



# FORUM ESTATES

Infosessie 20 september 2019

GvV met GvBF als tussenstap

# Infosessie 20 september 2019

1. Bevindingen van de infosessie van 2 april 2019
2. GVV vs GVBF
3. GVBF als tussenstap naar GVV
4. Omvorming naar GVBF
5. Uitkeringsprincipes en rendement GVBF
6. Omvorming naar GVV
7. Interne markt
8. Timing
9. Conclusie

# 1. Bevindingen van de infosessie van 2 april II.

1. De aandeelhouders volgen de **strategie** en waarderen (vooral) het **rendement**
2. De **structuur** heeft weinig belang
3. Prioritair voor de aandeelhouders:
  - **Dividend**
  - Periodieke **liquiditeit**
  - Beleggingshorizon van **5 jaar of meer**

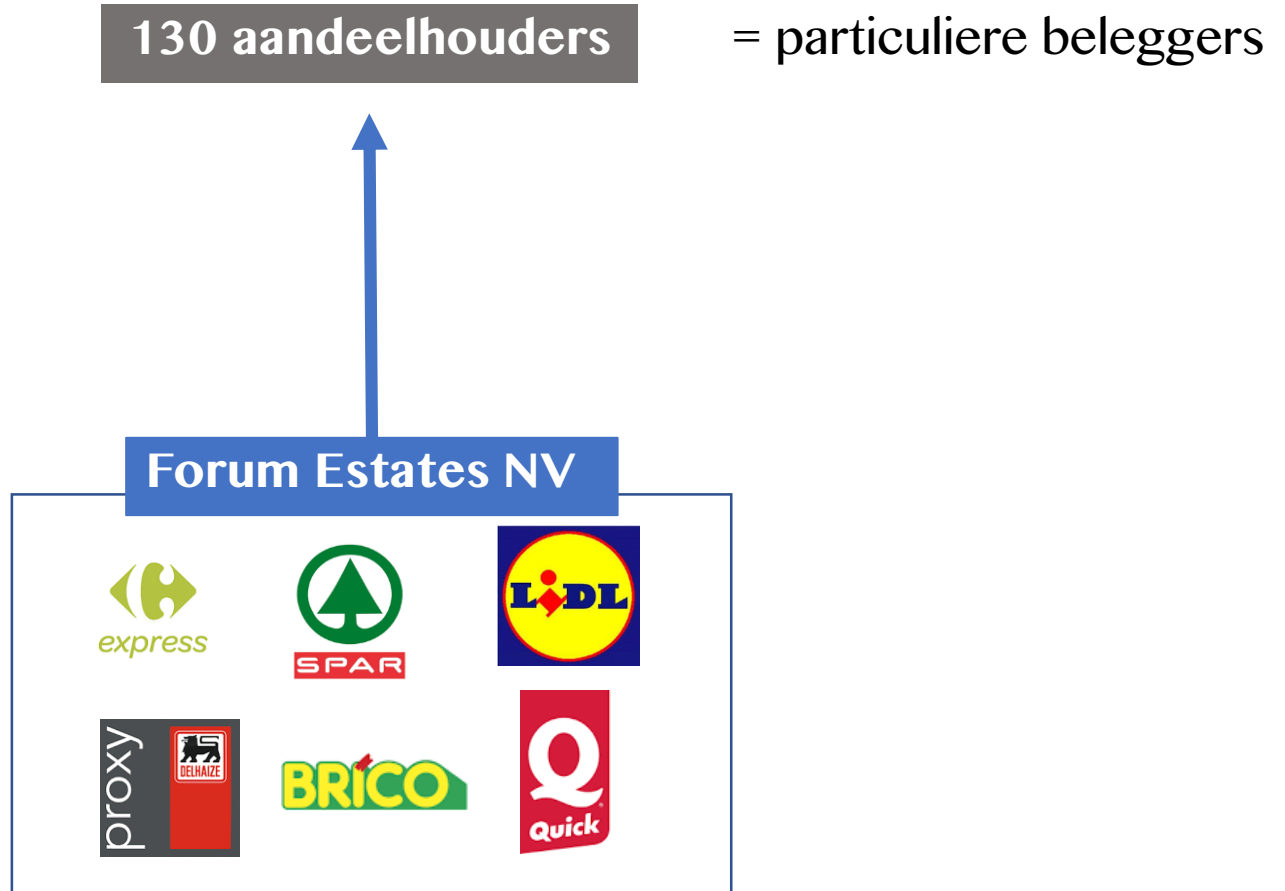
## 2. GVV versus GVBF

<b>GVV</b> = Gereguleerde vastgoedvennootschap	<b>GVBF</b> = Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds
Toelatingsprocedure via FSMA	Melding bij FSMA
Diversificatieverplichting (20%)	Geen diversificatieverplichting
Maximale schuldgraad (65%)	Geen maximale schuldgraad
Fiscaliteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenmalige exit taks</li> <li>• Gunstig belastingsregime</li> <li>• 30% RV op uitgekeerde dividenden</li> </ul>	Fiscaliteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenmalige exit taks</li> <li>• Gunstig belastingsregime</li> <li>• 30% RV op uitgekeerde dividenden</li> </ul>
Alle type beleggers	Uitsluitend gekwalificeerde beleggers
Onbepaalde duur	Duur van 10 jaar (verlengbaar)
Minimum 80% van nettoresultaat uitkeren	Minimum 80% van nettoresultaat uitkeren
Beursnotering	Geen beursnotering
IFRS	IFRS
Financiering met bulletkredieten	Financiering met bulletkredieten

# 3. GVBF als tussenstap naar GVV

- **Exit taks:**
  - = Eindtaxatie op het verschil tussen:
    - Geschatte vastgoedwaarde
    - Boekhoudkundige vastgoedwaarde
  - Dit jaar **12,5%** (vanaf 01.01.2020 => 15%) – besparing van 1,3 mio EUR
- GVBF dit jaar nog mogelijk, GVV niet – **korte procedure**
- **Vastklikken** van de **gerealiseerde meerwaarde** sinds intekening (ruling aangevraagd in samenwerking met Tiberghien)
- Vanaf omvorming naar GVBF:
  1. **IFRS** boekhouding – 2 jaar ervaring tegen beursgang
  2. Opbouwen van track record
  3. Verder **uitbouwen** van de **portefeuille** van 300 naar 500 miljoen euro

## 4. Omvorming naar GVBF



## 4. Omvorming naar GVBF (2)



# 4. Omvorming naar GVBF<sup>(3)</sup> – balans Holding

## FORUM ESTATES HOLDING

Forum Estates NV



50% Aandelen

130  
aandeelhouders

50% Obligatie /  
achtergestelde  
lening

130  
obligatiehouders



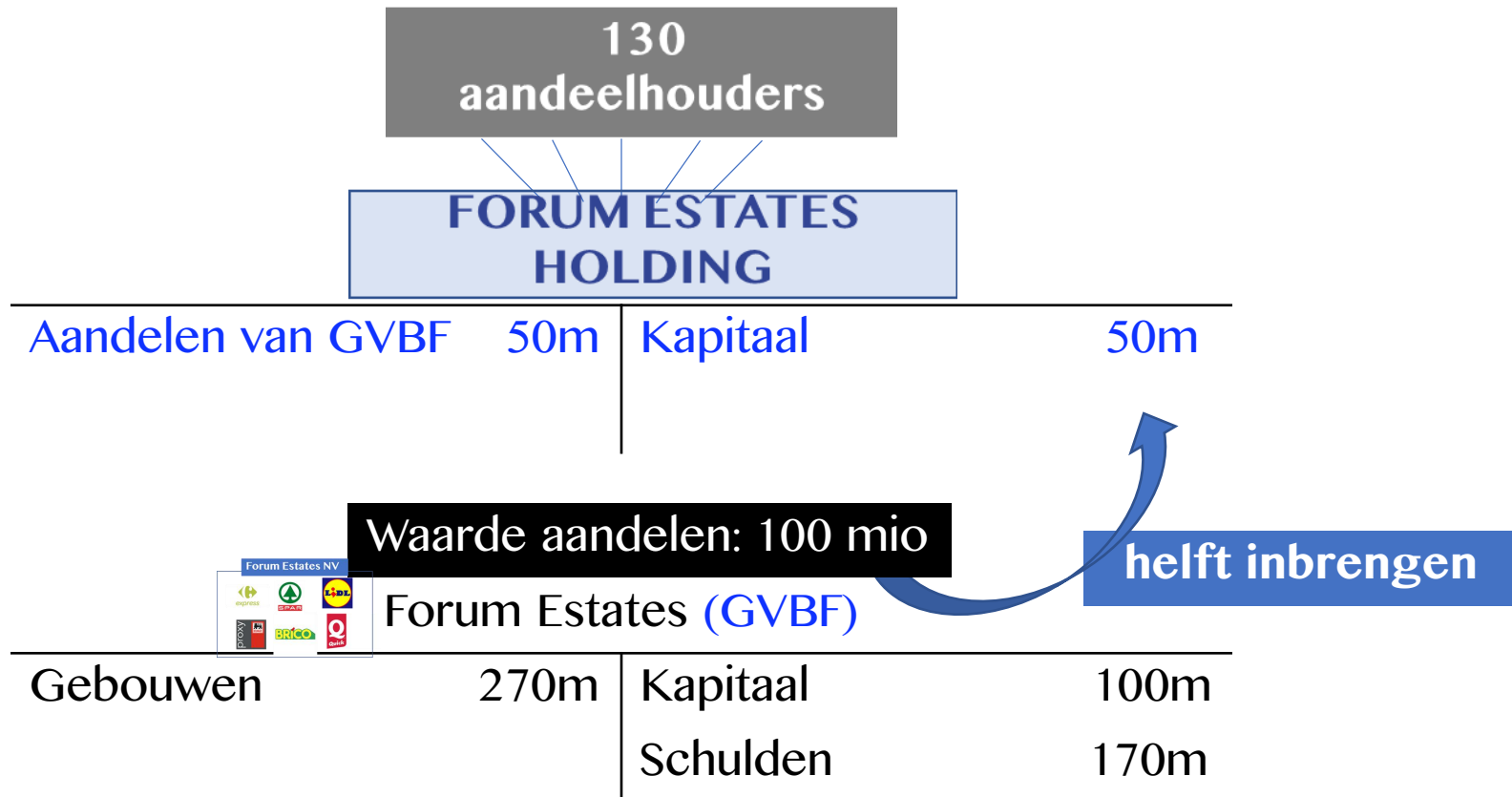
## 4. Omvorming naar GVBF (4) – huidige structuur



Gebouwen	270m	Kapitaal	100m
		Schulden	170m

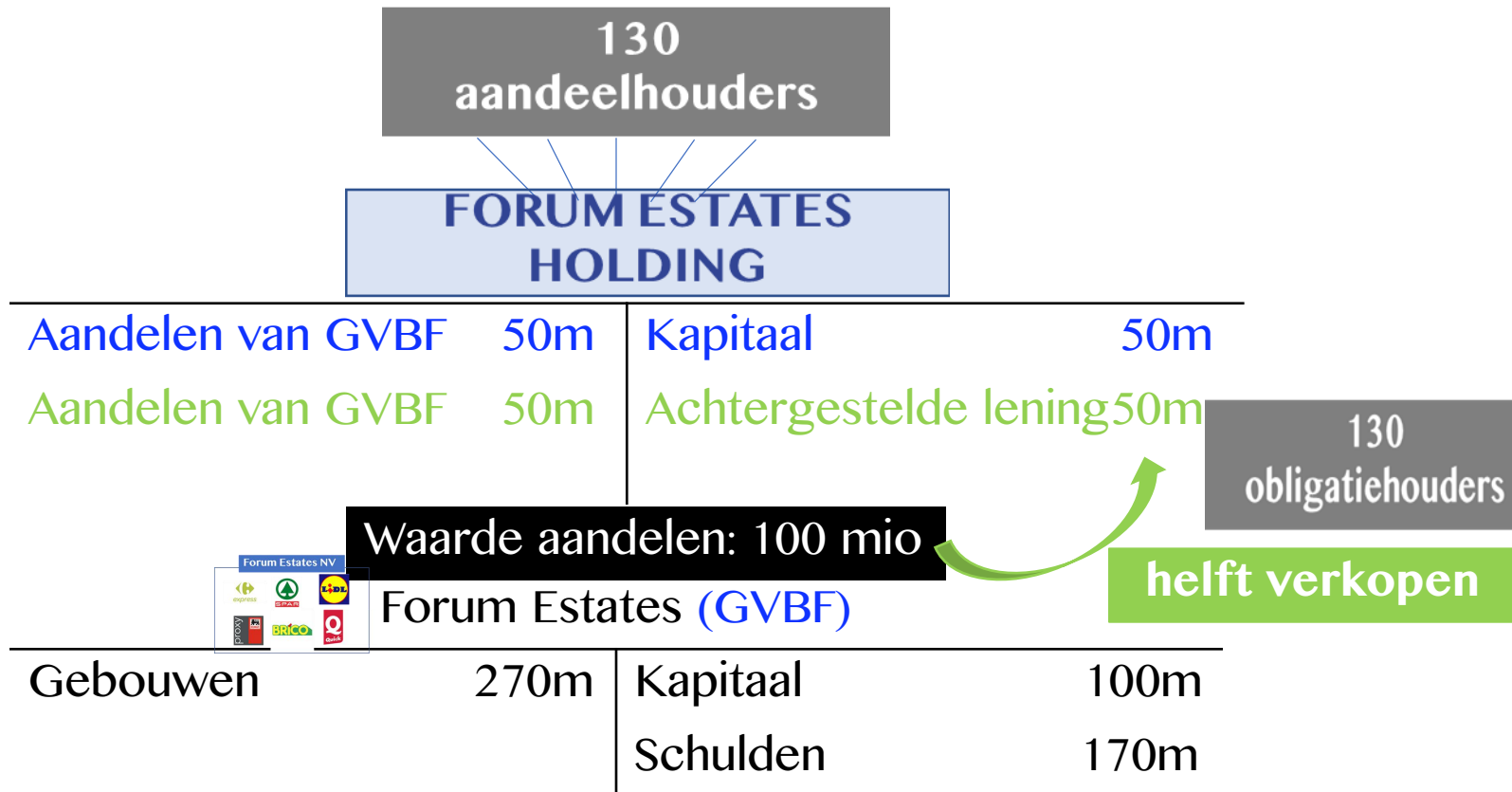
## 4. Omvorming naar GVBF (5)

Oprichting holding – stap 1: helft inbrengen in holding



# 4. Omvorming naar GVBF (6)

Oprichting holding – stap 1: helft inbrengen in holding



# 5. Uitkeringsprincipes en rendement GVBF

## HOLDING

FVA	100 m	KAP	50 m (C)
		AL	50 m



## Forum Estates GVBF

① MVA	270 m	KAP	100 m
		Schuld	170 m



Inkomsten uit FVA	9.072.000 €
Interesten (6% op AL)	-3.000.000 €
	<hr/>
	6.072.000 €
Belasting (25%)	-1.518.000 €
	<hr/>
(B)	4.554.000 €

④ Rendement op kapitaal: (A+B)/C	13,64%
Rendement op AL (-30%RV)	4,20%

Huurinkomsten (270 mio → 6%)	16.200.000 €
Werkingskosten + bankinteressen (30%)	4.860.000 €
	<hr/>
	11.340.000 €

80% uit te keren aan holding 9.072.000 €

20% blijft in Forum Estates (A) 2.268.000 €

③

## 5. Uitkeringsprincipes en rendement GVBF (2)

- Rendement & meerwaarde:

- Rendement op Kapitaal (kapitalisatie): 13,64%
- Netto-rendement op AL (6%- 30% OVH): 4,20%
- Meerwaarde op vastgoed: cfr. inflatie

- Gemiddeld rendement: 8,92%

## 6. Omvorming naar GVV



Holding en  
GVBF smelten  
samen tot GVV

## 6. Omvorming naar GVV (2)

130 aandeelhouders

FORUM ESTATES GVV

Gebouwen	270m	Kapitaal	50m
		Achtergestelde lening	50m
		Schulden	170m

## 6. Omvorming naar GVV (3)

- De **holding** is een creatie om te voldoen aan de voorwaarden van GVBF
- De **holding** zal opnieuw **verdwijnen**
- Op het ogenblik van de beursgang:
  - De achtergestelde lening wordt omgezet in kapitaal
  - De achtergestelde lening wordt overgenomen door nieuwe aandeelhouders nav beursgang
  - Dit betekent dat alle aandeelhouders voor de helft “aan de kassa passeren” op het moment van de beursgang



## 7. Interne markt

- Intentie om 2 keer per jaar een kapitaalverhoging te organiseren
- Een deel van deze kapitaalsverhogingen zal gebruikt worden voor aandeelhouders die willen exiten
- De exitprijs en intekenprijs zijn gelijk
- Het exitpercentage wordt bepaald door de RvB i.f.v. cashneeds
- Het obligatiegedeelte loopt hoe dan ook tot de beursgang

# 8. Timing

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. Eerste daags              | Oprichting holding                                      |
| 2. Half oktober 2019         | Volmachten worden bezorgd aan alle aandeelhouders       |
| 3. Half november 2019        | Inbreng + verkoop aandelen aan holding                  |
| 4. Eind november 2019        | Resultaat aangevraagde ruling                           |
| <b>5. Half december 2019</b> | <b>Omvorming GVBF</b>                                   |
| 6. Begin 2020                | Akkoord banken omtrent wederbeleggingsvergoeding        |
| 7. Begin juli 2020           | Uitbetaling 1 <sup>e</sup> coupon achtergestelde lening |
| <b>8. Oktober 2022</b>       | <b>Omvorming GVV / beursgang</b>                        |

# Conclusie:

## Bevindingen van de infosessie van 2 april II.

1. De aandeelhouders volgen de **strategie** en waarderen (vooral) het **rendement** √ strategie onveranderd
2. De **structuur** heeft weinig belang √ GVBF dan GVV
3. Prioritair voor de aandeelhouders:
  - **Dividend** √ 2x/jaar
  - Periodieke **liquiditeit** √ 2x/jaar interne markt
  - Beleggingshorizon van **5 jaar of meer**√ Beleggingshorizon van **3 jaar** of langer naar gelang eigen voorkeur



# FORUM ESTATES

## Vragen?

GVV met GVBF als tussenstap