

FORUM ESTATES HOLDING BV
Poortakkerstraat 93
9051 GENT
Ondernemingsnummer 0734.663.449

JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN VAN 16 MEI 2023 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 2022, en de resultaatsverwerking ter goedkeuring voor te leggen.

1. Getrouw overzicht van de resultaten van de vennootschap

Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt € 231.132.247 en bevat hoofdzakelijk de deelnemingen in verbonden ondernemingen voor een bedrag van € 167.966.677 en overige vorderingen op meer dan één jaar en overige korte termijn vorderingen welke voornamelijk te herleiden zijn tot vorderingen op verbonden ondernemingen voor een bedrag van respectievelijk € 29.400.000 en € 29.316.225.

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 104.653.361. De inbreng van de vennootschap werd verhoogd met € 3.375.070 door uitgifte van 142.408 nieuwe aandelen bij akte verleden op 1 december 2022. Als gevolg van de uittreding van enkele aandeelhouders werd er € 674.858 van de beschikbare inbreng uitbetaald met de schrapping van 28.475 bestaande aandelen tot gevolg.

De schulden van de vennootschap bedragen € 126.478.886 en bestaan voor € 104.806.947 uit schulden op lange termijn en voor € 21.091.760 uit korte termijn schulden. De lange termijnschulden bestaan hoofdzakelijk uit achtergestelde leningen die de vennootschap is aangegaan met haar aandeelhouders.

Voor boekjaar 2022 bedraagt het bedrijfsverlies van Forum Estates Holding € -1.550.016. De financiële opbrengsten, dit zijn de geïnde dividenden van Forum Estates NV en de ontvangen intresten op rekening courant, bedragen € 10.966.661 terwijl de financiële kosten, dit zijn voornamelijk de intresten betaald op de achtergestelde leningen, € 6.599.142 bedragen. De winst uit de gewone bedrijfssoefening voor belastingen bedraagt € 2.817.503.

Het resultaat van het boekjaar 2022 bedraagt € 1.767.264.

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

Sinds de afsluiting van het boekjaar hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een invloed kunnen hebben op de jaarrekening per 31 december 2022.

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:

De vennootschap heeft in het boekjaar afgesloten per 31 december 2022 een positief resultaat behaald waarmee reeds een gedeelte van de overgedragen verliezen werden aangezuiverd. De overgedragen verliezen uit het verleden zijn het gevolg van de opstart van de vennootschap in september 2019 en het feit dat de vennootschap in haar eerste volledig boekjaar 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 vanuit 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

Forum Estates Holding BV maakt gebruik van financiële instrumenten, zoals indekkingsinstrumenten voor rentevoeten, met als enig doel om de blootstelling aan intrestschommelingen te beheersen. Forum Estates Holding BV zet deze afgeleide financiële instrumenten niet in voor speculatieve doeleinden, noch schrijft zij deze voor speculatieve doeleinden uit.

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

Gedurende het boekjaar 2022 werd er beslist om een auditcomité in te richten. Het auditcomité bestond in 2022 uit 3 bestuurders:

- Granvelle & C° met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Annette Vermeiren (voorzitter)
- Iris Hemelaer
- Tom Heeren

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Elk lid van het auditcomité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig op het gebied van de activiteiten van Forum Estates Holding BV en op het gebied van boekhouding en audit.

10. Voorstel van resultaatsverwerking

Winst van het boekjaar	€ 1.767.263,62
Overgedragen verlies van vorige boekjaren	€ - 1.983.074,86
Totaal te bestemmen resultaat per 31.12.2022	€ - 215.811,24

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	€ - 215.811,24
Totaal bestemd resultaat per 31.12.2022	€ - 215.811,24

De leden van het bestuursorgaan verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 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 16 mei 2023.

Hoogachtend,

Namens het bestuursorgaan

Cadiz NV
Gedelegeerd bestuurder
Vertegenwoordigd door
De heer Stefan De Bock

