

FORUM ESTATES HOLDING BV
Poortakkerstraat 93
9051 GENT
Ondernemingsnummer 0734.663.449

JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN VAN 18 MEI 2021 AAN DE
JAARVERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer U verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap over het afgelopen boekjaar en U de jaarrekening, afgesloten op 31 december 2020, en de resultaatsverwerking ter goedkeuring voor te leggen.

1. Getrouw overzicht van de resultaten van de vennootschap

Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt € 157.311.206 en bevat hoofdzakelijk de deelnemingen in verbonden ondernemingen voor een bedrag van € 140.260.918 en overige korte termijn vorderingen welke voornamelijk te herleiden zijn tot vorderingen op verbonden ondernemingen voor een bedrag van € 11.559.502.

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 76.356.363. De inbreng van de vennootschap werd een eerste maal verhoogd met € 3.902.714,70 door uitgifte van 212.682 nieuwe aandelen bij akte verleden op 30 maart 2020 en een tweede maal met € 5.793.505 door uitgifte van 300.493 nieuwe aandelen bij akte verleden op 21 december 2020. Verder werd er als gevolg van de uittreding van enkele aandeelhouders per 31 december 2021 € 1.158.670,16 van de beschikbare inbreng uitbetaald met de schrapping van 60.097 bestaande aandelen tot gevolg.

De schulden van de vennootschap bedragen € 80.954.843 en bestaan voor € 78.698.303 uit schulden op lange termijn en voor € 2.121.366 uit korte termijn schulden. De lange termijnschulden bestaan hoofdzakelijk uit achtergestelde leningen die de vennootschap is aangegaan met haar aandeelhouders.

Voor boekjaar 2020 bedraagt het bedrijfsverlies van Forum Estates Holding € -621.842. De financiële opbrengsten, dit zijn de geïnde dividenden van Forum Estates NV en de ontvangen intresten op rekening courant, bedragen € 2.977.898 terwijl de financiële kosten, dit zijn de intresten betaald op de achtergestelde leningen, € 4.284.357 bedragen. Het verlies uit de gewone bedrijfsvoering voor belastingen bedraagt € -1.928.301.

Het resultaat van het boekjaar 2020 bedraagt € -2.128.301.

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 7.402.023 euro door uitgifte van 365.532 nieuwe aandelen bij akte verleden op 4 mei 2021.

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

Er zijn geen inlichtingen bekend over omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover zij van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap.

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

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

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 licht het bestuursorgaan 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 maar een beperkt dividend ontvangen heeft uit haar dochtervennootschap Forum Estates, dewelke in december 2019 werd omgevormd naar een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF). De komende boekjaren zal de vennootschap hogere dividenden ontvangen uit haar dochtervennootschap als gevolg van de groei van de portefeuille van de dochtervennootschap alsook door de reeds gedane schuldafbouw en herfinanciering van bestaande kredieten naar bulletkredieten. Hierdoor neemt de vrije operationele kasstroom toe welke dan aangewend zal worden om dividenden uit te betalen.

Gezien er geen enkele vordering tegen de vennootschap werd ingesteld, en gezien het krediet van de vennootschap geenszins geschokt is, besluit het bestuursorgaan 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

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

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

De vennootschap heeft geen auditcomité opgericht.

10. Voorstel van resultaatsverwerking

Verlies van het boekjaar	€ -2.108.301,01
Overgedragen verlies van vorige boekjaren	<u>€ -183.550,98</u>
Totaal te bestemmen resultaat per 31.12.2020	€ -2.311.851,99

Het bestuursorgaan stelt aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om het hogervermelde verlies te verdelen als volgt:

Over te dragen verlies naar het volgende boekjaar	€ -2.311.851,99
Totaal bestemd resultaat per 31.12.2020	€ -2.311.851,99

De leden van het bestuursorgaan verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten per 31 december 2020 goed te keuren inclusief de voorgestelde winstverdeling. In overeenstemming met de wettelijke bepalingen vragen wij u hierbij kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun respectievelijke mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Aldus opgemaakt te GENT, op 18 mei 2021.

Hoogachtend,

Namens het bestuursorgaan

Cadiz NV
Gedelegeerd bestuurder
Vertegenwoordigd door
De heer Stefan De Bock