 miljoen per 31 december 2022 en bestaan voor € 6,1 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 1,3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor € 4,8 miljoen uit liquide middelen en voor € 0,2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Het **geconsolideerde eigen vermogen** bedraagt € 132,1 miljoen per einde boekjaar 2022. Het kapitaal bedraagt op 31 december 2022 € 104,9 miljoen, een stijging van € 2,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden

op 1 december 2022. Na aftrek van de kosten voor de kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal € 103,9 miljoen.

Het **nettoresultaat** van het boekjaar bedraagt € 8,2 miljoen en bestaat voor € 9,3 miljoen uit het netto courant resultaat, voor € -3,7 miljoen uit het resultaat op de vastgoedportefeuille en voor € 2,6 miljoen uit de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 227,4 miljoen en bestaan voor € 120,9 miljoen uit langlopende financiële schulden met kredietinstellingen met een gewogen gemiddelde looptijd van 4,3 jaar en voor € 104,7 miljoen uit achtergestelde leningen met aandeelhouders met een gemiddelde looptijd van 4,9 jaar. De overige langlopende verplichtingen hebben betrekking op financiële leasings onder IFRS 16, ontvangen huurwaarborgen en uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 141,6 miljoen en bestaan voor € 132,4 miljoen uit kortlopende financiële schulden met kredietinstellingen. Deze kredietlijnen komen op vervaldag in 2023 en de vennootschap zal hiervoor gesprekken opstarten met de

betreffende banken voor de herfinanciering hiervan. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 3,4 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, € 1,4 miljoen uit andere kortlopende verplichtingen en € 4,4 miljoen uit overlopende rekeningen.

Per 31 december 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde intrestvoet van de bancaire schulden 2,16%.



4. Alternatieve prestatie maatstaven

Naast de financiële resultaten delen we ook nog graag enkele andere gegevens met u die de evolutie van Forum Estates en haar vastgoedportefeuille kenmerken.

Onze belangrijkste KPI's presenteren we in het overzicht hieronder.

HEADLINE KPI's	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Vastgoedwaarde (Fair Value)	297.500.000 €	328.443.852 €	404.900.418 €	484.173.050 €
Contractuele huren op jaarbasis	18.090.000 €	19.166.000 €	23.487.713 €	29.762.478 €
Yield	6,08%	5,84%	5,80%	6,15%
Bezettingsgraad	97,25%	95,96%	97,34%	98,40%
Totale Schulddlast	166.000.000 €	174.700.000 €	204.668.752 €	253.319.254 €
Schuldgraad	55,8%	53,2%	50,5%	52,3%
Gemiddelde interestvoet		1,65%	1,64%	2,16%

Dit overzicht weerspiegelt duidelijk de groei van de portefeuille en de huurinkomsten over de laatste jaren. De yield daalde de afgelopen jaren door de toename in populariteit en waarde van supermarkten. In 2022 nam de yield echter toe door een sterkere stijging van de huurinkomsten door de indexaties en een hogere bezettingsgraad tegenover de stijging van de vastgoedwaarde. Deze bezettingsgraad heeft zich weer meer dan hersteld na een dip in 2020 ten gevolge van COVID. De schuldgraad is in 2022 weer wat toegenomen na een stevige afname de voorgaande jaren. De ambitie is om

de schuldgraad zoveel mogelijk richting 50% terug te dringen. De stijgende rentevoeten zorgden ook voor een hogere gemiddelde interestvoet in 2022, nadat deze de afgelopen jaren stabiel bleef.

Daarnaast hebben we nog een paar tabellen die de spreiding van de portefeuille weerspiegelen. De strategische spreiding geeft duidelijk de nauwere focus op supermarkten van de afgelopen jaren weer. Het belang steeg van 50,7% naar 61,4%.

STRATEGISCHE SPREIDING	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Supermarkt en voeding	50,7%	56,9%	61,4%
Doe-het-zelf	15,8%	13,2%	11,2%
Non-food convenience	5,8%	7,0%	6,5%
Sport en vrije tijd	8,3%	5,4%	5,3%
Fashion	8,9%	6,6%	5,1%
Persoonlijke verzorging	3,5%	4,6%	4,4%
Horeca	3,0%	3,1%	3,3%
Overige	4,1%	3,3%	2,7%

De focus op supermarkten uit zich ook in de huurdersconcentratie. Eind 2022 zijn namelijk zeven van de tien grootste huurders supermarktgroepen. Vooral de opmars van Jumbo valt op. Dit is deels te danken aan de expansie van Forum Estates naar Nederland en deels aan de intrede van Jumbo in Vlaanderen.

HUURDERSCONCENTRATIE	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Carrefour	15,2%	12,2%	13,4%
Jumbo	0,0%	4,3%	9,2%
Spar Colruyt	11,8%	10,2%	8,8%
Lidl	7,3%	6,1%	7,2%
Hubo	9,9%	8,2%	7,0%
Mestdagh	7,8%	7,3%	6,4%
Ahold Delhaize	3,1%	7,1%	6,3%
Match	2,8%	4,8%	4,1%
Decathlon	3,4%	2,9%	2,5%
Gamma	2,9%	2,5%	2,1%

De geografische spreiding toont de expansie naar vooral Nederland aan.

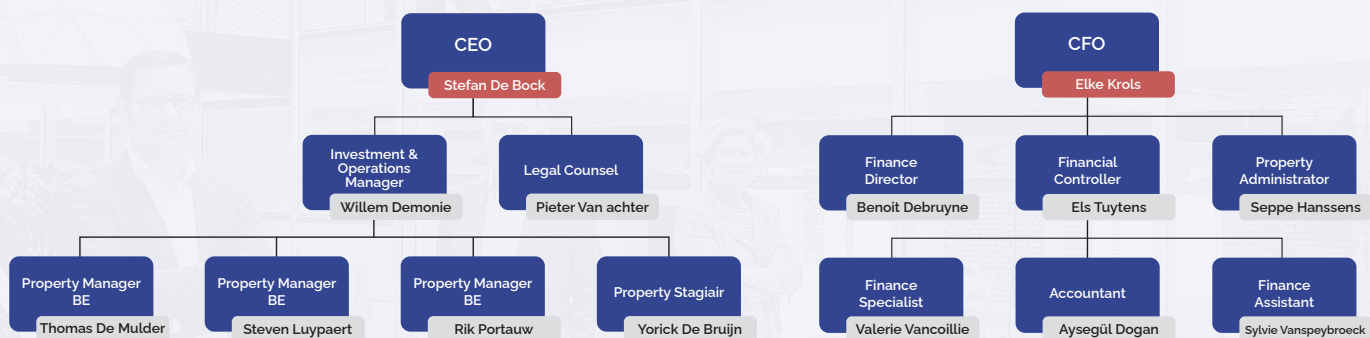
GEOGRAFISCHE SPREIDING	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
België	100,0%	84,3%	77,0%
Nederland	0,0%	13,1%	20,8%
Luxemburg	0,0%	2,6%	2,2%

Ten slotte geven we ook nog de spreiding van onze kredieten mee. Forum Estates heeft kredieten bij de vier grootbanken in België. We streven naar een relatief evenwichtige blootstelling aan deze vier grootbanken.

KREDIETEN SPREIDING	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
KBC	23,9%	23,3%	27,9%
BEL	4,4%	19,1%	27,0%
ING	40,9%	33,4%	27,0%
BNP	30,9%	24,2%	18,1%

5. Het team

In 2022 werd ook verder gewerkt aan de uitbouw van een sterk en georganiseerd team. Op vandaag telt Forum Estates 12 vaste medewerkers, 1 freelance en 1 stagiair.





FORUM ESTATES

POORTAKKERSTRAAT 93

9051 GENT

09/296 10 45

Info@forum-estates.be

www.forum-estates.be