

FORUM ESTATES HOLDING  
BV

Nieuwewandeling 62 bus 2, 9000 GENT  
0734.663.449

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In onderhavig verslag brengt de Raad van Bestuur verslag uit aan de jaarvergadering betreffende Forum Estates Holding BV voor het verkorte boekjaar sinds oprichting tot de afsluiting van het boekjaar op 31.12.2019.

1. Getrouw overzicht

De staat van activa vertoont een saldo van 136.555.309,86 EUR en is als volgt samengesteld:

Financiële Vaste Activa	135.896.820,25
<i>Totaal Vaste Activa</i>	<i>135.896.820,25</i>
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	507.748,46
Liquide Middelen	150.741,15
<i>Totaal Vlottende Activa</i>	<i>658.489,61</i>

De staat van passiva vertoont een saldo van 136.555.309,86 EUR en is als volgt samengesteld:

Uitgiftepremies	67.948.632,37
Overgedragen verlies	-183.550,98
<i>Eigen vermogen</i>	<i>67.765.081,39</i>
Schulden op meer dan 1 jaar	67.948.205,80
Schulden op ten hoogste 1 jaar	372.900,81
Overlopende Rekeningen	469.121,86
<i>Schulden</i>	<i>68.790.228,47</i>

De resultatenrekening vertoont volgende resultaten:

Bedrijfsresultaat	285.782,30
Financieel Resultaat	-469.306,55
Uitzonderlijk Resultaat	0,00
Belastingresultaat	-26,73
Belastingvrije Reserves	0,00
Resultaat van het boekjaar	-183.550,98

2. Informatie omtrent de belangrijkste gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaats gevonden

Volgende gebeurtenissen hebben zich voorgedaan na het einde van het boekjaar:

- Bijkomende inbreng in geld ten belope van 3.092.0714,70 euro door uitgifte van 212.682 nieuwe aandelen bij akte verleden op 30.03.2020

- De COVID-19 pandemie heeft vanaf half maart 2020 een grote impact gehad op de samenleving, oa ook door de van overheidswege opgelegde sluiting van een groot aantal winkels. Zie punt 3 voor meer info.

### 3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

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

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

Vanuit juridisch oogpunt is duidelijk dat de gevolgen van deze overheidsmaatregelen betrekking hebben op het ondernemingsrisico van de huurders en niet op dat van de verhuurder van het onroerend goed. Forum Estates is echter bereid om samen met de huurders een evenwichtige oplossing te vinden zodat beide partijen deze crisis kunnen doorstaan. Met het merendeel van de geïmpacteerde huurders werd reeds een overeenkomst gesloten. Op het moment van schrijven schat Forum Estates dat deze overeenkomsten een negatieve impact zullen hebben op de jaaromzet van de dochtervennootschap van 600.000 à 900.000 EUR, wat neerkomt op 40 à 60% van de maandelijkse huuropbrengst. Deze impact kan groter worden indien de economische bedrijvigheid niet herneemt, of indien er een tweede opstoot van het Corona virus komt in het najaar.

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

Forum Estates trof ook maatregelen met haar financiële partners. Zo worden kapitaalsaflossingen gedurende zes maanden uitgesteld ten voordele van de stabiliteit en liquiditeit van de vennootschap. De dochtervennootschap is bijgevolg voldoende gewapend om deze crisis het hoofd te bieden.

### 4. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

### 5. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Er zijn geen bijkantoren van de vennootschap.

### 6. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels

Art. 3:6, §1,6° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen vermeldt dat “ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit moet gegeven worden”.

In navolging van artikel 3:6, §1,6° WVV lichten de Raad van Bestuur het volgende toe:

Het verlies van het boekjaar is te wijten aan de kosten voor de opstart van de vennootschap en het feit dat de vennootschap nog geen dividend ontvangen heeft uit haar dochtervennootschap, die in 2019 werd omgevormd naar een GVBF. De volgende boekjaren zal de vennootschap wel een dividend ontvangen uit haar dochtervennootschap.

Gezien er geen enkele vordering tegen de vennootschap werd ingesteld, en gezien het krediet van de vennootschap geenszins geschokt is, besluit de Raad van Bestuur in functie van het continuïteitsprincipe de huidige waarderingsregels te handhaven.

7. Gegevens die volgens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen in dit verslag moeten worden opgenomen

Niet van toepassing.

8. Beoordeling gebruik van financiële instrumenten

Niet van toepassing.

9. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité

Niet van toepassing.

Volgende agenda wordt opgesteld voor de algemene vergadering op dinsdag 09.06.2020:

1. Kennisname van het verslag van de Raad van Bestuur met betrekking tot de jaarrekening 2019 afgesloten op 31 december 2019
2. Goedkeuring van de jaarrekening 2019 afgesloten op 31 december 2019
3. Bestemming van het resultaat
4. Kwijting verlenen aan de bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders
5. Benoeming van de heer Jean-Louis Appelmans als bestuurder van de Vennootschap met ingang van heden
6. Benoeming van de commissaris PWC
7. Wijzigen van de vergoedingsstructuur van de voorzitter en de leden van de RvB dit in lijn met markt en groeiende omvang en verantwoordelijkheden gelieerd aan het besturen van Forum Estates Holding en haar dochtervennootschappen.  
De mandaten in de dochtervennootschappen blijven onbezoldigd.
8. Toekenning bijzondere volmacht
9. Varia

De bestuurders verzoeken de jaarvergadering hen kwijting te willen verlenen voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder.

Aldus opgemaakt te GENT, op 19 mei 2020 .

Handtekeningen bestuurders,

CADIZ NV  
Bestuurder  
Stefan DE BOCK

DEROOSE PROJECTS NV  
Bestuurder  
Dirk DEROOSE

DONCHE & DONCHE Comm.V  
Bestuurder  
Philippe DONCHE

GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV  
Bestuurder  
Annette VERMEIREN

Patrick SYEN  
Bestuurder

STUDIUM@SCALDIM BV  
Bestuurder  
Wouter DEWULF

Tom HEEREN  
Bestuurder