



Inhoud

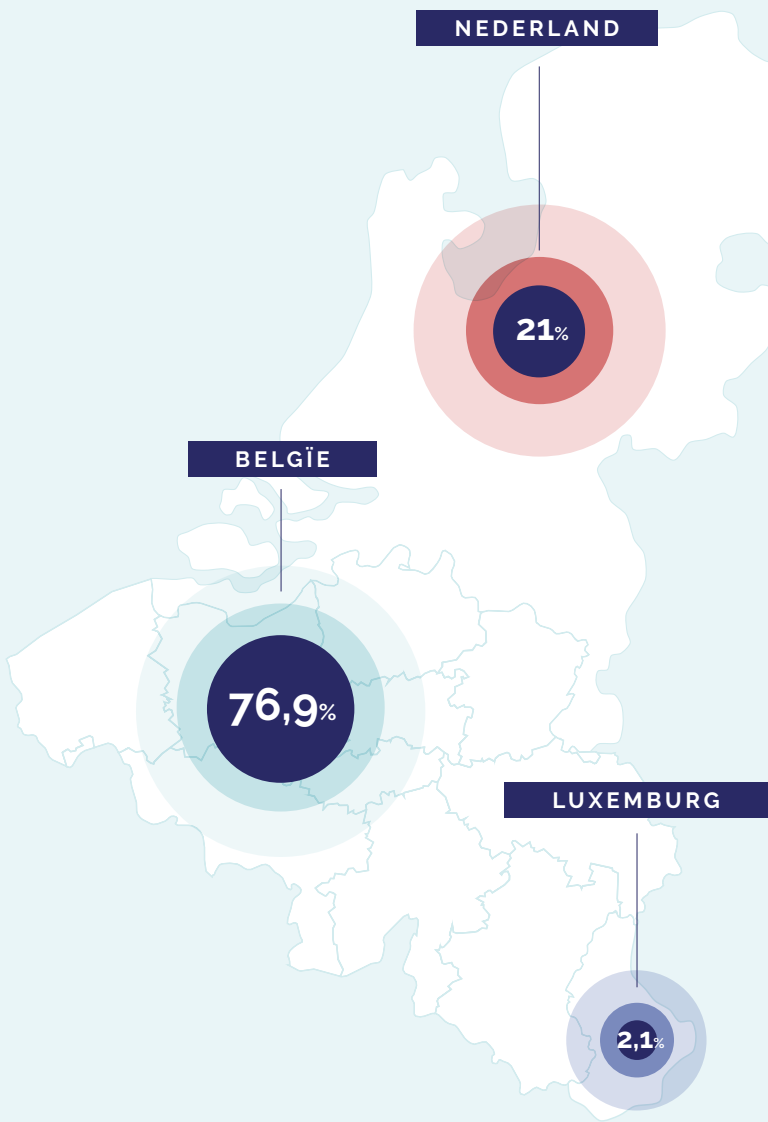
1. Profiel	2
2. Brief aan de aandeelhouders	4
3. Strategie update 2023	8
4. Markante feiten	12
5. Vastgoedverslag	14
6. Duurzaamheid	22
7. Geconsolideerde financiële informatie	39

FORUM
ESTATES

JAARVERSLAG
2023

Business indicatoren 2023

GEOGRAFISCHE SPREIDING



98,83%

Bezettingsgraad

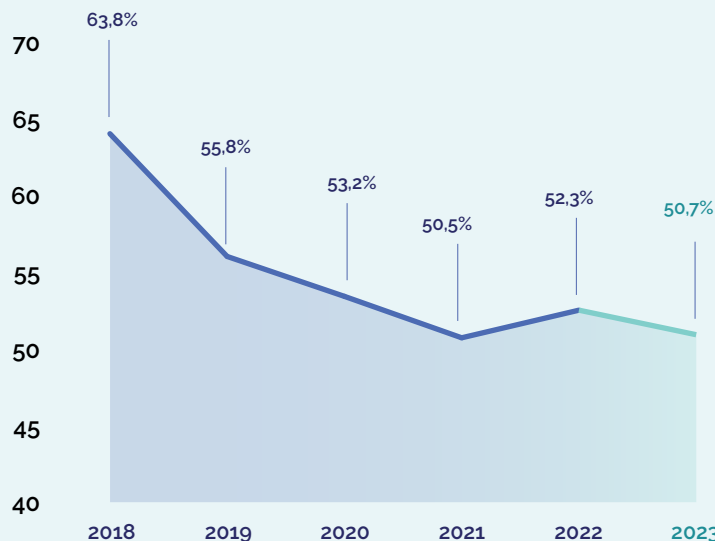
Yield

6,30%

Vastgoedportefeuille

485 mio EUR

SCHULDGRAAD: EVOLUTIE OVER DE JAREN



Aantal dagen
klantenkrediet:

12,5
dagen

CERTIFIËRING GEBOUWEN



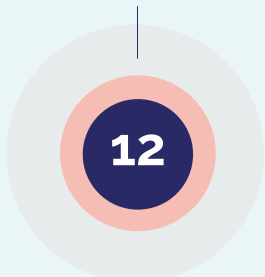
locaties met EPC NR-certificaat

ENERGIE: PV-installaties



gebouwen uitgerust
met PV-panelen,
goed voor 1.900 kWp
capaciteit

TEAM



Teamleden

Genderdiversiteit



33,3%

Gemiddelde leeftijd



66,7%

37,7
jaar



1. Profiel



Forum Estates is een commercieel-operationeel vastgoedbedrijf dat gebouwen ter beschikking stelt aan hoofdzakelijk supermarktketens op basis van langetermijnhuurovereenkomsten. Onze focus ligt volledig op supermarktvastgoed. Dit omvat zowel alleenstaande supermarkten als multi tenant locaties, waarbij een supermarkt de dominante huurder is. Het overige deel van de vastgoedportefeuille wordt verhuurd aan retailketens die actief zijn in andere marktsegmenten, zoals doe-het-zelf en vrije tijdsbesteding.



De vennootschap werd opgericht in 2010 onder de naam Ulvenhout Invest. Als creatief pensioenplan investeerden vier vrienden in kleine supermarkten. Over de jaren heen groeide de vennootschap uit tot een professionele speler met de ambitie om dé referentie te worden op het vlak van supermarktvastgoed in de Benelux.

Vandaag bestaat de vastgoedportefeuille uit 112 supermarkten in eigendom van ketens zoals Carrefour Express en Market, Jumbo, Spar, Lidl, Albert Heijn, Intermarché en Proxy Delhaize, aangevuld met onder andere doe-het-zelfzaken en andere convenience stores. Deze eigendommen situeren zich voornamelijk in België, al werd sinds 2021 ook fors uitgebreid naar Nederland en in beperktere mate naar Luxemburg.

2. Brief aan de aandeelhouders

Dankzij een proactief
beheer is de
bezettingsgraad
gestegen tot

98,83%

**STEFAN
DE BOCK**
CEO



"In het afgelopen jaar lag de focus op de bestaande portefeuille met als resultaat een hoge bezettingsgraad en een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille. Forum Estates is klaar om in 2024 het groeitraject terug aan te vatten."



**JEAN-LOUIS
APPELMANS**
Voorzitter van de Raad van bestuur



"ONDANKS DE UITDAGENDE MARKTOMSTANDIGHEDEN IN 2023 ZIJN WE ER BIJ FORUM ESTATES IN GESLAAGD OM VEERKRACHTIGE RESULTATEN NEER TE ZETTEN."





Geachte aandeelhouders,

Met trots stellen we u ons jaarverslag voor over het boekjaar eindigend op 31 december 2023. In dit jaarverslag lichten we de prestaties en verwezenlijkingen van de vennootschap meer in detail toe.

Iedereen weet: het afgelopen jaar was een uitdagend jaar voor de vastgoedsector. Verschillende factoren speelden hierbij een rol. Zo werden we onder andere geconfronteerd met een verdere stijging van de rentevoeten (een trend die midden 2022 werd ingezet). Dit als gevolg van een strak monetair beleid door de Europese Centrale Bank om de hoge inflatie van eind 2022 in te tomen. Als gevolg van de stijgende interestvoeten zijn de kopers van vastgoed niet langer bereid om nieuwe objecten, tegen zeer scherpe rendementen, aan te kopen. Aan de andere kant hebben de verkopende partijen nog steeds hoge prijsverwachtingen. Hierdoor is er een onevenwicht in de vastgoedmarkt ontstaan. Gevolg? In 2023 vonden significant minder vastgoedtransacties plaats (in vergelijking met de voorgaande jaren). Rekening houdend met deze factoren, en na grondige analyse van de markt, werd er in 2023 binnen de vastgoedportefeuille van Forum Estates geen netto groei.

In deze nieuwe marktsituatie hebben we ons volledig gefocust op de optimalisatie van de factoren die we zelf bepalen en zelf in de hand hebben. Zo werd door een efficiënt beheer van de bestaande portefeuille een bezettingsgraad van 98,83% (per 31 december 2023) behaald tegenover een bezettingsgraad van 98,40% in 2022. Deze hoge bezettingsgraad benadrukt de effectiviteit van het Forum Estates-team. Doordat we nieuwe huurders aantrekken en de bestaande behouden stabiliseren we onze huurinkomsten. Bovendien verlaagden we het aantal dagen klantenkrediet met ruim 35% naar 12,5 dagen. Er werden ook een aantal desinvesteringen verricht. Ondanks de moeilijke marktomstandigheden werden een aantal panden die niet in de strategie passen verkocht ter waarde van € 3,2 miljoen. De contractuele huren op jaarbasis zijn eind 2023 gestegen tot € 30,5 miljoen dankzij de jaarlijkse indexatie en herverhuur van leegstaande panden.

De stijgende rentevoeten hebben uiteraard ook een invloed gehad op de financiële resultaten van de vennootschap. Om ons te beschermen tegen schommelingen in de marktrente en tegen verder stijgende rentevoeten, hebben wij onze kredietenportefeuille verder ingedekt met financiële instrumenten. Hiermee hebben we de gemiddelde rente bij een gelijkblijvende schuld vast kunnen klikken op 3,8% tot het einde van 2026. Toch wel een opmerkelijk verschil tegenover een gemiddelde rente van 5,0% wanneer we geen indekkingen wa-

ren aangegaan. Het vastklikken van de rentevoeten geeft ons de nodige stabiliteit en voorspelbaarheid in de financieringskosten van de groep voor de komende jaren.

Daarnaast hebben we in 2023 ook een groot deel van de kredietportefeuille geherfinancierd. 82% van de kredietfaciliteiten van Forum Estates riskeerden tussen september 2023 en maart 2024 te vervallen. Daarom heeft de vennootschap begin 2023 gesprekken opgestart met de vier Belgische grootbanken voor de herfinanciering van de kredietenportefeuille. Hierbij zijn we erin geslaagd om alle kredieten te verlengen en zelfs een iets lagere bankmarge te realiseren. Forum Estates beschikt zoals voorheen over kredietfaciliteiten ter waarde van € 278,7 miljoen waarvan vooralsnog € 33,0 miljoen niet werd opgenomen. De vervaldata van de nieuwe kredietfaciliteiten zijn voortaan beter gespreid over periodes van twee tot vijf jaar.

Verder hebben we intensief gewerkt aan de uitwerking en implementatie van het ESG-beleid (Environmental, Social and Governance). Zo draagt onze inzet op het vlak van duurzaamheid bij aan een positieve impact op het milieu en de gemeenschap waarin we opereren. Verder in dit verslag ontdekt u alle details over onze korte- en middellangetermijndoelstellingen.

Tot slot, in het kader van de periodieke rotatie van bestuurders, lopen op 11 juni de mandaten van Jean-Louis Ap-

pelmans, huidig voorzitter, en Annette Vermeiren, bestuurder, op zijn einde bij de algemene vergadering van Forum Estates Holding BV. Jean-Louis Appelmans en Annette Vermeiren waren respectievelijk vier en vijf jaar een gewaardeerd en actief lid van de raad van bestuur. Hiernaast heeft Iris Hemelaer, bestuurder sinds 2021, ook aangegeven dat ze door haar drukke beroepsbezigheden, haar mandaat niet langer zal vervullen.

Wij willen Annette, Iris en Jean-Louis van harte bedanken voor hun jarenlange inzet, deskundigheid en professionaliteit; Mede dankzij hen groeide Forum Estates uit tot het grootste supermarktvastgoedfonds in de Benelux. Hun expertises op het vlak van vastgoedvennootschappen, bedrijfsfinancieringen en M&A-trajecten waren hierbij onontbeerlijk.

Hun mandaten worden binnenkort opnieuw opgevuld, daarvoor zijn de nodige gesprekken lopende. Dirk Deroose, vertegenwoordiger van een referentieaandeelhouder en sinds 2019 lid van de raad van bestuur, neemt de functie van voorzitter over.

En om af te ronden, bedanken wij u. Voor het vertrouwen in het gevoerde beleid en voor uw steun aan Forum Estates. Ook het management en alle medewerkers wensen we te bedanken. We feliciteren iedereen voor hun inzet en bijdrage aan deze behaalde jaarresultaten.

Stefan De Bock
CEO





3. Strategie update 2023

Groei, supermarkten en Benelux. Dat zijn de drie grote pijlers van Forum Estates' strategie. Hiermee wil de vennootschap haar positie van actiefste supermarktvastgoedinvesteerder in de Benelux bestendigen.

77,6%

van de huurinkomsten komt uit supermarktvastgoed (i.e. stand-alone supermarkten en multi-tenant locaties waarbij een supermarkt dominant is)

Algemene strategie

Forum Estates is een commercieel-operationeel vastgoedbedrijf. We zijn gespecialiseerd in de verhuur van winkelvastgoed op basis van langetermijnovereenkomsten, met een concrete focus op supermarktvastgoed.

supermarktvastgoed omvat zowel alleenstaande supermarkten als multi tenant locaties waar een supermarkt de dominante huurder is. Het overige deel van de vastgoedportefeuille wordt grotendeels ter beschikking gesteld aan retailketens die actief zijn in andere marktsegmenten, zoals doe-het-zelf, fashion, sport en vrije tijdsbesteding.

Bij verhuur van het vastgoed is Forum Estates betrokken bij onder andere de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de aankoop, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van het vastgoed. Forum Estates voert haar activiteiten uit als self-managed company. Concreet voert de vennootschap zelf het management uit en staat volledig ten dienste van de klanten, aandeelhouders en andere stakeholders. De operationele teams van Forum Estates nemen zelf alle kritische vastgoedfuncties op zich. Met andere woorden: we zijn actief in de volledige waardeketen van het vastgoed, gaande van acquisities, ontwikkeling, vergunningen, financiering, projectmanagement, marketing, het vinden van huurders, de opvolging van huurders,

propertymanagement, tot eventuele renovatie en/of verkoop.

Vastgoed wordt hoofdzakelijk aan de portefeuille toegevoegd door verwervingen van zowel particuliere als professionele investeerders, winkelketens, winkeluitbaters en projectontwikkelaars (via asset deals of share deals, hetzij tegen cash, hetzij via inbreng in natura). Daarnaast streeft Forum Estates ernaar haar portefeuille uit te breiden/ te optimaliseren via projectontwikkeling voor eigen portefeuille. Dat kan ofwel door de optimalisering van een bestaande site in de portefeuille. Ofwel door een project dat op een nieuwe site wordt aangebracht door een externe partij. Hierbij passen we telkens de hoogste standaarden inzake bouwtechnische kwaliteit, inplanting en duurzaamheid toe. Grootste verschil met een eigenlijke vastgoedontwikkelaar? Bij nieuwe ontwikkelingen (steeds voor eigen portefeuille) gaat Forum Estates niet actief op zoek naar gronden waar we, na het doorlopen van de bouwvergunningsfase, kunnen starten met de ontwikkeling van het vastgoed. Forum Estates

Minimum
60%
van de
huurinkomsten
dient uit
supermarkten te
komen bij aankoop
van multi-tenant
sites



neemt enkel lopende ontwikkelingen over als er al een bouwvergunning verkregen is. Bovendien verkiezen we ontwikkelingen waarbij een supermarkt al als hoofdhuurder is verbonden.

Forum Estates heeft hierover geen absolute a priori's, maar de focus ligt op verwerving. Zowel acquisities als ontwikkelingen onderzoeken we aan

de hand van de geldende investeringscriteria.

Als commercieel-operationeel vastgoedbedrijf wil Forum Estates met eigen toegewijde teams en met een uitgekiende strategie een toegevoegde waarde bieden. Zowel op een duurzame als op een rendabele manier. We doen dat door een langetermijnrelatie op te bouwen met

huurders (professionele uitbaters), aandeelhouders, leveranciers, (lokale) overheden enzovoort. Hierbij kan Forum Estates steunen op heel wat ervaring en expertise in de diverse deeldomeinen van haar businessmodel. Forum Estates houdt de vinger aan de pols van wat leeft in de sector, zowel wat het eigenlijke vastgoed als wat de gebruikers van haar vastgoed betreft.

4. Markante feiten 2023

FEBRUARI

OPSTART TRAJECT DUURZAAMHEID MET SUREAL

Start van de samenwerking met SuReal om een duurzaamheidsbeleid uit te werken en te integreren.



MAART

ONDERTEKENEN SPA NV IMOTOP

Engagement voor de overname van de aandelen van NV Imotop. Deze vennootschap neemt de ontwikkeling van een nieuwe Albert Heijn in Lebbeke op zich. De overname staat gepland voor september 2024.



APRIL

RUN FOR EMILIE 2023

Deelname met het team aan Run For Emilie 2023, een benefietloop ten voordele van het Fonds Emilie Leus dat zich inzet voor jonge verkeersslachtoffers en zich richt op preventie van rijden onder invloed.



MEI

START VAN DE WERKEN IN DIEST

Aanvang van de werkzaamheden van het eerste grote project van Forum Estates als bouwheer. Aan de Leuvensesteenweg wordt met veel oog voor duurzaamheid een klein retailpark ontwikkeld met een Albert Heijn, Yess! en NRG Fitness (zie ook p. 20-21 voor een uitgebreid verslag).

JUNI

HERFINANCIERING KREDIETEN

De onderhandelingen met de vier huisbanken voor de herfinanciering van de kredietenportefeuille worden opgestart. Forum Estates zal er uiteindelijk in slagen om alle kortlopende kredieten te herfinancieren met verschillende vervalddata tussen eind 2025 en eind 2028. Bovendien met een lagere marge dan voorheen.



JULI

KICK-OFF FORUM SOLAR

Samen met Wattson gaat Forum Estates op zoek naar de meest efficiënte manier om zonnepanelen te installeren op de daken van haar vastgoed. De eerste locaties worden geïdentificeerd en het businessmodel wordt uitgewerkt zodat de installaties kunnen worden uitgevoerd in 2024.



NOVEMBER

STRATEGISCH PARTNERSHIP ONE+

Forum Estates neemt een minderheidsparticipatie in de investeringsvennootschap One+ en gaat zo een strategische samenwerking aan met TS33, een ontwikkelaar gespecialiseerd in supermarktvastgoed.



SEPTEMBER

CONFRONTATIES 2023

Een gezellige, informele samenkomst van aandeelhouders tijdens 'Confrontaties 2023', een kunsttentoonstelling in een groene omgeving te Meulebeke.

DECEMBER

VERHUIS KANTOOR

Forum Estates verhuist van The Loop naar de gloednieuwe ontwikkeling Keizerpoort aan de Brusselsesteenweg te Ledeberg, vlakbij de Gentse binnenstad. Vanop de achtste verdieping hebben we een prachtig zicht op de Gentse torens.



5. Vastgoedverslag

De vastgoedportefeuille van Forum Estates bestaat uit 146 verschillende panden met 324 verhuurbare units. Het vastgoed is gelegen in België, Nederland en Luxemburg.

98,83%

Hoogste bezettingsgraad in 5 jaar door een actieve opvolging en optimalisatie van de bestaande portefeuille

43,6%

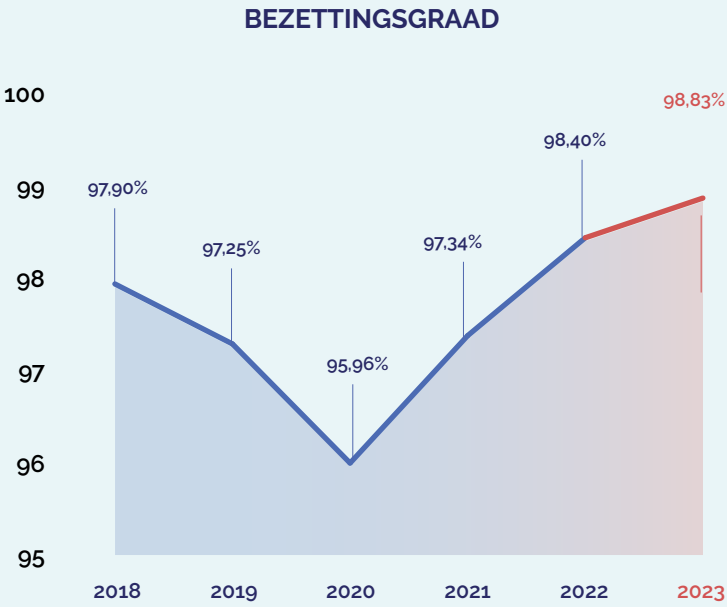
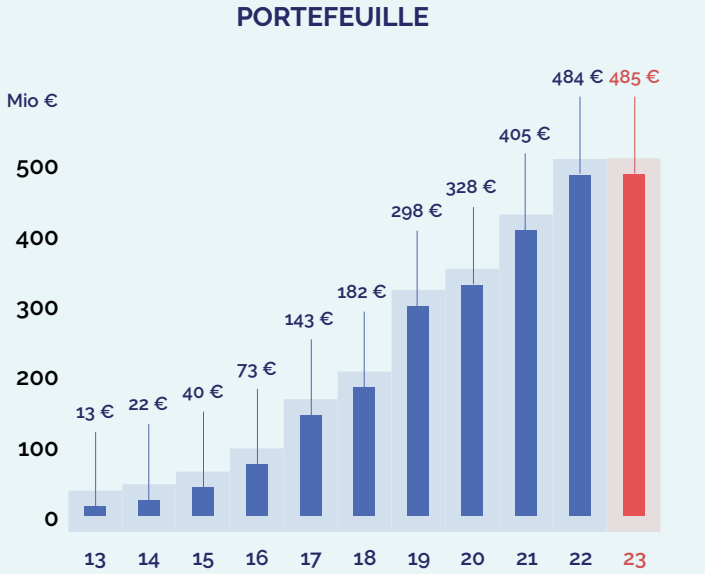
Gemiddelde jaarlijkse groei van de vastgoedportefeuille over de voorbije 10 jaar

Forum Estates investeert in supermarktvastgoed gelegen in België, Nederland en Luxemburg, en dit zowel in het centrum van steden en gemeenten (proximiteit) als out of town.

Na een groeitraject van tien jaar stagneerde de groei van de portefeuille in 2023 door veranderende marktomstandigheden. Tocht bedraagt de gemiddelde jaarlijkse groei over de voorbije tien jaar nog steeds 43,6%.

Bezettingsgraad

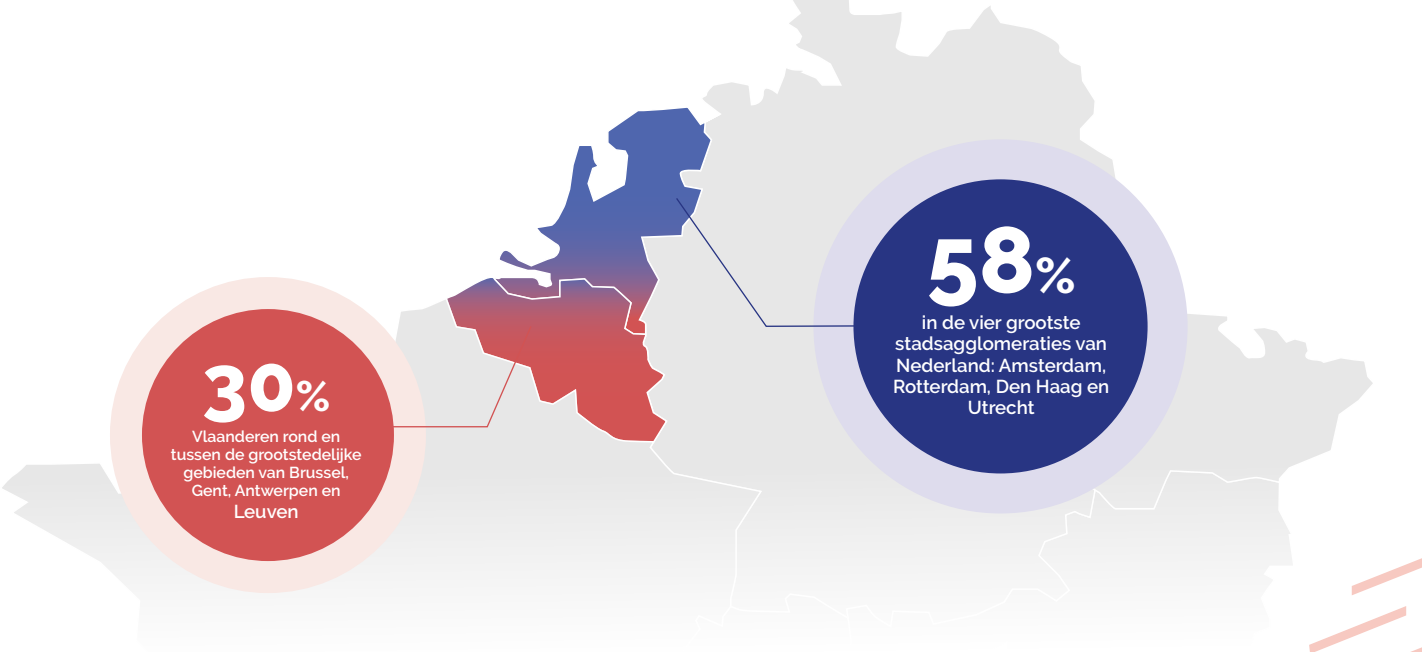
De bezettingsgraad steeg in 2023 tot 98,83%. Enerzijds dankzij de verhuur van leegstaande panden zoals in Flémalle, Sint-Joost-ten-Node, Breda en Zoetermeer. Anderzijds door het verkopen van enkele leegstaande panden zoals in Vilvoorde, Ieper en Overijse. Zo is het dieptepunt van de bezettingsgraad in 2020 door COVID-19 volledig achter de rug. En ligt die nu zelfs hoger dan in het pre-corona tijdperk.



Geografische spreiding

De Belgische vastgoedportefeuille van Forum Estates is voornamelijk gelegen in de Vlaamse Ruit, het stedelijk kerngebied in Vlaanderen rond en tussen de grootstedelijke gebieden van Brussel, Gent, Antwerpen en Leuven. De Nederlandse vastgoedportefeuille bevindt zich

grotendeels in De Randstad, een grootstedelijk gebied waar verschillende agglomeraties met eigen centrumsteden aan elkaar gegroeid of groeiende zijn, en omvat in ieder geval de vier grootste stadsagglomeraties van Nederland: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.



Type Winkelpanden

In 2023 wijzigde de samenstelling van de winkeltypes weinig, gezien de stabiliteit van de portefeuille in het afgelopen jaar. Ten opzichte van 2021 steeg vooral het belang van wijkwinkelcentra (dankzij de aankoop van Maaswijk in Spijkenisse) ten koste van retailparken en in

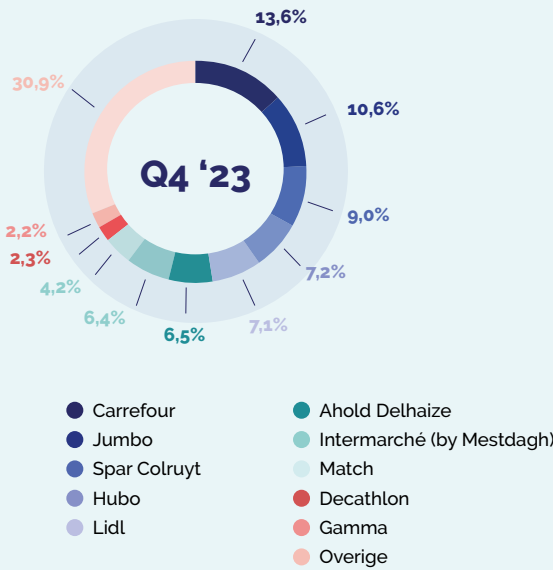
mindere mate binnenstedelijke winkels. Door de aankoop van enkele supermarkten langs een invalsweg (Carrefour Drongen en Leopoldsburg, Jumbo Zelzate) bleef het belang van baanwinkels constant.

WINKELTYPE	Q4 '21	Q4 '22	Q4 '23
Binnenstedelijk	34,1%	33,7%	33,5%
Baanwinkel	26,6%	26,5%	26,7%
Retailpark	22,7%	19,7%	19,9%
Wijkwinkelcentrum	16,7%	20,1%	19,9%

Strategische spreiding



Huurdersconcentratie



Strategische spreiding

Door in te zetten op supermarktvastgoed blijft Forum Estates het ingeslagen pad volgen. Dat uit zich ook in de strategische spreiding van de portefeuille, waarin het belang van supermarkten blijft toenemen. Ondanks het uitblijven van acquisities in 2023, steeg het aandeel van supermarkten toch van 61,4% naar 62,4%. Een gevolg van de beperkte desinvesteringen in andere sectoren zoals fashion en non-food convenience. Doe-het-zelfzaken blijven een belangrijke tweede pijler voor Forum Estates.

Carrefour by Mestdagh werd wel vervangen door Intermarché by Mestdagh naar aanleiding van de overname van uitbater Mestdagh door de groep achter supermarkten Intermarché.

Huurdersconcentratie

De samenstelling van de belangrijkste huurders is eind 2023 weinig veranderd tegenover eind 2022. Er vonden immers geen acquisities plaats. Carrefour blijft samen met Jumbo en Spar Colruyt de top drie vormen.

De tien grootste huurders, voornamelijk grotere internationale bedrijven, vertegenwoordigen eind 2023 samen 69% van de totale huurinkomsten tegenover 67,2% eind 2022. Hierdoor is het debiteurenrisico binnen de portefeuille eerder beperkt.

Over een periode van twee jaar is vooral het belang van Jumbo sterk toegenomen. De groei in Nederland en de aankoop van de Belgische Jumbo's in Deurne, Stekene en Zelzate verklaren deze evolutie.

Kerncijfers van de vastgoedportefeuille

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Vastgoedwaarde (reële waarde)	€ 404.900.418	€ 484.173.050	€ 484.706.704
Contractuele huren op jaarbasis	€ 23.487.713	€ 29.762.478	€ 30.519.443
Rendement	5,80%	6,15%	6,30%
Bezettingsgraad	97,34%	98,40%	98,83%

De contractuele huren op jaarbasis zijn eind 2023 gestegen met 2,5% tot € 30,5 miljoen dankzij de jaarlijkse indexatie en herverhuur van leegstaande panden. De vastgoedwaarde steeg proportioneel minder (+ 1,1%) waardoor het huurrendement steeg tot 6,30%.



Links:
Jumbo te Stekene,
Dorpstraat 52

Onder:
Proxy Delhaize te Sijsele,
Dorpstraat 175



Albert Heijn te Diest,
Leuvensesteenweg 108

Ontwikkelingsproject te Diest

In de zomer van 2022 kocht Forum Estates, na een onderhandelingstraject van twee jaar, de aandelen van Fashion Cars. Die vennootschap was op dat moment de eigenaar van het terrein en de gebouwen ter hoogte van de Leuvensesteenweg 108 in Diest. Bovendien beschikte Fashion Cars over een vergunning om de voormalige autoshowroom en garagewerkplaats te transformeren tot een retailpark met vier winkelunits. In de lente van 2023 gingen we van start met de afbraakwerken. In maart 2024 konden we de eerste twee winkelunits opleveren aan de huurders. Een primeur voor Forum Estates. Het is de eerste keer dat we voor een dergelijk groot project als bouwheer optraden.

De Leuvensesteenweg in Diest (24.000 inwoners), op een boogschuit van de historische binnenstedelijke retailkern, is al enkele decennia een hotspot voor out-of-townretail. Albert Heijn (net geen 2.000m²) trekt de site als supermarkt in het nieuwbouwgedeelte. Op 10 april 2024 opende deze supermarkt onder enorm grote belangstelling de deuren.



Onder enorm grote
belangstelling opende
Albert Heijn haar deuren op

10
april 2024



De totale site heeft
een bruto-
vloeroppervlakte van
ongeveer 5.000 m²,
waarvan 930 m²
op de eerste
verdieping (fitness).



Yess! te Diest,
Leuvensesteenweg 108

De Nederlanders worden in deze nieuwbouw geflankeerd door Yess! en NRG Fitness (vroeger gekend als Snap Fitness). Yess! opende in mei. In september is het de beurt aan NRG Fitness. De voormalige showroom van ca. 1.000 m², die een tiental jaar geleden een renovatie onderging, werd behouden en wordt nu klaargestoomd voor verhuur. Momenteel lopen er verschillende gesprekken met kandidaten.

De totale site heeft een brutovloeroppervlakte van ongeveer 5.000 m², waarvan 930 m² op de eerste verdieping (fitness). Bovendien voorziet Albert Heijn traaglaadinfrastructuur voor klanten en personeel. Daarnaast is een samenwerkingsakkoord ondertekend met Ionity voor de plaatsing van zes snelladers.

De parking (130-tal plaatsen) werd, met uitzondering van de rijstroken, volledig uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. Veiligheid komt op de eerste plaats. Zo wordt het vrachtverkeer net na de inrit gescheiden van het consumentenverkeer. Om dodehoekongevallen te vermijden werd een apart fietspad aangelegd als aansluiting op de Leuvensesteenweg.

Ook kwalitatieve beplanting stond op de planning. Zo is het dak boven de fitness een groendak. Enerzijds voor waterbuffering en anderzijds voor een verbetering van het klimaat in de fitnessruimte. Bovendien heeft iedere winkelruimte toegang tot een regenwaterput, gevoed door de daken, die trouwens worden voorzien van zonnepanelen. Het overtollige regenwater wordt via infiltratiebuizen geïnfiltreerd in de bodem.

Ook toegankelijkheid voor andersvaliden was een aandachtspunt. Zo faciliteerden we lage borduur-elementen en aangepaste parkeerplaatsen nabij de winkelingangen. Een gedeelte van de gevels en de onderkant van de luifel voorzagen we van duurzame houten gevelbekleding. De winkels en fitnessruimte profiteren van royale raampartijen die het daglicht naar binnen trekken. Nabij de winkelpuien zijn een vijftigtal fietsenparkeerplaatsen ter beschikking. De omgeving is er ook op voorzien om vlot connectie te maken met aangrenzende retailprojecten.



6. Duurzaamheid

Forum Estates zet zich resoluut in voor een duurzame toekomst. Dit hoofdstuk belicht de inspanningen en ambities op het gebied van duurzaamheid, en bespreekt de toekomstige milieu-, sociale en governance-initiatieven van het bedrijf. Ontdek de doelen van Forum Estates om op lange termijn een positieve impact op het klimaat te hebben.

2023

Definitie van de ambities en KPI's van Forum Estates om een duurzamer bedrijf en portfolio te bereiken.

Vanaf 2024

Implementatie van het eerste actieplan en versterking van dit plan met de CSRD-richtlijnen.

Governance

In 2023 werd een intern ESG-kernteam samengesteld dat zich focust op de jaarlijkse ESG-rapportering, de vooruitgang en initiatieven. Het ESG-kernteam bestaat uit de CFO, de financieel directeur en een property manager. Zij implementeren het ESG-beleid door:

- de ESG-criteria te integreren in de financiële planning en investeringsbeslissingen van Forum Estates, waardoor duurzaamheid een integraal onderdeel wordt van onze bedrijfsstrategie;
- duurzaamheid te integreren en implementeren in het beheer van onze vastgoedactiva;
- samenwerkingen aan te gaan met belanghebbenden, zoals huurders, eigenaars en gemeenschappen om duurzaamheidsdoelstellingen te bespreken, feedback te verzamelen, en gezamenlijke initiatieven te ontwikkelen;
- prestaties over duurzaamheidsinspanningen te monitoren en te rapporteren.



Team
leden
12


33,3%


66,7%

Gemiddelde
leeftijd
37,7 jaar

Gemiddelde
anciënniteit
2,4 jaar

Aankomsten /
vertrekken
3



Team

Forum Estates bestaat momenteel uit een divers team van twaalf personen.

Om een vastgoedfonds professioneel te beheren, zijn uiteenlopende vaardigheden noodzakelijk. Forum Estates beschikt over een team van twaalf personen met verschillende profielen, zoals financiële experts, vastgoedbeheerders en juridische deskundigen. De afgelopen twee jaar is het team gegroeid met 20%. We verwelkomden vijf nieuwe medewerkers en namen afscheid van drie collega's.

Medewerkers staan centraal in ons bedrijf. Daarom was het team een belangrijk onderwerp tijdens de workshops met externe en interne belanghebbenden. We ontwikkelden al verschillende initiatieven ten gunste van onze medewerkers. Maar Forum Estates wil nog een stapje verder gaan. We zullen enquêtes ontwikkelen en een streefdoel stellen voor het tevredenheidsniveau dat we willen bereiken.

Forum Estates organiseert ook WELL-workshops gerelateerd aan HR en het

welzijn van zijn medewerkers. Deze workshops behandelen verschillende aspecten zoals luchtkwaliteit, verlichting, geluidsniveau, lichaamsbeweging, voeding en mentaal welzijn. De workshops richten zich op het implementeren van WELL-richtlijnen en -praktijken.

Bovendien wil Forum Estates gemiddeld 5u aan training in soft skills per medewerker per jaar realiseren. Dit bovenop een gemiddelde van 15u aan training in hard skills. Deze investering in professionele ontwikkeling zal de medewerkers essentiële vaardigheden en kennis bijbrengen die nodig zijn voor hun rol binnen Forum Estates. Door regelmatig training in zowel zachte als harde vaardigheden aan te bieden, kan Forum Estates zijn team versterken en zijn potentieel maximaliseren. Zo worden we als bedrijf nog veerkrachtiger en competentier in de dynamische vastgoedsector.

Stefan De Bock
CEO



Elke Krols
CFO



Benoit Debruyne
Finance Director



Sylvie Vanspeybroeck
Accountant



Willem Demonie
Operations and
Investment Manager



Aysegül Dogan
Accountant



Els Tuytens
Financial Controller



Thomas De Mulder
Property Manager



Pieter Van achter
Legal Counsel



Seppe Hanssens
Property Administrator



Steven Luypaert
Property Manager



David De Bruyne
Property Manager



Op weg naar een duurzame business ESG ambities

De ontwikkeling van een duurzaamheidsbeleid was één van de topprioriteiten van Forum Estates voor 2023. Samen met een gespecialiseerde externe partij stelden we een framework en concreet actieplan op. Doel? Forum Estates' portefeuille duurzaam en futureproof maken en houden.

Stap 1

Analyseren en positioneren

Een eerste onderzoek vond plaats begin 2023. De bestaande en toekomstige wetgeving op het gebied van duurzaamheid werd onderzocht, en Forum Estates richtte zich op de selectie van passende frameworks en het benchmarken van hun prestaties. De keuze van de frameworks vormt het kader voor de ontwikkeling van de ESG-strategie. Het benchmarken van onze prestaties gaf inzicht in de positie van Forum Estates ten opzichte van de concurrentie, en dient als referentie om doelstellingen te formuleren in het actieplan.

Stap 2

Metten van data

Het streven naar transparantie begint voor Forum Estates bij het meten van hun eigen impact. In deze fase werden de risico's en opportuniteiten beoordeeld aan de hand van een ESG due diligence op assetniveau. Hierbij werden vier verschillende assets, verspreid over België en Nederland, geanalyseerd. Deze due diligence gaf een inzicht in hoeverre het portfolio momenteel voldoet aan duurzaamheidsaspecten, identificeerde de belangrijkste actiepunten en benadrukte de sterke punten van het portfolio.

In samenwerking met Certi+ brachten we in 2023 en 2024 de EPC D en EPC NR certificaten van alle vaste activa in kaart. Deze geven een inzicht in het primair energieverbruik van de verschillende assets. Momenteel werden veertig locaties gecertificeerd, er staan nog negentig certificaten ingepland verspreid over 2023 en 2024.

Om de gebouwen in het portfolio van Forum Estates voor te bereiden op de energietransitie, schakelden we Wattson in. Deze energy service company biedt ondersteuning door energiebesparende oplossingen voor te stellen, en hernieuwbare energie te maximaliseren. Momenteel zijn de onderhandelingen bezig tussen Wattson en de huurders over de plaatsing van zonnepanelen op de daken. Eens een akkoord bereikt, volgt het verder uitwerken van monitoring van de geproduceerde lokale energie, en de rapportage ervan.



Lidl in het winkelcentrum Maaswijk te Spijkenisse (NL), Hadewijchplaats

Stap 3

Actie plan

We organiseerden een interne en externe stakeholdersbijeenkomst, waarbij we de materialiteit van verschillende ESG-thema's op zowel asset- als bedrijfsniveau bespraken. Uit de resultaten van deze bijeenkomsten werd een materialiteitsmatrix opgesteld. Vervolgens ontwikkelden we met de inzichten uit deze matrix een actieplan. Hierin werden SMART-goals gedefinieerd voor zowel korte als lange termijn. SMART-goals zijn Specifiek (Specific), meetbaar (Measurable), haalbaar (Achievable), relevant en tijdsgebonden (Time-bound). Hoe materiëler een thema, hoe hoger de prioriteit en hoe vroeger het doeljaar. Op basis van de SMART-goals stellen we een langetermijnactieplan met slimme KPI's op.



"Het streven naar transparantie begint voor Forum Estates bij het meten van hun impact. In deze fase werden de risico's en opportuniteiten beoordeeld a.d.h.v. een ESG-due diligence op assetniveau."



Jumbo te Sliedrecht (NL), Kerkbuurt

Stap 4

Communicatie en rapport

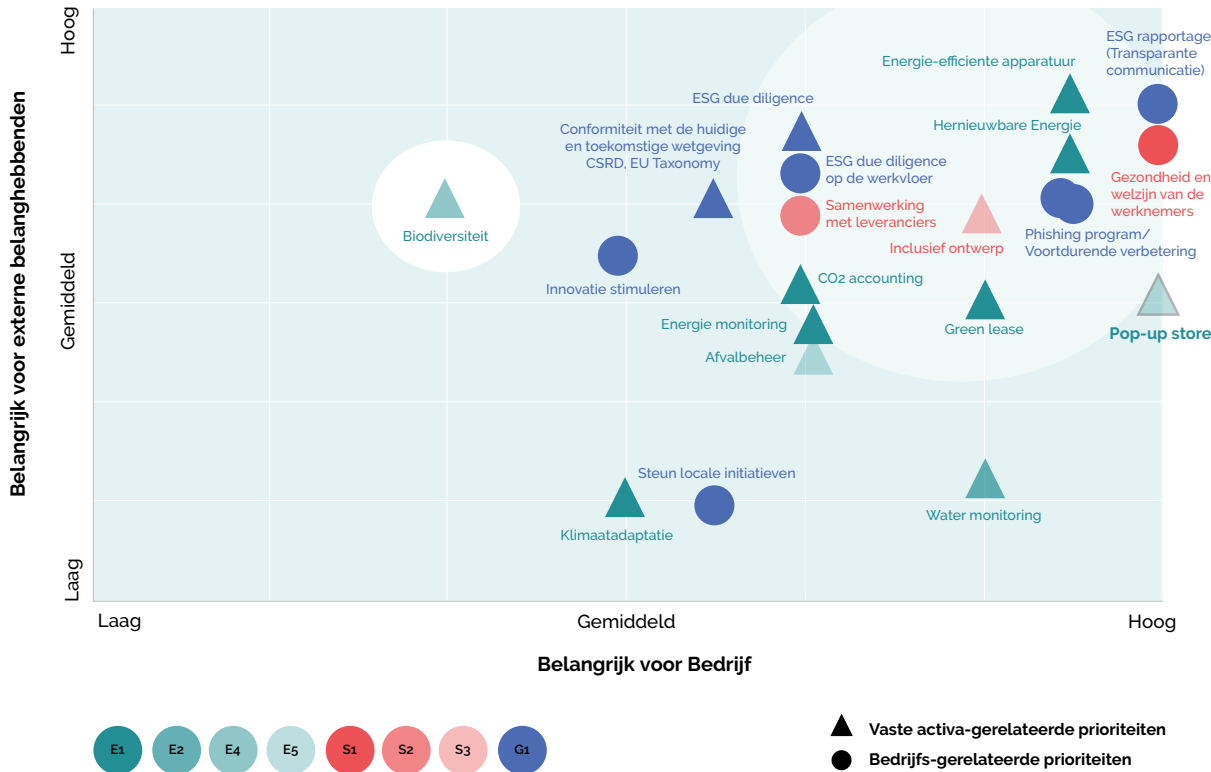
Communicatie is essentieel voor het creëren van bewustzijn en betrokkenheid van alle stakeholders. De belangrijkste stakeholders van Forum Estates zijn:

- **Huurders:** deze stakeholders hebben een directe invloed op het gebruik en de exploitatie van de vastgoedactiva.
- **Bestuurders en aandeelhouders:** zij bepalen de strategie en het beleid van het bedrijf en hebben zo een significante invloed op de besluitvorming.
- **Financiële instellingen:** zij beïnvloeden de investeringsbeslissingen.
- **Leveranciers:** als downstream stakeholders kunnen zij eisen stellen aan duurzaamheid.

We vormden de basis van het framework door een grondige analyse van de waarden, wensen en doelen van zowel interne als externe stakeholders. De interne (management en werknemers) en de externe stakeholders (huurders, leveranciers, aandeelhouders, bestuurders en banken) werden in een eerste fase uitgebreid individueel bevraagd via een enquête. In een tweede fase vond een

fysieke gezamenlijke vergadering plaats waarin ruimte was voor debat en discussie. Dit alles resulteerde in een materialiteitsmatrix voor zowel de interne en de externe stakeholders. En uit die matrix werd uiteindelijk een lijst met prioriteiten op vlak van duurzaamheid voor Forum Estates gedistilleerd.

DE RESULTATEN:



● Activagerelateerde prioriteiten	
Prioriteit A1:	Energie-efficiënte apparatuur en energie monitoring
Prioriteit A2:	Hernieuwbare energie
Prioriteit A3:	Mobiliteit – laadpaal voorzieningen (voortdurende verbetering)
	Mobiliteit – fietsparkeervoorzieningen (voortdurende verbetering)
Prioriteit A4:	Inclusief ontwerp
Prioriteit A5:	ESG due diligence bij aankoop van activa
Prioriteit A6:	Green Lease
Prioriteit A7:	Biodiversiteit (voortdurende verbetering)

Prioriteiten die voortkomen uit de materialiteitsmatrix zijn geherstructureerd. Mobiliteit en biodiversiteit werden extra toegevoegd om in te spelen op toekomstige behoeften (voortdurende verbeteringen). De prioriteit energiemonitoring wordt geïntegreerd bij de prioriteit energie-efficiënte apparatuur.

De Natuurherstelwet, een belangrijk EU-voorstel van 2022, wordt nog steeds bediscussieerd in België door de mogelijke impact op de landbouw. Tijdens de fysieke discussie met de externe stakeholders werd dit thema uitvoerig besproken. Forum Estates erkent het belang ervan en streeft ernaar een passend antwoord te bieden op deze kwestie. Daarom is dit thema toegevoegd aan de prioriteiten van het bedrijf. Verder wordt de installatie van oplaadpunten op parkeerterreinen in 2025 verplicht. Zo stimuleren we de elektrificatie van het wagenpark, verminderen we de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en beperken we de CO2-uitstoot. Aangezien een deel van de vaste activa van Forum Estates met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar zijn, wil Forum Estates hier al vroegtijdig op inspelen.

▲ Bedrijfsgerelateerde prioriteiten	
Prioriteit C8:	Gezondheid en welzijn van de werknemers
Prioriteit C9:	Samenwerking met leveranciers
Prioriteit C10:	ESG due diligence op de werkvloer
Prioriteit C11:	GHG accounting
Prioriteit C12:	ESG-rapportage (transparante communicatie)
Prioriteit C13:	Phishing program

Activa-gerelateerde prioriteiten

Prioriteit A1: Energie-efficiënte apparatuur en energiemonitoring

7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE Algemene doelstelling: Verminder het energieverbruik van de vaste activa	SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
	Verzamel >75% van de energiegegevens.	kWh elektriciteit kWh indirect energieverbruik als gevolg van verwarming en koeling.	2025
	100% van de vaste activa hebben een EPC-certificatie.	EPC-certificatie	2025
	Behaal een minimum X%* (verschillen per regio).	EPC-score	Te bepalen vanaf 2026. * Te bepalen vanaf 2026 eens we zicht hebben op alle EPC-scores.
	Renoveer bestaande vaste activa om een reductie van X%* op het energieverbruik per jaar te behalen.	Totaal kWh van de gehele portefeuille.	Te bepalen vanaf 2026. * Te bepalen vanaf 2026 eens we >75% van het energieverbruik in kaart hebben.

Mobiliteit is ook een belangrijke prioriteit voor het team. De kantoren zijn voorzien van fietsfaciliteiten, bieden gemakkelijke toegang tot openbaar vervoer en maken de overstap naar hybride en elektrische auto's.



Prioriteit A2: Hernieuwbare Energie

7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE Algemene doelstelling: Integreer hernieuwbare energie-bronnen.	SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
	Installeer zonnepanelen op 6 vaste activa in 2024.	Aantal activa met zonnepanelen. Geïnstalleerd piekvermogen (kWp). kWh aan geproduceerde elektriciteit.	2024
	X%* van totale energieverbruik wordt gedekt door fotovoltaïsche panelen.	Aantal vaste activa met digitale meters.	2026
		Lokaal geproduceerd kWh hernieuwbaar per activa.	* Te bepalen vanaf 2026 eens we >75% van het energieverbruik in kaart hebben.

Prioriteit A3: Mobiliteit

11 DUURZAME STEDE EN GEMEENSCHAPPEN Algemene doelstelling 1: Laadpalen voorzieningen Algemene doelstelling 2: Fietsparkeer-voorzieningen	SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
	100% van de parkings (> 20 plaatsen) in bestaande niet-residentiële gebouwen hebben minimaal 2 laadpunten.	Aantal laadpunten/parking.	2025
	Voorzie fietsrekken op 100% van de parkeergelegenheden.	Aantal fietsenstalling/vaste activa.	2025

Prioriteit A4: Inclusief ontwerp

10

ONGELIJKHEID VERMINDEREN

Algemene doelstelling:

Verbeter de toegankelijkheid van de gebouwen.

SMART-goals

> 90% van de winkels zijn inclusief, en 100% van de parkeergelegenheden zijn inclusief (parkeerplaatsen gereserveerd voor mensen met een handicap, ouderen, groot gezinnen, enz.).

Te verzamelen gegevens

Aantal inclusieve activa/totaal aantal activa.

Doeljaar

2025

Prioriteit A5: ESG Due Diligence

9

INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR

Algemene doelstelling:

Optimaliseer de aankoop van ESG-gerelateerde activa.

SMART-goals

100% van de nieuwe aankopen gebeurd op basis van een ESG-due diligence proces.

Te verzamelen gegevens

Aantal aankopen waarbij een gedetailleerde due diligence-beoordeling wordt uitgevoerd/totaal aantal aankopen.

Doeljaar

Vanaf 2024

SMART-goals

100% van de nieuwe aankopen voldoet aan het minimale ESG-niveau dat is gedefinieerd door de ESG-strategie of zal binnen de komende 2 jaar na aankoop worden gerenoveerd om het vereiste niveau te bereiken.

Te verzamelen gegevens

Aantal nieuwe aankopen in overeenstemming met het minimale opgelegde ESG-niveau/totaal aantal nieuwe aankopen.

Doeljaar

Vanaf 2024

Prioriteit A6: Green Lease

11

DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Algemene doelstelling:

Betrek huurders bij de duurzaamheids-transitie en zorg voor bewust-wording.

SMART-goals

Implementeer groene clausules in 100% van de nieuwe contracten en verlengingen van contracten.

Te verzamelen gegevens

Aantal contracten met groene clausules.

Doeljaar

Vanaf midden 2024

SMART-goals

Besprek met de top 10-huurders om groene clausules in hun huidige contract op te nemen.

Te verzamelen gegevens

Aantal vergaderingen met top 10-huurders.

Doeljaar

2025

Te verzamelen gegevens

Aantal ondertekende groene huurovereenkomsten met bestaande huurders.

Prioriteit A7: Biodiversiteit

15

LEVEN OP HET LAND

Algemene doelstelling:

De biodiversiteit rondom de winkels verhogen

SMART-goals

Minimum X%* van oppervlakte van de parkings moeten groene ruimte zijn.

Te verzamelen gegevens

m² parking en m² groene ruimte

Doeljaar

Doorlopend

SMART-goals

Minimum X%* van de parkings moeten voorzien zijn van waterdoorlaatbare parkingplaatsen.

Te verzamelen gegevens

aantal parkings en aantal waterdoorlaatbare parkings

Doeljaar

Doorlopend

* Te bepalen vanaf 2025 eens we de huidige toestand in kaart hebben gebracht

Green lease - Forum Estates streeft ernaar groene clausules op te nemen in alle contracten om afstemming met de huidige en toekomstige ESG-doelstellingen te waarborgen. De thema's van die clausules omvatten energieverbruiksinformatie, toegang tot duurzaamheidsonderzoek, oplaadinfrastructuren en duurzame oplossingen voor onderhoud en renovaties. Inspanningen richten zich ook op het minimaliseren van drinkwaterverbruik, advies over ecologische projecten en het behalen van certificeringen.



Bedrijfsgerelateerde prioriteiten

Prioriteit C8: Gezondheid en welzijn van werknemers

3

GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN

Algemene doelstelling: Verbeter de gezondheid en het welzijn van werknemers.

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
100% van de werknemers hebben de tevredenheidsenquête ingevuld.	% van de werknemers die de enquête hebben ingevuld	2024
Realiseer jaarlijks een verbetering van X%* van het tevredenheidsniveau van de werknemers op het gebied van gezondheid en veiligheid.	Ongeval percentage (%) Ziekte dagen (%) Score van de tevredenheidsenquête	Vanaf 2025 * Te bepalen eind 2024 wanneer de eerste tevredenheidsenquête heeft plaatsgevonden.
Behaal een gemiddelde van 20u soft en hard skills training per werknemer per jaar.	Aantal trainingsuren per werknemer voor soft en hard skills	2024

Prioriteit C9: Samenwerking met leveranciers

17

PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN

Algemene doelstelling: Samenwerken met leveranciers die de ESG-waarden van Forum Estates delen.

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
50% van de leveranciers ondertekent de code of conduct.	Aantal leveranciers dat de code of conduct heeft ondertekent.	Lange termijn doelstellingen

Prioriteit C10: ESG due diligence op de werkvloer

9

INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR

Algemene doelstelling: Focus op ESG-conforme werkplek.

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
Elke nieuwe werkplek voldoet aan de minimumvereisten van de ESG-strategie.	informatie over het nieuwe kantoor	Vanaf 2023

Prioriteit C11: GHG accounting

13

KLIMAATACHT

Algemene doelstelling: Verminderen van de broeikasgassen.

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
GHG accounting van minstens [40%] van de vaste activa.	tCO ₂ e (Scope 1+2)/m ² /a GHG emissions intensity tCO ₂ e (All Scopes)/m ² /a	Vanaf 2025
Jaarlijks X%* minder broeikasgassen uitstoten.	tCO ₂ e (Scope 1+2)/m ² /a GHG emissions intensity tCO ₂ e (All Scopes)/m ² /a	Te bepalen vanaf 2026 * Te bepalen vanaf 2026.
Voer een CRREM-analyse uit voor X%* van de portefeuille.	Aantal CRREM analyses Stranding year van de vaste activa	Lange termijn doelstellingen * Te bepalen vanaf 2026.

Prioriteit C12: ESG rapportage

17

PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN

Algemene doelstelling: Transparante communicatie van de ESG-doelstellingen aan de belanghebbenden.

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
Communicatie jaarlijkse ESG-rapportage	ESG-rapportage	Doorlopend

Prioriteit C13: Phishing program

9

INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR

Algemene doelstelling: Verhoog het bewustzijn en verminder de kwetsbaarheid voor phishingaanvallen onder werknemers.

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
Implementeer een phishing-trainingsysteem dat is gemaakt door een externe partij	Aantal gerapporteerde phishingpogingen door werknemers	Vanaf 2024
Bereik een X%*daling van de doorklikratio (click-through rate) van gesimuleerde phishing e-mails	Maandelijkse doorklikratio (CTR) van gesimuleerde phishing emails	Vanaf 2024 * Te bepalen vanaf 2025 na een eerste simulatie in 2024.

Next steps

Forum Estates neemt geleidelijk aan stappen om te voldoen aan de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die de vereisten van de Non-Financial Reporting Directive (NFRD) uitbreidt. De CSRD verplicht bedrijven om te rapporteren over niet-financiële informatie, zoals de ESG-factoren, in hun jaarverslagen.

Hoewel Forum Estates momenteel niet verplicht is om volledig te rapporteren onder de CSRD, vinden we het wel belangrijk ons hier al op voor te bereiden. Forum Estates is begonnen met het proces van gegevens

verzamelen en het implementeren van maatregelen om zich vertrouwd te maken met die toekomstige rapportagevereisten. Dankzij deze proactieve aanpak is Forum Estates goed voorbereid op de overgang. En dat zal goed van pas komen, gezien de complexiteit en de tijdslijn.

Terwijl dit proces doorloopt, blijft Forum Estates zich inzetten voor duurzame bedrijfspraktijken en transparantie. We zien de CSRD als een kans om onze duurzaamheidsinitiatieven te versterken en het vertrouwen met belanghebbenden op te bouwen.



7. Geconsolideerde financiële informatie

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Toelichting		2023	2022
I.	Huurinkomsten (+)	30 051 841	26 875 905
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-54 532	-111 937
Netto huurresultaat		329 997 309	26 763 968
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	3 038 250	2 152 029
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	-14 716	-484
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 987 817	-2 125 363
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	59 739	35 348
Vastgoedresultaat		30 092 765	26 825 497
IX.	Technische kosten (-)	-499 762	-518 901
X.	Commerciële kosten (-)	-263 701	-184 920
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-160 660	-144 801
XII.	Beheerkosten vastgoed (-)	-1 505 194	-1 350 842
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	-548 281	-339 199
Vastgoedkosten		4-2 977 598	-2 538 663
Operationeel vastgoedresultaat		27 115 167	24 286 835
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	5-2 430 771	-3 100 313
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	539 914	-18 546
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		24 724 310	21 167 976
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	6235 016	223 664
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	-	-
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	71 305 233	-3 037 441
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	8193 071	-863 475
Operationeel resultaat		26 457 630	17 490 724
XX.	Financiële inkomsten (+)	2 532	35 338
XXI.	Netto interestkosten (-)	9-15 856 587	-11 159 995
XXII.	Andere financiële kosten (-)	963 227	-69 099
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	9-5 773 712	2 624 921

Toelichting		2023	2022
Financieel resultaat		-21 564 540	-8 568 835
Resultaat voor belastingen		4 893 090	8 921 889
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-/+)	-2 061 843	-528 078
XXV.	Exit taks (-/+)	-457 387	-198 059
Belastingen		10-2 519 230	-726 137
NETTORESULTAAT		2 373 860	8 195 752
Resultaat voor belastingen			
- Uitkeerbaar resultaat		7.404.382	8.610.263
- Resultaat op de portefeuille		1.733.320	-3.677.252
- Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		-5.773.712	2.624.921
- Belastingen: uitgestelde belastingen		-990.129	637.820
Resultaat per aandeel			
Aantal gewone aandelen		5.586.694	5.586.694
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		5.586.694	5.482.438
Nettoresultaat per gewoon aandeel (in €)		0,42	1,49
Uitkeerbaar resultaat per aandeel (in €)		1,33	1,57

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

		2023	2022
I.	Nettoresultaat	2 373 860	8 195 752
II.	Andere elementen van het globaal resultaat	-	-
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS			
GLOBAALRESULTAAT		2 373 860	8 195 752

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	Toelichting	31/12/23	31/12/22
I. Vaste activa		494 977 109	488 708 351
C. Vastgoedbeleggingen	11	484 170 286	484 363 970
D. Andere materiële vaste activa		385 888	268 556
E. Financiële vaste activa		10 134 911	2 850 145
F. Vorderingen financiële leasing		-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		-	-
H. Uitgestelde belastingen - activa		286 024	1 225 681
II. Vlottende activa		10 079 686	12 556 234
A. Activa bestemd voor verkoop	11	885 000	-
B. Financiële vlottende activa		-	-
C. Vorderingen financiële leasing		-	-
D. Handelsvorderingen	12	5 006 417	6 108 957
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		675 619	1 369 440
F. Kas en kasequivalenten		3 136 568	4 831 217
G. Overlopende rekeningen		376 083	246 620
TOTAAL ACTIVA		505 056 796	501 264 585

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		31/12/23	31/12/22
Eigen vermogen		134 478 583	132 104 723
B. Uitgiftepremies	13	103 941 982	103 941 982
C. Reserves		28 162 741	19 966 989
D. Nettoresultaat van het boekjaar		2 373 860	8 195 752
I. Langlopende verplichtingen		305 873 178	227 412 161
A. Voorzieningen		80 000	80 000
B. Langlopende financiële schulden	14	301 331 958	225 850 087
a. Kredietinstellingen		196 432 169	120 852 907
b. Leasing		49 990	82 731
c. Achtergestelde lening		104 663 499	104 724 216
d. Andere		186 299	190 232
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		3 314 255	-
E. Andere langlopende verplichtingen		412 101	338 026
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		734 864	1 144 048
a. Exit taks		-	-
b. Andere		734 864	1 144 048
II. Kortlopende verplichtingen		64 705 034	141 747 701
A. Voorzieningen		-	-
B. Kortlopende financiële schulden	14	49 258 445	132 396 717
a. Kredietinstellingen		49 226 551	132 358 221
b. Leasing		31 894	38 496
c. Andere		-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	3 993 645	4 068 112
a. Exit taks		-	-
b. Andere		3 993 645	4 068 112
E. Andere kortlopende verplichtingen	17	6 787 967	1 403 759
F. Overlopende rekeningen		4 664 977	3 879 114
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		505 056 796	501 264 585

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Reserves						Totaal eigen vermogen
	Uitgifte- premie	Reserve voor het saldo van de varia- ties in de reële waar- de van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waar- de van toegelaten afdek- kings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boek- jaren	Totaal reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	
Balans op 31 december 2021	101 241 769	15 082	28 946	7 477 428	7 521 456	12 445 554	121 208 778
Globaalresultaat 2022					-	8 195 752	8 195 752
Kapitaalsverhoging	3 375 070				-		3 375 070
Kapitaalsvermindering	-674 877				-		-674 877
Overboeking door resultaatverwerking 2021:					-		-
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves		4 066 514	110 919		4 177 433	-4 177 433	-
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening					-		-
- Overige mutaties		147 545		8 120 576	8 268 121	-8 268 121	-
Dividenden boekjaar 2021					-	-	-
Balans op 31 december 2022	103 941 962	4 229 142	139 864	15 598 003	19 967 009	8 195 752	132 104 723
Globaalresultaat 2023					-	2 373 860	2 373 860
Overboeking door resultaatverwerking 2022:					-		-
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves		-3 037 441	2 624 921		-412 519	412 519	-
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening					-		-
- Overige mutaties		539 792		8 068 479	8 608 272	-8 608 272	-
Dividenden boekjaar 2022					-	-	-
Balans op 31 december 2023	103 941 962	1 731 493	2 764 786	23 666 482	28 162 762	2 373 860	134 478 583
Na allocatie resultaatsverwerking 2023							
Saldo per 31 december 2023	103 941 962	1 731 493	2 764 786	23 666 482	28 162 762	2 373 860	134 478 583
Globaal resultaat van de periode	-	-	-				-
Kapitaalsverhoging	-	-	-		-	-	-
Dividenden van de periode	-	-	-		-	-	-
Overgedragen resultaat	-	1 305 233	-5 773 712	6 842 340	2 373 860	-2 373 860	-
Saldo per 31 december 2024	103 941 962	3 036 726	-3 008 926	30 508 822	30 536 622	0	134 478 583

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	31/12/23	31/12/22
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		2 373 860	8 195 752
Aanpassingen voor:			
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-1 305 233	3 037 441
Wijzigingen in reële waarde van FVA	9	5 773 712	-2 624 921
Financieel resultaat	9	15 790 828	11 193 757
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	-235 016	-223 664
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van andere niet-financiële activa		-	-
Belastingen	10	2 519 230	726 137
Afschrijvingen		124 477	63 649
Overige	8	-193 071	863 475
Wijzigingen in werkkapitaal:			
Handels- en overige vorderingen		1 102 541	-4 185 527
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		-8 904 696	-797 416
Overige activa		-129 463	-316 372
Handels- en overige schulden		110 371	273 471
Overige verplichtingen		9 744 065	4 848 191
Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten		26 771 606	21 053 973
Betalde interesten			
Betaalde interesten		-17 502 794	-11 229 094
Ontvangen interesten		1 711 966	35 338
Betaalde vennootschapsbelastingen		-2 173 594	-1 040 450
Teruggevorderde belastingen			
Nettokasstroom uit operationele activiteiten		8 807 184	8 819 767

	Toelichting	31/12/23	31/12/22
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in vastgoedbeleggingen	11	-2 623 625	-36 050 154
Verkopen van vastgoedbeleggingen	6/11	3 472 558	8 165 117
Investerings in vastgoedvennootschappen		-3 459 962	-52 340 408
Aankoop van andere materiële activa		-241 807	-293 380
Verkoop van andere materiële activa		2 500	11 948
Cash verworven door overnames			58 074
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten		-2 850 336	-80 448 803
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Wijzigingen in financiële verplichtingen	14	-7 651 497	46 355 512
Bijkomende financiële verplichtingen		108 521 745	129 198 595
Bijkomende achtergestelde lening		-	650 706
Terugbetalingen		-116 173 242	-83 493 789
Kapitaalsverhoging - Kapitaal		-	3 375 070
Kapitaalsverhoging - Achtergestelde lening		-	3 374 930
Kapitaalsvermindering - Kapitaal		-	-674 858
Kapitaalsvermindering - Achtergestelde lening		-	-797 735
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten		-7 651 497	51 632 920
NETTO TOENAME / (AFNAME) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-1 694 649	-19 996 117
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN aan het begin van de periode			
		4 831 217	24 827 334
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN aan het einde van de periode			
		3 136 568	4 831 217

TOELICHTINGEN BIJ DE JAARREKENING

Toelichting 1: Algemene informatie

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

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 omvat Forum Estates Holding BV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (de "Groep" of "Forum Estates").

De Groep investeert hoofdzakelijk in supermarktvastgoed in België, Nederland en Luxemburg.

De Vennootschap is 100% eigenaar van Forum Estates NV, Heeren Beheer NV en Parc Commercial Estaimpuis NV die op 3 december 2019 het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) hebben verkregen. Voor de Belgische dochterondernemingen die dit statuut niet hebben aangenomen heeft de Vennootschap de intentie deze te fuseren met Forum Estates NV binnen afzienbare tijd.

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 21 mei 2024.

Toelichting 2: Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Algemeen

De financiële verslaggeving van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van het KB met betrekking tot de Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfondsen.

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board* ("**IASB**") en het *International Financial Reporting Interpretations Committee* ("**IFRIC**"), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing tijdens het huidige boekjaar.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar die nog niet werden toegepast door de Groep

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan bestaande standaarden is van kracht voor boekjaren die beginnen na 1 januari 2023. Bij de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening heeft de Onderneming de nieuwe of gewijzigde standaarden niet vervroegd toegepast.

De Onderneming is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing is naar verwachting niet significant.

Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een "Sale-and-Leaseback", uitgegeven op 22 september 2022, introduceert een nieuw model dat van invloed zal zijn op de manier waarop een verkoper-huurder variabele leasebetalingen verwerkt in een "Sale-and-leaseback-transactie".

Volgens dit nieuwe model zal een verkoper-huurder:

- geschatte variabele leasebetalingen opnemen bij de initiële waardering van een leaseverplichting in een "Sale-and-Leaseback-transactie"; en
- vervolgens de algemene regels toepassen voor de latere verwerking van de leaseverplichting, zodat er geen winst of verlies wordt geboekt met betrekking tot het gebruiksrecht dat het behoudt.

Deze aanpassingen zullen de verwerking van andere leases, welke niet zijn ontstaan naar aanleiding van een "Sale-and-Leaseback-transactie", niet wijzigen.

De aanpassingen zijn met terugwerkende kracht van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de EU.

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor boekjaren eindigend op 31 december 2023 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze jaarrekening:

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criterium in IAS 1 voor de classificatie van een schuld als langlopend: het vereist dat een entiteit het recht heeft de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot ten minste 12 maanden na de verslagperiode.

De aanpassingen:

- specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
- verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen;
- verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
- omvatten een verduidelijking van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwickelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15 juli 2020 publiceerde de IASB Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend - uitstel van ingangsdatum (aanpassingen aan IAS 1), waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werden uitgesteld.

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Langlopende schulden met Convenanten, gepubliceerd op 31 oktober 2022, specificeert dat convenanten (d.w.z. voorwaarden gespecificeerd in een lening overeenkomst) waaraan na de verslagperiode moet worden voldaan, geen invloed hebben op de classificatie van een schuld als kortlopend of langlopend op het einde van de verslagperiode. In plaats daarvan is een entiteit verplicht om informatie over deze convenanten op te nemen in de toelichting bij de jaarrekening.

Alle aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Andere nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties zijn niet relevant voor de Groep.

Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in Euro's. De Groep voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder worden de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving samengevat.

Gebruik van oordelen en schattingen

Bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening heeft het management oordelen gevormd en schattingen en veronderstellingen gemaakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden prospectief verwerkt.

Informatie over veronderstellingen en schattingsonzekerheden die een aanmerkelijk risico in zich bergen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van activa en passiva in het jaar eindigend op 31 december 2023, is opgenomen in de volgende onderdelen van de toelichting:

Toelichting 11 – bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van significante niet-waarneembare inputs.

Grondslag voor consolidatie

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen dochterondernemingen en joint ventures.

(i) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Groep controle uitoefent. De Groep oefent controle over een entiteit uit als, en alleen als, de Groep:

- macht over de entiteit heeft;
- is blootgesteld aan en rechten heeft op veranderlijke rendementen, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de entiteit en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van haar rendementen te beïnvloeden.

De entiteiten waarover de Groep controle uitoefent, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, verplichtingen en resultaten van de groep integraal tot uiting worden gebracht.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii) de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen. Bedra-

gen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IFRS 9 Financiële instrumenten: opname en waardering, of indien van toepassing, als de kost bij initiële opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

(ii) Joint ventures

Een joint venture is een overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap uitoefenen, recht hebben op de netto activa van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een overeenkomst waarvan slechts sprake is wanneer beslissingen over de relevante activiteiten unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Conform IAS 28 worden het resultaat, de activa en verplichtingen van joint ventures opgenomen door gebruik te maken van de vermogensmutatiemethode ('equity methode'), tenzij de deelneming wordt aangehouden voor verkoop, in welk geval deze in overeenstemming met IFRS 5 – Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten wordt verwerkt. Volgens de vermogensmutatiemethode worden investeringen in joint ventures initieel tegen kostprijs opgenomen, en nadien wordt deze boekwaarde aangepast aan wijzigingen van het aandeel van de Groep in de netto activa van de joint venture na de overname, minus eventuele waardeverminderingen. Verliezen van een joint venture die het belang van de Groep in deze deelneming overschrijden worden enkel opgenomen in de mate dat de Groep wettelijke of impliciete verplichtingen heeft aangegaan of betalingen heeft gedaan ten behoeve van de joint venture.

(iii) Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

Bedrijfscombinaties en goodwill

De Groep verwerkt bedrijfscombinaties volgens de overnamemethode wanneer de verworven reeks van activiteiten en activa voldoet aan de definitie van een bedrijf en de zeggenschap is overgedragen aan de Groep. Om te bepalen of een bepaalde reeks van activiteiten en activa een bedrijf betreft, beoordeelt de Groep of de reeks van verworven activa en activiteiten tenminste een middel (input) en een substantieel proces bevat, en of de verworven reeks de mogelijkheid heeft om productie (output) tot stand te brengen.

De Groep heeft de keuze om een 'concentratietest' toe te passen die een vereenvoudigde beoordeling mogelijk maakt of een verworven reeks activiteiten en activa geen bedrijf betreft. Aan de optionele concentratietest is voldaan als nagenoeg de gehele reële waarde van de verworven bruto-activa geconcentreerd is in één enkel identificeerbaar actief of groep van soortgelijke identificeerbare activa.

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde opgenomen op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen het totaal van de overgedragen vergoeding, het bedrag van de minderheidsbelangen en, indien van toepassing, de reële waarde van het voorheen aangehouden belang in de overgenomen partij en het aandeel van de groep in de reële waarde van de netto identificeerbare activa. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid haar realiseerbare waarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. De realiseerbare waarde van een kasstroomgenererende eenheid is de hoogste waarde van de reële waarde minus de verkoopkosten en zijn bedrijfswaarde.

Een waardevermindering op goodwill wordt tijdens een later boekjaar nooit teruggenomen.

Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardeinstijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Groep noch voor verkoop als handelsactiviteit, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), wordt tevens opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen (cf. infra).

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren alsook onroerende goederen die worden gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet-aftrekbare BTW. Bij onroerend goed dat verworven wordt via een aandelentransactie zal de waardering bij

initiële opname afhankelijk zijn van het al dan niet van toepassing zijn van IFRS 3 Bedrijfscombinaties. Indien het onroerend goed verworven werd zonder toepassing van IFRS 3, zal de initiële waardering gebeuren aan de aanschaffingsprijs. Hierbij zal ook een aanpassing gebeuren voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft (deze wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de Vennootschap (op beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed wordt verkregen via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via inbreng in natura van een onroerend goed tegen uitgifte van nieuwe aandelen, via een fusie door overname van een vastgoedvennootschap of een partiële splitsing van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, fusiekosten e.a. kosten eveneens geactiveerd.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde op moment van opname (acquisitie), wordt het waardeverschil dat betrekking heeft op overdrachtskosten opgenomen via de resultatenrekening.

Bij aandelentransacties dewelke kwalificeren onder IFRS 3 Bedrijfscombinaties zal het vastgoed gewaardeerd worden aan hun reële waarde op de aanschaffingsdatum. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen.

(iii) Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen die over toereikende erkende beroepskwalificaties beschikken, alsmede over recente ervaring met de locatie en de te waarderen vastgoedbeleggingen. De vastgoeddeskundigen, waaronder Stadim (België), Cushman & Wakefield (Nederland) en Inowai (Luxemburg) bepalen de Investeringswaarde, zijnde de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken.

De vastgoeddeskundige waardeert minimaal 1 keer per boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de Groep of één van haar perimetrovennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;
- de optierechten op onroerende goederen, die door de Groep of één van haar perimetrovennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- de rechten uit contracten waarbij aan de Groep of één van haar perimetrovennootschappen één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen.

Deze waardering wordt bekomen door ofwel:

- het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren, desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken unit.
- 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. De investeringswaarde wordt hierbij 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. Het netto huurinkomen betreft de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten (brutohuurinkomsten) met een aanpassing voor huurkortingen en met de huur verbonden kosten. Deze toekomstige inkomstenstroom wordt geactualiseerd op basis van een vooropgesteld rendement. De toekomstige verkoopwaarde van de 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.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. De Reële Waarde wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingdatum. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan €2,5 miljoen.¹ Voor transacties met een globale waarde lager dan €2,5 miljoen moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 12% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Concreet betekent dit dat de Reële Waarde van het vastgoed gelijk is aan de Investeringswaarde gedeeld door 1,025 of door 1,12 resp. 1,125 afhankelijk van de waarde (en locatie) van het vastgoed.

In de markt met betrekking tot aan- en verkopen van vastgoedbeleggingen waarin de Vennootschap actief is,

is het gebruikelijk dat individuele units gebundeld worden als een geheel om een zekere schaalgrootte te bekomen hetzij op huurder niveau (verschillende stand-alone units per huurder/exploitant), hetzij op niveau van een locatie (de diverse units van één efficiënt te beheren site). In deze context bestaat een vastgoedtransactie doorgaans uit meerdere individuele units. Ondanks het feit dat een vastgoedtransactie individuele units kan bevatten die elk afzonderlijk de drempel van €2,5 miljoen niet overschrijden, is het de strategie van de Vennootschap om enkel vastgoed aan te houden dat tenminste gecombineerd de drempel wel overstijgt. Deze verschillende units hebben één zelfde huurder, of maken deel uit van één efficiënt te beheren site. Daarom is de Vennootschap (en haar externe vastgoedexpert) van mening dat kleinere units beter gebundeld kunnen worden, wat schaalvoordelen met zich meebrengt. Om die reden behandelen marktparticipanten in de markt voor vastgoedtransacties, zoals ook de Vennootschap zelf, supermarktvastgoed met dezelfde huurder resp. op één efficiënt te beheren site als een cluster, en gaat de Vennootschap niet uit van verkopen van individuele eigendommen van supermarktvastgoed.

Forum Estates beschouwt de vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Forum Estates beheert haar vastgoed zoveel mogelijk op "*clusterniveau*". Door het gebruik van het clusterniveau kan de Vennootschap haar economische voordelen optimaliseren. De verschillende units hebben doorgaans hetzij één zelfde huurder, hetzij maken ze deel uit van één efficiënt te beheren site. Daarom wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de objecten (conform de waardering aan "reële waarde" van zijn vastgoedschatters).

Voor de vastgoedbeleggingen gelegen buiten België wordt door de vastgoeddeskundige rekening gehouden met de theoretische lokale overdrachtskosten. Voor Nederland en Luxemburg bedraagt deze overdrachtsbelasting respectievelijk 10,4% en 7% per 31 december 2023.

¹ BE-REIT Association persbericht van 10 november 2016: "Confirmation for the rate used for the fair value calculation of properties of the BE-REITs".

Elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt in de resultatenrekeningen geboekt en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post “*Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed*” in het eigen vermogen. Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de overdrachtskosten 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.

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn drie soorten uitgaven:

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en oprisingswerken aan bestaande inrichting, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren indien van toepassing; deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post ‘technische kosten’; en
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in de vastgoedbeleggingen: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden. In de mate dat de investeringen enkel leiden tot het instandhouden van de huurinkomsten worden de kosten van nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen. De kosten hebben betrekking op materialen en interne personeelskosten indien van toepassing.
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met

zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en interne personeelskosten indien van toepassing. De nog uit te voeren werken worden door de vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering; na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post ‘*Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen*’. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt de “*Reserve voor de mutaties in de reële waarde van vastgoed*” met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Lease overeenkomsten

Leaseovereenkomsten met een looptijd van meer dan 12 maanden waarbij de Vennootschap optreedt als leasener worden bij aanvang van de leaseperiode als gebruiksrecht en leaseverplichting op de balans opgenomen. Het gebruiksrecht wordt initieel gewaardeerd tegen kostprijs, die het initiële bedrag van de leaseverplichting omvat gecorrigeerd voor leasebetalingen die op of vóór de ingangsdatum zijn verricht, plus gemaakte initiële directe kosten en een schatting van de kosten voor demontage en verwijdering van het onderliggende actief of voor herstel van het onderliggende actief of de locatie waarop het zich bevindt, verminderd met ontvangen lease-incentives. Indien het geleasede goed een vastgoedbelegging betreft, worden de gebruiksrechten vervolgens gewaardeerd aan reële waarde, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen.

De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de contante waarde van de leasebetalingen die niet worden betaald op de ingangsdatum, verdisconteerd op basis van de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst of, als die disconteringsvoet niet praktisch te bepalen is, de marginale rentevoet van de Groep. Over het algemeen gebruikt de Groep haar marginale rentevoet als disconteringsvoet. De Groep bepaalt haar marginale rentevoet door rentetarieven te verkrijgen uit verschillende externe financieringsbronnen en voert hierop bepaalde aanpassingen uit om de voorwaarden van de leaseovereenkomst en het soort geleasede actief weer te geven.

Leasebetalingen die zijn begrepen in de waardering van de leaseverplichting omvatten de volgende:

- vaste betalingen, inclusief in wezen vaste betalingen;
- variabele leasebetalingen die afhankelijk zijn van een index of een koers, initieel gewaardeerd op basis van de index of koers op de ingangsdatum;
- bedragen die naar verwachting zullen worden betaald onder een restwaardegarantie; en
- de uitoefenprijs onder een aankooptoptie waarvan redelijkerwijs zeker is dat de Groep deze zal uitoefenen, leasebetalingen in een optionele verlengingsperiode als redelijkerwijs zeker is dat de Groep een verlengingsoptie zal uitoefenen, en boetes voor vroegtijdige beëindiging van een lease tenzij redelijkerwijs zeker is dat de Groep niet vroegtijdig zal beëindigen.

De leaseverplichting wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De minimale leasebetalingen worden bijgevolg deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin de gebeurtenis of omstandigheid die tot deze betalingen aanleiding geeft, zich voordoet.

De leaseverplichting wordt gehervardeerd wanneer er een wijziging is in toekomstige leasebetalingen als ge-

volg van een wijziging in een index of koers, als er een wijziging is in de schatting van de Groep van het bedrag dat naar verwachting zal worden betaald onder een restwaardegarantie, als de Groep zijn beoordeling wijzigt of zij een aankoop-, verlengings- of beëindigingsoptie zal uitoefenen, of bij een herziening van een in wezen vaste leasebetaling. Wanneer de leaseverplichting op deze manier wordt gehervardeerd, wordt een overeenkomstige wijziging aangebracht in de boekwaarde van het gebruiksrecht, of wordt deze opgenomen in winst of verlies als de boekwaarde van het gebruiksrecht is verlaagd tot nul.

Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als ‘andere materiële vaste activa’ en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen pro rata temporis het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

• Installaties, machines en uitrusting:	33%
• Meubilair:	20%
• Rollend materieel:	25%
• Informaticamaterieel:	33%
• Overige materiële vaste activa:	17%

Het gebruiksrecht dat geen vastgoedbelegging is, wordt vervolgens afgeschreven volgens de lineaire methode vanaf de ingangsdatum tot het einde van de leaseperiode, tenzij de leaseovereenkomst het eigendom van de onderliggende activa overdraagt aan de Groep aan het einde van de leaseperiode, of de kostprijs van het gebruiksrecht weerspiegelt dat de Groep een koopoptie zal uitoefenen. In dat geval wordt het gebruiksrecht afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende

actief, die op dezelfde basis wordt bepaald als die van andere materiële vaste activa. Aanvullend wordt het gebruiksrecht periodiek verminderd met eventuele bijzondere waardeverminderingen en gecorrigeerd voor bepaalde herwaarderingen van de leaseverplichting. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Vaste activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop

Vaste activa aangehouden voor verkoop betreffen onroerende goederen waarvan het in hoge mate waarschijnlijk is dat de boekwaarde zal worden gerealiseerd door de investering en niet door het voortgezet gebruik ervan. Een vast actief wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop indien volgende voorwaarden voldaan zijn:

- het actief moet in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en alleen onderworpen zijn aan bepalingen die gebruikelijk zijn voor de verkoop van dergelijke activa
- de verkoop moet zeer waarschijnlijk zijn.

Er is sprake van een zeer waarschijnlijke verkoop als het gepaste managementniveau zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief en als dit plan werd opgestart. Dit vereist dat het actief op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn actuele reële waarde. Behoudens in specifiek omstandigheden, bestaat de verwachting dat de verkoop binnen het jaar wordt voltooid.

De gebouwen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Handelsvorderingen en andere niet-afgeleide financiële activa

Een financieel actief (tenzij het een handelsvordering is zonder een significante financieringscomponent) wordt initieel gewaardeerd tegen de reële waarde plus, voor een instrument dat niet wordt gewaardeerd tegen FVTPL, transactiekosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van het instrument. De handelsvorderingen van de Groep, zonder een significante financieringscomponent, worden initieel gewaardeerd tegen de transactieprijs.

Bij de eerste verwerking wordt een financieel actief geclassificeerd als gewaardeerd tegen: geamortiseerde kostprijs; FVOCI - schuldinstrument; FVOCI - eigen-vermogens-instrument; of FVTPL.

Financiële activa worden niet geherclassificeerd na hun eerste verwerking, tenzij de Groep haar bedrijfsmodel voor het beheer van financiële activa wijzigt, in welk geval alle betreffende financiële activa worden geherrubriceerd op de eerste dag van het eerste boekjaar volgend op de verandering in het bedrijfsmodel.

Een financieel actief wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

De vorderingen van de Groep, zijnde handelsvorderingen, overige vorderingen, en geldmiddelen en kasequivalenten voldoen allemaal aan deze definitie en worden bijgevolg gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een schuldinstrument en voor het toerekenen van rentebaten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van het schuldinstrument of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopen-de, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardeveranderingen zich dragen. De geamortiseerde kostprijs wordt verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.

Voorzieningen voor kredietverliezen op handelsvorderingen worden bepaald volgens de vereenvoudigde methode en altijd gewaardeerd op een bedrag gelijk aan de verwachte kredietverliezen gedurende de gehele looptijd van de activa. Gehele looptijd verwachte kredietverliezen zijn de verwachte kredietverliezen die resulteren uit alle mogelijke gebeurtenissen van verzuim gedurende de verwachte levensduur van een financieel instrument. Verwachte kredietverliezen zijn een kans gewogen schatting van kredietverliezen en houden rekening met toekomstgerichte kenmerken. Kredietverliezen worden gemeten als de contante waarde van alle kastekorten (i.c. het verschil tussen de kasstromen die aan de entiteit verschuldigd zijn in overeenstemming met het contract en de kasstromen die de Groep verwacht te ontvangen). Voorzieningen voor kredietverliezen voor financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden in mindering gebracht op de bruto boekwaarde van de activa en rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat.

De bruto boekwaarde van een financieel actief wordt afgeboekt wanneer de Groep geen redelijke verwachting

heeft om een financieel actief in zijn geheel of een deel daarvan te innen. De Groep verwacht geen significante inning van reeds afgeboekte bedragen. Voor afgeboekte financiële activa kunnen echter nog steeds activiteiten worden uitgevoerd om te voldoen aan de procedures van de Groep met betrekking tot de inning van achterstallige bedragen.

De verwachte kredietverliezen zijn voor de Groep niet materieel.

Afgeleide financiële instrumenten

De Vennootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (bijvoorbeeld *interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van de financiële rentederivaten is berekend als de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen.

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve *hedge* van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, onmiddellijk in de andere elementen van het totaalresultaat (eigen vermogen) opgenomen onder '*Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS*'. Het ineffectieve deel van het financiële derivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van *hedge accounting*, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

Niet-afgeleide financiële verplichtingen

De Groep bezit de volgende niet-afgeleide financiële verplichtingen: handelsschulden en leningen.

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting en voor het toerekenen van interestkosten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldbetalingen (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van de financiële verplichting of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

Vastgoedresultaat

Het *netto huurresultaat* omvat de huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen. Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair over de looptijd van de huurovereenkomst verantwoord. Toegekende huurkortingen worden verwerkt als integraal onderdeel van de totale huurinkomsten, over de looptijd van de huurovereenkomst.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van onroerende voorheffing, verwarming, water, elektriciteit, kosten van verenigingen van mede-eigenaars en groenonderhoud.

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat de gemeenschapelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van de Vennootschap en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkingsinstrumenten voor zover deze niet effectief zijn in de zin van IFRS 9, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Winstbelasting

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen.

De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire of fiscale jaarrekening van deze dochtervennootschappen enerzijds en de reële waarde anderzijds. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting in het land van vestiging.

Exit-taks (België)

(i) Algemeen

Indien een Belgische vennootschap erkend wordt als gereguleerde vastgoedvennootschap ('GVV') of gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF'), of indien een Belgische vennootschap fuseert met een GVV/GVBF of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV/GVBF of inbrengt in een GVV/GVBF, is exit-taks verschuldigd.

Wanneer een onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een verplichting voor exit taks erkend. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVBF worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het

ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het ingeschatte bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 15,0%.

(iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit, tenzij uitsluitend vennootschappen bedoeld in artikel 211, §1, laatste lid WIB 1992 aan de verrichting deelnemen (i.e. bevaks, gereglementeerde vastgoedvennootschappen, private privaks of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen). Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de Vennootschap respectievelijk de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

De exit-taks is eveneens verschuldigd op de meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van een exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van een

onroerend goed in een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die deelneemt aan de inbreng door fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van overdrachtskosten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "Waarde Kosten Koper") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de gereglementeerde vastgoedvennootschap conform IAS 40.

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Ven-

nootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

Bij een exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van een onroerend goed in een gereglementeerde vastgoedvennootschap, is de exit-taks verschuldigd door de inbrengende vennootschap op de meerwaarde die zij realiseert naar aanleiding van de inbreng.

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen en het in artikel 198/1 WIB 1992 bedoelde ook niet als beroepskosten aangemerkte financieringskostensurplus) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat de resultaten die zij realiseert

(huurinkomsten en meerwaarden op vastgoed, ontvangen dividenden, etc.) niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

Het verlaagd tarief van de exit-taks van 15,0% (in vergelijking met het standaardtarief in de vennootschapsbelasting van momenteel 25%) is o.m. ingegeven door het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

Toelichting 3: Netto huurresultaat

	31.12.2023	31.12.2022
Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten	30 051 841	26 861 710
Kwijtschelding huur in kader van COVID-19	-	14 195
Totaal huuropbrengsten	30 051 841	26 875 905

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille in 2022 en de doorgevoerde indexaties.

De huurinkomsten van de Groep zijn verspreid over 176 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 69% (67% in 2022) van de

huurinkomsten uit. Zij zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 13,6% van de huurinkomsten (13,4% in 2022). In 2023 zijn er 7 huurders waarvan de huurinkomsten op individue-

le basis meer dan 5% vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van de Groep (7 huurders in 2022).

Over het boekjaar afgesloten per 31 december 2023 werd 97,41% van de gefactureerde omzet in 2023 geïnd.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten:

	31.12.2023	31.12.2022
Overzicht van de contractueel te verkrijgen huurinkomsten tot aan eerste vervaldatum		
Jaar 1	26 902 817	27 266 457
Jaar 2	20 441 135	18 040 972
Jaar 3	13 471 414	12 076 394
Jaar 4	7 025 903	7 446 083
Jaar 5	5 805 188	6 308 726
> Jaar 5	3 229 890	8 458 300

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eerste vervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten. Indien we veronderstellen dat de Belgische huurders geen gebruik zullen maken van de driejaarlijkse opzegmogelijkheid bedraagt de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten € 330 miljoen (€ 342 miljoen op 31 december 2022). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 9,0 jaar ten opzichte van 9,6 op het einde van vorig boekjaar.

Type huurovereenkomst

In België en Luxemburg zijn de meeste huurovereenkomsten van Forum Estates handelshuurcontracten voor een periode van minimum 9 jaar, in principe opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag.

In Nederland zijn de meeste huurovereenkomsten van Forum Estates handelshuurcontracten voor een periode van 10 jaar, welke contractueel een optie tot verlenging

kan verlenen in hoofde van de huurder voor een periode van 2 keer 5 jaar, met een opzegmogelijkheid in hoofde van de huurder op het einde van de eerste periode, als ook bij het einde van elke daaropvolgende periode voor zover deze wordt gevolgd door een volgende optie tot verlenging in hoofde van de huurder.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd. In functie van de contractuele bepalingen worden belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen) en de gemeenschappelijke onkosten doorgerekend aan de huurder. Een groot deel van de huurders moet hiervoor maandelijks (of driemaandelijks) een provisie betalen. Jaarlijks wordt hem vervolgens een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder, zowel in België als in Nederland en Luxemburg, in principe een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie tot zes maanden huur. Bij aanvang van de overeen-

komst, wordt tussen de partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgemaakt.

De huurder mag zijn overeenkomst niet overdragen of de door hem gehuurde ruimten niet onderverhuren, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van Forum Estates. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Met verhuur verbonden kosten

	31.12.2023	31.12.2022
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	8 437	-9 065
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-62 968	-102 873
Totaal met verhuur verbonden kosten	-54 532	-111 937

Toelichting 4: Vastgoedkosten

Technische kosten

	31.12.2023	31.12.2022
Technische kosten		
Onderhoud en herstellingen	-378 340	-433 723
Verzekeringspremies	-121 422	-85 178
Technische kosten	-499 762	-518 901

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies.

Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

De onderhoudskosten bestaan enerzijds uit structureel onderhoud en betreft voornamelijk de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Anderzijds bestaan de onderhoudskosten uit het occasioneel onderhoud en bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan

de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

De gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) worden door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's van brand, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (heropbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer € 177,2 miljoen. Dit bedrag vertegenwoordigt 36,60% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (€485,1 miljoen). De waarde van de gronden moet, omwille van hun aard, niet verzekerd worden.

Commerciële kosten

	31.12.2023	31.12.2022
Commerciële kosten		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-169 054	-76 251
Makelaarscommissies	-58 971	-18 332
Publiciteit	-35 675	-45 337
Andere	-	-45 000
Commerciële kosten	-263 701	-184 920

De commerciële kosten omvatten erelonen van diverse deskundigen met betrekking tot het vastgoed, makelaarscommissies en publiciteitskosten. De commissies betaald aan makelaars na eenerverhuring worden ten

laste van het resultaat opgenomen aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

	31.12.2023	31.12.2022
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		
Leegstandslasten van het boekjaar	-104 211	-72 318
Onroerende voorheffing leegstand	-56 449	-72 483
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-160 660	-144 801

De kosten van de niet-verhuurde goederen omvatten kosten voor onderhoud en herstellingen, VME-kosten, nutskosten, belastingen en onroerende voorheffing voor leegstaande delen van gebouwen. De kostprijs van de leegstaande gebouwen bedraagt per 31 december 2023

0,53% van de geboekte huurinkomsten, ten opzichte van 0,54% op 31 december 2022.

Beheerskosten van het vastgoed

	31.12.2023	31.12.2022
Beheerskosten - Interne beheerskosten van het patrimonium		
Kantoorkosten	-214 562	-72 923
Informatica	-158 483	-55 166
Andere	-56 079	-17 757
Huisvestigingskosten	-37 424	-48 487
Erelonen aan derde partijen	-578 877	-500 777
Public relations, communicatie en advertenties	-5 658	-5 245
Personeelskosten	-389 334	-387 625
Bezoldigingen	-253 616	-242 819
Sociale zekerheid	-58 345	-53 496
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-	-
Andere	-77 373	-91 310
Beheerskosten - Interne beheerskosten van het patrimonium	-1 225 855	-1 015 058
Beheerskosten - Externe beheerskosten van het patrimonium		
Externe beheersvergoeding	-279 340	-335 784
Andere	-	-
Beheerskosten - Externe beheerskosten van het patrimonium	-279 340	-335 784
Totaal	-1 505 194	-1 350 842

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

De stijging is te wijten aan de toename van de kantoorkosten naar aanleiding van de verdere implementatie van het nieuwe ERP pakket.

De externe beheerskosten zijn gedaald doordat de vastgoedportefeuille in 2023 slechts één keer werd geherwaardeerd terwijl dit in 2022 drie keer was.

De personeelskosten vormen één van de hoofdbestanddelen van de beheerskosten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de personeelsbezetting in VTE.

	31.12.2023	31.12.2022
VTE		
Vastgoedafdeling	4,67	3,52
Totaal	10,00	9,00
Gemiddeld	9,47	7,90

Andere vastgoedkosten

	31.12.2023	31.12.2022
Andere vastgoedkosten		
Andere vastgoedkosten	-548 281	-339 199
Andere vastgoedkosten	-548 281	-339 199

De andere vastgoedkosten hebben hoofdzakelijk betrekking op de Nederlandse onroerende zaakbelasting en het

aandeel van de Groep, als eigenaar, in de VME-kosten.

Toelichting 5: Algemene kosten

De algemene kosten van de Onderneming dekken de algemene kosten van de Vennootschap als juridische entiteit. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch ver-

gelijkaar 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Personeelskosten	-553 222	-412 470
Werkingskosten kantoor	-179 848	-162 759
Honoraria en commissies aan derden	-986 057	-1 919 202
Bestuursorgaan	-603 141	-500 054
Wettelijke vergoedingen	-22 332	-30 577
Overige kosten	-86 172	-75 250
Algemene kosten van de vennootschap	-2 430 771	-3 100 313
Andere operationele opbrengsten en kosten	39 914	-18 546
Totaal	-2 390 857	-3 118 859

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de algemene

kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn on-

der andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De honoraria en commissies aan derden omvatten onder andere de kosten van de commissaris, advocaten, notarissen en fiscale consultants.

De daling van de algemene kosten is voornamelijk te verklaren door de eenmalige kosten in het kader van het IPO-traject in 2022. Dit wordt deels gecompenseerd door een stijging n.a.v. de groei van de Groep, een stijging van de personeelskosten (n.a.v. stijgend gemiddeld aantal VTE) en stijging van de vergoeding van het directiecomité.

Toelichting 6: Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	4 357 558	7 986 007
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-4 122 542	-7 762 343
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	235 016	223 664

Forum Estates heeft in 2023 verschillende niet-strategische winkelpanden in België gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 4,1 miljoen of circa 0,85% van haar totale vastgoedportefeuille.

bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

Het betreft hier een deel van de grond in Wiers, leegstaande panden gelegen in Overijse, Ieper, Nijlen, en Vilvoorde, alsook verhuurde panden gelegen te Eeklo, Sint-Eloois-Vijve en Roeselare welke onder andere verhuurd werden aan Casa International NV, Burger Brands Belgium, Connections Eurotrain en Andantino NV.

Ook in 2022 desinvesteerde Forum Estates reeds verschillende niet-strategische winkelpanden. Het betrof een leegstaand pand in Ieper, twee parkeerplaatsen in Roeselare en enkele verhuurde panden te Hamont-Achel, Herstal, Roeselare, Sint-Truiden, Zelzate, Leuven en Heeswijk, onder andere verhuurd aan Zeeman, Kruidvat, Action, Nine to go, A Suivre, Miss Marie, Immo Haven, Zoligg en Carrefour.

De netto verkoopprijs ligt gemiddeld circa 5,7% boven de boekwaarde op 31 december 2022 (reële waarde zoals

Toelichting 7: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31.12.2023	31.12.2022
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	2 729 498	6 501 454
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-1 424 265	-9 538 895
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 305 233	-3 037 441

In 2023 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gestegen met 0,82% ten opzichte van jaareinde 2022. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2023 dan ook positief en bedragen € 1,3 miljoen. De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2023 is voornamelijk te danken aan het vastgoed van de supermarkten.

In 2022 kende de reële waarde van vastgoedbeleggingen een daling voornamelijk toe te schrijven aan de gestegen overdrachtsbelasting in Nederland.

Toelichting 8: Ander portefeuilleresultaat

	31.12.2023	31.12.2022
Ander portefeuilleresultaat		
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	174 954	-70 911
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	18 117	-792 564
Ander portefeuilleresultaat	193 071	-863 475

Toelichting 9: Financiële kosten

	31.12.2023	31.12.2022
Netto interestlast op leningen		
Bankschulden	-10 837 194	-4 742 767
Achtergestelde leningen	-6 283 185	-6 131 185
Overige	-445 641	-286 043
Nominale interestlast op leningen	-17 566 021	-11 159 995
Financiële opbrengsten afdekkingsinstrumenten	1 709 434	-
Netto interestlast op leningen	-15 856 587	-11 159 995

De gewogen gemiddelde interestvoet op de bankschulden bedraagt 3,8% voor boekjaar 2023 en 2,2% voor boekjaar 2022 exclusief de achtergestelde lening.

In november 2019 hebben de bestaande aandeelhouders van Forum Estates NV 50% van hun aandelen ingebracht in het kapitaal van Forum Estates Holding BV, de overige 50% van de aandelen werden verkocht aan Forum Estates

Holding waarbij de verkoopprijs van de aandelen werd omgezet in een achtergestelde lening met een looptijd van 8 jaar (tot november 2027). Op deze achtergestelde lening wordt een intrest van 6% bruto op jaarbasis uitbetaald aan de aandeelhouders.

Zie toelichting 15 voor meer informatie over de financiële instrumenten.

	31.12.2023	31.12.2022
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-29 527	-69 099
Aandeel in resultaat joint ventures	92 754	-
Andere financiële kosten	63 227	-69 099

Zie toelichting 20 voor meer informatie over de joint venture.

	31.12.2023	31.12.2022
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5 773 712	2 624 921
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	-5 773 712	2 624 921

De negatieve waardering per eind 2023 is het gevolg van de rentedip in december waarbij lange termijrentes tijdelijk lager noteerden. Het betreft hier een momentopname per 31 december 2023.

Toelichting 10: Belastingen op het resultaat

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting	-1 651 661	-1 433 546	-566 018
Uitgestelde belastingen - toevoeging (-) / terugname (+)	-530 474	776 063	1 092 326
Correctie op vorige boekjaren	120 292	129 405	-9 566
Exit taks	-457 387	-198 059	-532 714
Vennootschapsbelasting	-2 519 230	-726 137	-15 972

Een GVBF is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormaal goedgeunstige voordelen. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de Belgische dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde van vastgoedbeleggingen na afschrijvingen (waardering aan historische kostprijs) in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 15% indien de respectievelijke ra-

den van bestuur van Forum Estates en de Belgische dochtervennootschap de intentie hebben om de Belgische dochtervennootschap te fuseren met de GVBF.

De dochtervennootschappen in Nederland vallen niet onder het GVBF stelsel of een gelijkaardig Nederlands stelsel. De inkomsten van de Nederlandse vennootschappen worden aldus belast via de van toepassing zijnde vennootschapsbelasting, die op dit moment 25% bedraagt.

Toelichting 11: Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Investerings- en herwaarderingstabel						
Saldo per einde van het vorige boekjaar	484 363 970	401 560 440	-	2 089 242	484 363 970	403 649 683
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	-	55 643 027			-	55 643 027
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedbeleggingen					-	-
Geactiveerde financieringskosten					-	-
Aankoop van vastgoedbeleggingen	-	34 676 748			-	34 676 748
Investerings die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	2 623 625	1 373 406			2 623 625	1 373 406
Inbreng van vastgoedbeleggingen					-	-
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen					-	-
Verkoop vastgoedbeleggingen	-3 237 542	-5 852 210		-2 089 242	-3 237 542	-7 941 453
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-885 000		885 000		-	-
Overdract van activa aangehouden voor verkoop					-	-
Andere overdrachten					-	-
Variatie in de reële waarde (+/-)	1 305 233	-3 037 441			1 305 233	-3 037 441
Per einde van het boekjaar	484 170 286	484 363 970	885 000	-	485 055 286	484 363 970
Overige informatie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van het vastgoed	507 304 840	507 895 872	741 480	-	508 046 320	507 895 872

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de vennootschap per 31 december 2023 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 146 panden en 305 verhuurbare units. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities en desinvesteringen die in de loop van 2022 en 2023 werden verwezenlijkt.

Vastgoedovernames

De Vennootschap heeft in 2022 7 panden verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (vastgoedovernames). Het betreft volgende panden:

- Op 3 maart 2022 werd een supermarkt te Wim Saensplein, Deurne aangekocht voor circa € 4 miljoen.
- Op 30 maart 2022 werd een supermarkt en een retail unit te Addenedesteenweg, Zelzate aangekocht voor circa € 7,3 miljoen.
- Op 31 maart 2022 werd een supermarkt te Kerkstraat, Waspik aangekocht voor circa € 2,8 miljoen.
- Op 16 juni 2022 werd een supermarkt te Dorpstraat, Stekene aangekocht voor circa € 4,6 miljoen.
- Op 29 juni 2022 werden twee supermarkten te Kempenlaan, Vorselaar en Poederleeseweg, Lille aangekocht voor circa € 6,6 miljoen.
- Op 23 september 2022 werd een supermarkt te Leopoldburgesteenweg, Leopoldsburg aangekocht voor circa € 4,7 miljoen.

Aandelenovernames

De Vennootschap heeft in 2022 100% van de aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld.

- Verwerving van 100% van de aandelen van Winkel Centrum Maaswijk per 11 maart 2022 voor circa € 27,5 miljoen, een vastgoedvennootschap die eigenaar is van een retail park gelegen te Hadewychplaats, Spijkenisse. De twee supermarkten worden verhuurd aan Jumbo Supermarkten Vastgoed BV en Lidl Nederland GMBH.
- Verwerving van 100% van de aandelen van Silvast Beheer per 15 september 2022 voor circa € 17,6 miljoen, een vastgoedvennootschap die eigenaar is van drie

supermarkten en één retail unit gelegen te Woenselmarkt, Eindhoven, Frankrijkstraat, Lent en Oranjeplein, Oost-Souburg. De drie supermarkten worden verhuurd aan Jumbo Supermarkten Vastgoed BV en Lidl Nederland GMBH.

- Verwerving van 100% van de aandelen van Brooklyn Loft per 7 oktober 2022 voor circa € 5,4 miljoen, een vastgoedvennootschap die eigenaar is van twee supermarkten gelegen te Deinse Horsweg, Drongen en Sleidingendorp, Sleidingen. De twee supermarkten worden verhuurd aan Carrefour Belgium NV.

Verkochte vastgoedbeleggingen

De Vennootschap heeft in 2023 7 panden verkocht door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (vastgoedovernames). Het betreft volgende panden:

- Op 20 juni 2023 werd een pand te Brusselsesteenweg, Overijse verkocht voor € 0,58 miljoen.
- Op 27 juni 2023 werd een pand te Grote Markt, Ieper verkocht voor € 0,25 miljoen.
- Op 29 juni 2023 werd een appartement te Statiestraat, Nijlen verkocht voor € 0,1 miljoen.
- Op 25 augustus 2023 werd een pand te Stationstraat, Eeklo verkocht voor € 0,52 miljoen.
- Op 7 november 2023 werd een deel van het perceel te Rue de Gourges, Wiers verkocht voor € 0,16 miljoen.
- Op 8 december 2023 werd een pand te Delaerestraat, Roeselare verkocht voor € 0,25 miljoen.
- Op 12 december 2023 werd een pand te Leuvensestraat, Vilvoorde verkocht voor € 1,25 miljoen.
- Op 22 december 2023 werd een pand te Delaeresstraat, Roeselare verkocht voor € 0,25 miljoen

Activa aangehouden voor verkoop

- Op 28 februari 2024 werd een pand te Gentseweg, Sint-Eloois-Vijve verkocht voor € 0,89 miljoen. Het compromis was reeds ondertekend op 27 november 2023.

De Vennootschap heeft in 2022 11 panden verkocht door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (vastgoedovernames). Het betreft volgende panden:

- Op 21 januari 2022 werd een pand te Luikerstraat, Sint-Truiden verkocht voor € 0,6 miljoen.
- Op 4 februari 2022 werd een pand te Grote Markt, Ieper verkocht voor € 0,54 miljoen.
- Op 21 februari 2022 werden twee panden te Delaeresstraat, Roeselare verkocht voor € 0,47 miljoen.
- Op 4 maart 2022 werd een parkeerplaats te Garenstraat Roeselare verkocht voor € 20 duizend.
- Op 29 april 2022 werd een pand te Plein 1969 Heeswijk-Dinther verkocht voor € 475 duizend.
- Op 9 juni 2022 werd een parkeerplaats te Garenstraat Roeselare verkocht voor € 25 duizend.
- Op 20 september 2022 werd een pand te Burgemeestersstraat Leuven verkocht voor € 1 miljoen.
- Op 20 september 2022 werd een pand te Assenedesteenweg Zelzate verkocht voor € 2,2 miljoen.
- Op 14 oktober 2022 werd een pand te Delaerestraat, Roeselare verkocht voor € 0,45 miljoen.
- Op 19 oktober 2022 werd een pand te Rue Bure Crèvecoeur, Herstal verkocht voor € 1 miljoen.
- Op 27 oktober 2022 werden twee panden te Bernard Kemppelein, Hamont-Achel verkocht voor € 1,2 miljoen.

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 waarderingdatum. Deze werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in twee fases. Eerst wordt de VON-waarde bepaald en vervolgens de FV-waarde.

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 marktprijzen in actieve markten

- Niveau 2: waardering op basis van direct of indirect waarneembare (externe) informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op basis van niet-waarneembare (externe) informatie

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

Toegepaste waarderingmethodologie: België

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 gebruikperiode. 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 ge-

Rechts:
Albert Heijn te
Rotterdam (NL),
Beijerlandse laan

Onder:
Hubo te Herk-de-Stad,
Steenweg 87



indexeerd aan de hand van de inflatie. Deze toekomstige verkoopwaarde wordt eveneens verdisconteerd volgens het vooropgesteld financieel rendement.

Toegepaste waarderingmethodologie: Nederland en Luxemburg

De investeringswaarde wordt berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement)

van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Niet-observeerbare informatie in de bepaling van de reële waarde

			31.12.2023		31.12.2022	
Land	Methode	Input	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	DCF	Verdisconteringsvoet (%)	3% - 9%	6,69%	3% - 9%	6,61%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	€ 10 - € 258	€ 85	€ 9 - € 255	€ 98
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	1 - 60 maanden	27 maanden	1 - 84 maanden	21 maanden
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	4 - 302 maanden	152 maanden	4 - 314 maanden	163 maanden
		Leegstand (in maanden)	0 - 12 maanden	-	0 - 12 maanden	-
Nederland	BAR-Kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	4,90% - 13,25%	6,76%	4,40% - 13,25%	6,71%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	€ 50 - € 352	€ 203	€ 90 - € 325	€ 190
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	2 - 136 maanden	49 maanden	2 - 120 maanden	53 maanden
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	2 - 136 maanden	51 maanden	2 - 120 maanden	56 maanden
		Leegstand (in maanden)	0 - 12 maanden	-	0 - 12 maanden	-
Luxemburg	BAR-Kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,5% - 6,5%	6,12%	5,50% - 6,50%	5,75%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	€ 78 - € 600	€ 239	€ 78 - € 600	264,00
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	17 - 26 maanden	52 maanden	9 - 30 maanden	62 maanden
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	89 - 98 maanden	89 maanden	9 - 100 maanden	97 maanden
		Leegstand (in maanden)	6 - 9 maanden	-	6 - 9 maanden	-

Sensitiviteit van waarderingen

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 € 4,85 miljoen. 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 € 67 miljoen. Een daling

van het rendement met 100 basispunten leidt tot een stijging van de totale reële waarde van € 92 miljoen.

Waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen worden in de jaarrekening opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteit van elke geografische regio van de vastgoedportefeuille correct weerspiegeld wordt. De vastgoedportefeuille wordt minimum op jaarbasis (en bij elke kapitaalsverhoging) extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt en op de door de vastgoeddeskundige gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties.

Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt, omvat de lopende huurcontracten, termijnen en voorwaarden, alsook uitgevoerde renovaties binnen de bestaande portefeuille.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en

discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en kennis van de markt.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de Reële Waarde tijdens de betreffende periode.

Toelichting 12: Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

	31.12.2023	31.12.2022
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	3 873 649	4 727 575
Dubieuze debiteuren	-508 942	-459 185
Te innen opbrengsten	192 786	501 600
Andere	1 448 923	1 338 968
Handelsvorderingen	5 006 417	6 108 957

De uitstaande handelsvorderingen bedragen € 3,4 miljoen (€ 4,3 miljoen in 2022). Deze daling komt doordat er intensief werd ingezet op het innen van openstaande vorderingen. Het aantal dagen klantenkrediet is gedaald van 19,70 dagen in 2022 naar 12,46 dagen in 2023.

De andere handelsvorderingen bedragen € 1,4 miljoen en hebben betrekking op het werkings- en reservefonds van de Vereniging van Mede-eigenaren.

	31.12.2023	31.12.2022
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel		
Per einde van het vorige boekjaar	459 185	499 634
Uit overgenomen vennootschappen		10 265
Toevoegingen	68 179	184 581
Terugnages	-18 422	-224 313
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar		-10 982
Per einde van het boekjaar	508 942	459 185

Voor het aanleggen van de waardevermindering voor dubieuze vorderingen wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van nabij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management, of wanneer er duidelijk aanwijsbare redenen

zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een provisie aangelegd. Handelsvorderingen zijn contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen waarvoor geen waardevermindering werd geboekt.

	31.12.2023	31.12.2022
Handelsvorderingen - Ouderdomsstructuur		
Vervallen < 30 dagen	8 457	2 645 026
Vervallen 30-90 dagen	378 406	229 312
Vervallen > 90 dagen	474 271	1 307 212
Niet vervallen	2 503 573	86 839
Handelsvorderingen - Ouderdomsstructuur	3 364 707	4 268 390

Gebaseerd op historische informatie en behoudens significante wijzigingen in de dubieuze debiteuren blijkt dat de boekhoudkundige behandeling van dubieuze debiteuren

zoals bedoeld in IFRS 9 geen materiële impact heeft op de financiële staten.

Toelichting 13: Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaalbeweging	Totaal uitstaand kapitaal na verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aandelen
19/09/19	Oprichting	1	1	1	1
19/11/19	Inbreng in natura	67 948 614	67 948 615	3 791 860	3 791 861
19/11/19	Kapitaalsverhoging in geld	17	67 948 632	-	3 791 861
30/03/20	Kapitaalsverhoging in geld	3 902 715	71 851 347	212 682	4 004 543
30/03/20	Fusie door overneming	-	71 851 347	-	4 004 543
21/12/20	Kapitaalsverhoging in geld	5 793 505	77 644 852	300 493	4 305 036
21/12/20	Kapitaalvermindering	-1 158 670	76 486 182	-60 097	4 244 939
21/12/20	Inbreng in natura	2 182 033	78 668 215	113 176	4 358 115
4/05/21	Kapitaalsverhoging in geld	7 402 023	86 070 238	365 532	4 723 647
4/05/21	Kapitaalvermindering	-1 480 316	84 589 923	-73 102	4 650 545
28/07/21	Kapitaalsverhoging in geld	4 900 286	89 490 209	239 155	4 889 700
28/07/21	Kapitaalvermindering	-979 996	88 510 213	-47 828	4 841 872
10/12/21	Kapitaalsverhoging in geld	14 675 171	103 185 384	677 837	5 519 709
10/12/21	Kapitaalvermindering	-1 016 424	102 168 960	-46 948	5 472 761
1/12/22	Kapitaalsverhoging in geld	3 375 070	105 544 030	142 408	5 615 169
1/12/22	Kapitaalvermindering	-674 858	104 869 172	-28 475	5 586 694

De beschikbare inbreng van de Vennootschap bedraagt op 31 december 2023 € 104.869.172 en is verdeeld in 5.586.694 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen vertegenwoordigt 1 stem op de algemene vergadering. De aandelen vertegenwoordigen elk een gelijk deel van de beschikbare inbreng van de Vennootschap. De aandelen zijn in handen van particuliere beleggers. De 5 grootste aandeelhouders bezitten samen 27,6% van de aandelen. Het verschil tussen de beschikbare inbreng zoals hierboven vermeld en het kapitaal dat wordt opgenomen in de geconsolideerde balans wordt veroorzaakt door de kosten van kapitaalverhoging die in mindering werden gebracht in de geconsolideerde balans.

Toegestaan kapitaal

Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van honderd miljoen euro (€ 100.000.000,00) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt, conform de toepasselijke wetgeving.

Deze uitgifte(n) van nieuwe aandelen, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of bij wijze van een gemengde inbreng dan wel door omzetting van beschikbare reserves, met inbegrip van overgedragen winsten, of andere vermogensbestanddelen die voor omzetting vatbaar zijn overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschap-

pen en verenigingen en deze statuten. Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan het bestuursorgaan daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen. Het bestuursorgaan is gemachtigd aandelen uit te geven zonder meteen de statuten te wijzigen. In dat geval zal het bestuursorgaan erop toezien dat de uitgiftes van aandelen en de daaruit voortvloeiende statutenwijziging voor het einde van elk boekjaar vastgesteld wordt bij authentieke akte

Deze toelating geldt voor een duur van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 6 mei 2021.

Bij elke kapitaalverhoging stelt het bestuursorgaan de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen.

Rekening houdend met de huidige structuur en strategie van de Groep wordt het vermogen maximaal ingezet om een optimaal rendement te realiseren hetwelk opnieuw wordt ingezet om de groeiplannen van de Groep te financieren. Bijgevolg worden momenteel geen dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders.



Lidl te Leuven, Engels Plein 26

Toelichting 14: Langlopende en kortlopende financiële schulden

Bank- en leasingschulden	
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2021	204 731 339
Opname nieuwe leningen	129 198 595
Terugbetalingen leningen	-83 684 057
Afschrijvingen transactiekosten	36 980
Toevoeging schulden door overname	3 049 498
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2022	253 332 355
Opname nieuwe leningen	108 521 745
Terugbetalingen leningen	-116 112 525
Afschrijvingen transactiekosten	-972
Toevoeging schulden door overname	-
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2023	245 740 604

Op 31 december 2023 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden (exclusief de achtergestelde aandeelhouderslening) € 245,7 miljoen (2022: € 253,3 miljoen).

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- Langlopende verplichtingen:
 - € 196,4 miljoen (2022: € 120,9 miljoen) traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over de verschillende Belgische grootbanken (KBC Bank, Belfius, BNP Paribas Fortis en ING)
 - € 0,05 miljoen (2022: € 0,08 miljoen) leasing
- Kortlopende verplichtingen:
 - € 49,2 miljoen (2022: € 132,4 miljoen) traditionele

bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over de verschillende Belgische grootbanken (KBC Bank, Belfius, BNP Paribas Fortis en ING)

- € 0,03 miljoen (2022: € 0,04 miljoen) leasing

De leasingschulden hebben hoofdzakelijk betrekking op een erfpacht overeenkomst met betrekking tot een vastgoedbelegging gelegen te Berendrecht. Deze overeenkomst loopt tot 1 januari 2073. De Vennootschap betaalt hiervoor een jaarlijkse canon-vergoeding van € 8 duizend. De intrestvoet gebruikt bij de berekening van de leaseverplichting is 3,54%. De overige leasing overeenkomsten hebben betrekking op het bedrijfsvoertuigenpark van de vennootschap.

	31.12.2023	31.12.2022
Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen		
Langlopend	196 482 159	120 935 638
Kortlopend	49 258 445	132 396 717
Totaal	245 740 604	253 332 355

	31.12.2023	31.12.2022
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - exclusief interestlasten		
Tussen 1 en 2 jaar	53 070 364	86 367 020
Tussen 2 en 5 jaar	127 097 642	13 753 932
Meer dan 5 jaar	16 314 154	20 814 686
Totaal	196 482 159	120 935 638
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - interestlasten		
Tussen 1 en 2 jaar	9 270 802	1 492 606
Tussen 2 en 5 jaar	12 572 082	1 662 317
Meer dan 5 jaar	804 505	1 160 352
Totaal	22 647 388	4 315 275
Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente/vaste rente		
Vaste rente	38 434 877	43 834 910
Variabele rente	207 305 727	209 497 446
Totaal	245 740 604	253 332 355
Niet gebruikte kredietfaciliteiten		
Vervallende binnen het jaar	12 500 000	44 110 855
Vervallende na 1 jaar	20 460 000	39 772 000

De bankschulden hebben een gemiddeld gewogen looptijd van 4,05 jaar en dragen een gemiddeld gewogen rentevoet van 3,8%. Als waarborg voor de bankschulden hebben de banken activa in pand.

Als de rentevoeten met 100 basispunten zouden stijgen/dalen en alle andere parameters constant, dan zou het resultaat en het eigen vermogen van de Groep voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 dalen/stijgen met € 1,1 miljoen.

Als de rentevoeten met 200 basispunten zouden stijgen/dalen en alle andere parameters constant, dan zou het resultaat en het eigen vermogen van de Groep voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 dalen/stijgen met € 1,3 miljoen.

De schuldgraad van de Groep mag maximum 60% zijn, de 'Loan To Rent' ratio maximum 10, de 'Debt Service Coverage Ratio' minimum 1 en de hedge ratio minimum 70%. De Groep heeft op 31 december 2023 voldaan aan deze voorwaarden.

De overige langlopende financiële schulden omvatten de achtergestelde lening die de Vennootschap is aangegaan met haar aandeelhouders. In november 2019 hebben de bestaande aandeelhouders van Forum Estates NV 50% van hun aandelen ingebracht in Forum Estates Holding BV, de overige 50% van de aandelen werden verkocht aan Forum Estates Holding waarbij de verkoopprijs van de aandelen werd omgezet in een achtergestelde lening met een looptijd van 8 jaar (tot november 2027). Bij elke kapitaalsverhoging die de Vennootschap heeft doorge-

voerd participeren de aandeelhouders in een verhouding van 50% aandelen en 50% achtergestelde lening waar- door deze schuld verder toeneemt in 2020 t.e.m. 2022. Bij elke uitstap uit het kapitaal is eveneens een gelijkaardige

beweging te zien in de achtergestelde lening. Op deze achtergestelde lening wordt een bruto intrest van 6% op jaarbasis uitbetaald aan de aandeelhouders.

Achtergestelde leningen	
Totaal financiële verplichtingen per 1 januari 2019	6 503 000
Opname nieuwe leningen	70 948 206
Terugbetalingen leningen	-6 500 000
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2019	70 951 206
Opname nieuwe leningen	10 687 471
Terugbetalingen leningen	-3 003 000
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2020	78 635 677
Opname nieuwe leningen	27 216 114
Terugbetalingen leningen	-4 355 476
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2021	101 496 314
Opname nieuwe leningen	4 025 637
Terugbetalingen leningen	-797 735
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2022	104 724 216
Opname nieuwe leningen	-
Terugbetalingen leningen	-60 717
Totaal financiële verplichtingen per 31 december 2023	104 663 499

Toelichting 15: Financiële instrumenten

			31.12.2023		31.12.2022	
	IFRS 9 categorie	Marktwaaarde hiërarchië	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Handelsvorderingen	A	Level 2	5 006 417	5 006 417	6 108 957	6 108 957
Belastingsvorderingen	A	Level 2	675 619	675 619	1 369 440	1 369 440
Overige financiële activa	A	Level 2	10 134 911	10 134 911	2 850 145	2 850 145
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	Level 2	3 136 568	3 136 568	4 831 217	4 831 217
Totaal financiële activa			29 088 426	29 088 426	18 009 903	18 009 903
Langlopende rentedragende schulden						
Bankschulden	A	Level 2	196 482 159	193 720 418	120 935 638	116 385 858
Overige schulden	A	Level 2	104 663 499	104 663 499	104 724 216	104 724 216
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Afgeleide financiële instrumenten	C	Level 2	3 314 255	3 314 255	-	-
Kortlopende rentedragende schulden						
Bankschulden	A	Level 2	49 258 445	49 258 445	132 396 717	132 396 717
Overige schulden	A	Level 2	-	-	-	-
Andere kortlopende verplichtingen	A	Level 2	6 787 967	6 787 967	1 403 759	1 403 759
Handels- en overige schulden						
Handelsschulden	A	Level 2	2 757 625	2 757 625	2 175 122	2 175 122
Totaal financiële verplichtingen			363 263 950	360 502 209	361 635 452	357 085 672

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A: Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- B: Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- C: Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek 'overige langlopende financiële verplichtingen' betreft interest rate swaps waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:

- hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en –schulden),
- hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen

Financiële instrumenten aan reële waarde

Andere langlopende verplichtingen							
	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag	Type derivaat	Hedge accounting
1	29/12/23	30/09/25	2,50%	EURIBOR 3M +	35 000 000,00	CAP	Neen
2	29/09/23	30/09/25	1,68%	EURIBOR 3M +	50 000 000,00	IRS	Neen
3	30/09/25	31/12/26	2,56%	EURIBOR 3M +	50 000 000,00	IRS	Neen
4	30/09/25	31/12/27	2,75%	EURIBOR 3M +	25 000 000,00	IRS	Neen
5	22/12/11	1/09/26	2,35%	EURIBOR 3M +	522 500,00	IRS	Neen
6	30/09/22	30/09/25	2,36%	EURIBOR 3M +	20 000 000,00	IRS	Neen
7	30/09/25	30/09/27	2,58%	EURIBOR 3M +	40 000 000,00	IRS	Neen
8	31/12/23	30/09/25	2,50%	EURIBOR 3M +	35 000 000,00	CAP	Neen
9	30/06/23	31/12/29	2,93%	EURIBOR 3M +	75 000 000,00	IRS	Neen
10	31/12/25	31/12/30	2,45%	EURIBOR 3M +	25 000 000,00	IRS	Neen

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden gehervardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

De instrumenten vervallen tussen september 2025 en december 2030. De nominale waarde stemt overeen met 80% van de bankschulden. Als we ook rekening houden met de vastrentende bankschulden zien we dat 95% van de bankschulden ingedekt zijn of een vaste rentevoet (€ 38,4 miljoen) hebben.

Financieel risicobeheer

Marktrisico

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. De Groep is blootgesteld aan het renteri-

sico, aangezien de entiteiten binnen de Groep fondsen ontleent tegen vaste en variabele rentevoeten. Het risico wordt door de Groep 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.

Verder streeft de Groep naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata.

We verwijzen naar toelichting 14 voor de uitsplitsing van de bankschulden op basis van de aard van de rentevoet en de sensitiviteitsanalyse die werd uitgevoerd op basis van de blootstelling aan rentevoeten op het einde van de verslagperiodes.

Wisselkoersrisico

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

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor de Groep 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 Groep 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 69% (2022: 67%) van de omzet vertegenwoordigen.

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Forum Estates. Ingeval van niet-betaling kan de Vennootschap meestal gebruik maken van een bankwaarborg.

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.

Toelichting 16: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	31.12.2023	31.12.2022
Andere	3 993 645	4 068 112
Handelsschulden	1 479 391	1 214 702
Te ontvangen facturen	706 765	506 307
Belastingsschulden	1 236 021	1 892 990
Andere kortlopende schulden	571 468	454 114
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 993 645	4 068 112

Liquiditeitsrisico

De Groep 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.

Om in te kunnen spelen op eventuele schommelingen in de liquiditeitsbehoefte van de Groep, heeft de Groep toegang tot kredietlijnen. Op 31 december 2023 bedraagt de 'niet-gebruikte kredietfaciliteiten' € 32,96 miljoen.

Daarnaast dient de Groep rekening te houden met een aantal convenanten die door de financiële instellingen worden opgelegd. De Groep voldoet op 31 december 2023 aan alle vooropgestelde convenanten waardoor de Groep in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

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

We verwijzen naar toelichting 14 voor een overzicht van de resterende contractuele looptijden van de financiële verplichtingen op basis van de contractuele vervalddata.

Toelichting 17: Andere kortlopende verplichtingen

	31.12.2023	31.12.2022
Andere kortlopende verplichtingen		
Terug te betalen uitgetreden aandeelhouders	-	1 349 844
Te betalen aandeel in deelneming	6 540 038	-
Andere	247 930	53 915
Andere kortlopende verplichtingen	6 787 968	1 403 759

De toename van de andere kortlopende verplichting komt doordat de Vennootschap nog € 6,54 miljoen kapitaal te volstorten heeft in haar nieuwste deelneming, de joint venture One+.

Toelichting 18: Transacties met verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

	31.12.2023	31.12.2022
Bestuurders en directieleden		
Directiecomité	739 170	717 583
Investeringscomité	16 553	2 053
Auditcomité	9 192	12 246
Bestuurders	153 376	201 209
Bestuurders en directieleden	918 290	933 090

We verwijzen tevens naar toelichting 13 met betrekking tot de achtergestelde leningen die door de aandeelhouders aan de Vennootschap werden verstrekt.

Toelichting 19: Vergoeding commissaris

	31.12.2023	31.12.2022
Honorarium commissaris - KPMG		
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	88 058	87 700
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten		58 450
Honorarium commissaris	88 058	146 150

Toelichting 20: Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in de consolidatiekring

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Forum Estates Holding BV op 31 december 2023:

2023				
Dochteronderneming	Externe financiële schulden (kredietinstellingen)	Vastgoedbeleggingen	Huurinkomsten	Deelnemingspercentage
Forum Estates NV	176 254 799	334 461 389	20 614 203	100%
Forum Estates NL BV	27 500 000	49 629 092	3 391 323	100%
Forum Estates LUX NV	4 500 000	9 360 000	673 173	100%
Parc Commercial Estaimpuis NV	6 453 921	27 106 076	1 638 495	100%
Heeren Beheer NV	2 150 000	11 137 900	634 134	100%
Fashion Cars BV	-	7 667 344	-	100%
Winkelcentrum Maaswijk BV	10 000 000	26 785 663	1 709 441	100%
Forum Estates NL II BV	1 550 000	2 622 744	193 831	100%
Silvast beheer BV	9 750 000	15 400 078	962 533	100%
Totaal	238 158 720	484 170 286	30 051 841	

Het bestuursorgaan van Forum Estates Holding BV stelde het afgelopen boekjaar de fusie door overname vast van Brooklyn Loft NV door Forum Estates NV.

lijke zeggenschap. Conform IAS 28 werd deze joint venture opgenomen in de consolidatie door gebruik te maken van de vermogensmutatiemethode ('equity methode').

Tijdens 2023 werd een gedeelte van de aandelen (30,65%) verworven van One+ NV. Deze acquisitie werd niet beschouwd als een Business Combination onder IFRS 3 maar als een joint venture, er is namelijk gezamen-

Volgende dochterondernemingen maakten deel uit van de consolidatieperimeter van Forum Estates Holding BV op 31 december 2022:

2022				
Dochteronderneming	Externe financiële schulden (kredietinstellingen)	Vastgoed-beleggingen	Huurinkomsten	Deelnemings-percentage
Forum Estates NV	179 076 392	333 163 885	17 225 488	100%
Forum Estates NL BV	27 500 000	47 930 111	3 138 725	100%
Forum Estates LUX NV	4 500 000	9 790 000	648 823	100%
Parc Commercial Estaimpuis NV	7 344 093	27 321 209	1 522 115	100%
Heeren Beheer NV	2 250 000	11 069 947	611 402	100%
Heeren Forum NV	-	-	1 812 356	100%
Mini-Shoe BV	-	-	32 535	100%
B-Immo BV	-	-	121 406	100%
Fashion Cars BV		5 489 090	-	100%
Brooklyn Loft NV	2 990 643	5 412 825	51 441	100%
Winkelcentrum Maaswijk BV	10 000 000	26 339 941	1 302 304	100%
Forum Estates NL II BV	1 550 000	2 653 683	128 000	100%
Silvast beheer BV	-	15 193 278	281 310	100%
Totaal	235 211 128	484 363 970	26 875 905	

Gedurende het boekjaar 2022 werd een Nederlandse dochtervennootschap Forum Estates NL II opgericht. Het bestuursorgaan van Forum Estates Holding BV stelde in 2022 de fusies door overname vast van B-Immo BV, Mini-Shoe BV en Heeren Forum NV door Forum Estates NV.

om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen.

Toelichting 21: Gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop van vastgoedbeleggingen en vastgoed-vennootschappen

Op 28 februari 2024 werd een winkelpand te Gentseweg in Sint-Eloois-Vijve, dat verhuurd werd aan Burger Brands Belgium NV, verkocht voor € 885 duizend.

In februari 2024 werd een nieuwe financiering (€ 5 miljoen, met een looptijd tot 28 februari 2027) afgesloten voor de aankoop van de aandelen van One+ NV te financieren.

Tevens werd een bullet-krediet van BNP voor een bedrag van € 37 miljoen geherfinancierd. Hierdoor is de looptijd verlengd van 31 maart 2024 naar gespreide vervaldata tussen 31 maart 2026 en 31 maart 2028.

Toelichting 22: Gesegmenteerde informatie

De segmenteringsbasis voor de rapportering gebeurt binnen Forum Estates per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin Forum Estates actief is. De activiteit van Forum Estates wordt onderverdeeld in drie regio's: België, Nederland en Luxemburg.

Deze segmentindeling is voor Forum Estates belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op dit niveau opgevolgd.

De belangrijkste huurder van de Groep is Carrefour België. Gedurende het boekjaar 2023 heeft deze huurder bijgedragen tot 13,6% van de huurinkomsten van de Groep ofwel voor een bedrag van € 4,1 miljoen (2022: 13,4% en € 4,0 miljoen). De huurinkomsten van deze huurder zijn volledig toe te wijzen aan het segment België.

Rechts :
Carrefour Express te Wilrijk,
Edenplein 11

Onder :
Proxy Delhaize te Ronse,
Grote Markt 15



	31.12.2023					31.12.2022				
Gesegmenteerde informatie - Sectoraal resultaat	België	Nederland	Luxemburg	Corporate	Totaal	België	Nederland	Luxemburg	Corporate	Totaal
Huurinkomsten	23 121 540	6 257 128	673 173		30 051 841	21 376 743	4 850 339	648 823		26 875 905
Met verhuur verbonden kosten	-52 910	1 505	-3 127		-54 532	-77 873		-34 064		-111 937
Netto huurresultaat	23 068 630	6 258 632	670 046	-	29 997 309	21 298 870	4 850 339	614 758	-	26 763 968
Recuperatie van vastgoedkosten					-					-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2 688 116	365 606	-15 472		3 038 250	2 005 258	130 771	16 000		2 152 029
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-14 716				-14 716	-484				-484
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2 673 640	-313 914	-264		-2 987 817	-1 986 584	-122 779	-16 000		-2 125 363
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	42 890	16 849			59 739	28 368	7 030	-50		35 348
Vastgoedresultaat	23 111 280	6 327 174	654 310	-	30 092 765	21 345 428	4 865 361	614 708	-	26 825 497
Technische kosten	-418 394	-76 489	-4 879		-499 762	-416 799	-98 220	-3 882		-518 901
Commerciële kosten	-200 700	-54 828	-8 173		-263 701	-150 841	-34 079			-184 920
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-148 409	-8 881	-3 370		-160 660	-144 275		-526		-144 801
Beheerkosten vastgoed	-909 875	-560 923	-34 397		-1 505 194	-973 552	-328 328	-48 962		-1 350 842
Andere vastgoedkosten	-274 564	-257 083	-16 635		-548 281	-141 987	-197 212	-		-339 199
Vastgoedkosten	-1 951 941	-958 204	-67 453	-	-2 977 597	-1 827 454	-657 839	-53 370	-	-2 538 663
Operationeel vastgoedresultaat	21 159 340	5 368 970	586 857	-	27 115 167	19 517 974	4 207 523	561 338	-	24 286 834
Algemene kosten van de vennootschap (-)				-2 430 771	-2 430 771				-3 100 313	-3 100 313
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)				39 914	39 914				-18 546	-18 546
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	21 159 340	5 368 970	586 857	-2 390 857	24 724 310	19 517 974	4 207 523	561 338	-3 118 859	21 167 976
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	235 016				235 016	223 664				223 664
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)					-					-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	36 567	2 311 667	-1 043 001		1 305 233	1 718 797	-4 286 238	-470 000		-3 037 441
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	161 402	34 148	-2 479		193 071	541 871	-1 405 346			-863 475
Operationeel resultaat	21 592 325	7 714 785	-458 623	-2 390 857	26 457 630	22 002 306	-1 484 062	91 338	-3 118 859	17 490 724
Financiële inkomsten (+)				2 532	1 711 966				35 338	35 338
Netto interestkosten (-)				-15 856 587	-17 566 021				-11 159 995	-11 159 995
Andere financiële kosten (-)				63 227	63 227				-69 099	-69 099
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)				-5 773 712	-5 773 712				2 624 921	2 624 921
Financieel resultaat	-	-	-	-21 564 540	-21 564 540	-			-8 568 835	-8 568 835
Resultaat voor belastingen	21 592 325	7 714 785	-458 623	-23 955 397	4 893 090	22 002 306	-1 484 062	91 338	-11 687 694	8 921 888
Belastingen				-2 519 230	-2 519 230				-726 137	-726 137
Nettorresultaat	21 592 325	7 714 785	-458 623	-26 474 626	2 373 861	22 002 306	-1 484 062	91 338	-12 413 831	8 195 752

Gesegmenteerde informatie - Balans	31.12.2023					31.12.2022				
	België	Nederland	Luxemburg	Corporate	Totaal	België	Nederland	Luxemburg	Corporate	Totaal
Totaal activa	380 372 709	94 437 577	9 360 000	20 886 509	505 056 796	382 456 956	92 117 014	9 790 000	16 900 616	501 264 585
Vastgoedbeleggingen	380 372 709	94 437 577	9 360 000		484 170 286	382 456 956	92 117 014	9 790 000		484 363 970
Andere activa				20 886 509	20 886 509				16 900 616	16 900 616
Total passiva en eigen vermogen	192 358 720	48 800 000	4 500 000	259 398 077	505 056 796	209 661 128	39 050 000	4 500 000	248 053 458	501 264 585
Eigen vermogen				134 478 583	134 478 583				132 104 723	132 104 723
Financieringen	192 358 720	48 800 000	4 500 000	104 745 383	350 404 103	209 661 128	39 050 000	4 500 000	104 845 444	358 056 571
Andere verplichtingen				20 174 110	20 174 110				11 103 291	11 103 291

Jumbo te Beveren,
Pareinpark 8



Jumbo te Zelzate,
Assenedesteenweg 117





Nota's





Nota's



Design & realisatie : **TheDesignfactory.be**



FORUM ESTATES

FORUM ESTATES

Brusselsesteenweg 6,
9050 Gent
09/296.10.45
info@forum-estates.be
www.forum-estates.be