

The logo for Forum Estates is centered in a dark blue square. It features the word "FORUM" in a large, white, sans-serif font, with the word "ESTATES" in a smaller, white, sans-serif font directly below it. Two thin, white diagonal lines cross through the text from the top-left to the bottom-right.

FORUM  
ESTATES

The background of the slide is a black and white photograph of a shopping cart in a store. The cart is in the foreground, and the shelves of the store are visible in the background, filled with various products. A large, semi-transparent blue shape covers the bottom half of the image, serving as a background for the text.

# Algemene Vergadering

● Forum Estates Holding BV

8 juni 2021

# Agenda

- 01** **Verslaggeving**  
Kennisname
- 02** **Statutaire Jaarrekening**  
Goedkeuring - stemming
- 03** **Ontslag bestuurder**  
Kennisname
- 04** **Benoeming bestuurder**  
Goedkeuring - stemming
- 05** **Kwijting aan de bestuurders**  
Goedkeuring - stemming
- 06** **Kwijting aan de commissaris**  
Goedkeuring - Stemming
- 07** **Toekenning bijzondere volmacht**  
Goedkeuring - stemming
- 08** **Vragen**  
Info

# Samenstelling van het bureau

---

Voorzitter: Dhr. Stefan De Bock - Gedelegeerd bestuurder

Secretaris: Dhr. Wouter Dewulf - Gedelegeerd bestuurder

Stemopnemer: Mevr. Elke Krols - CFO

# Beschrijving van de portefeuille

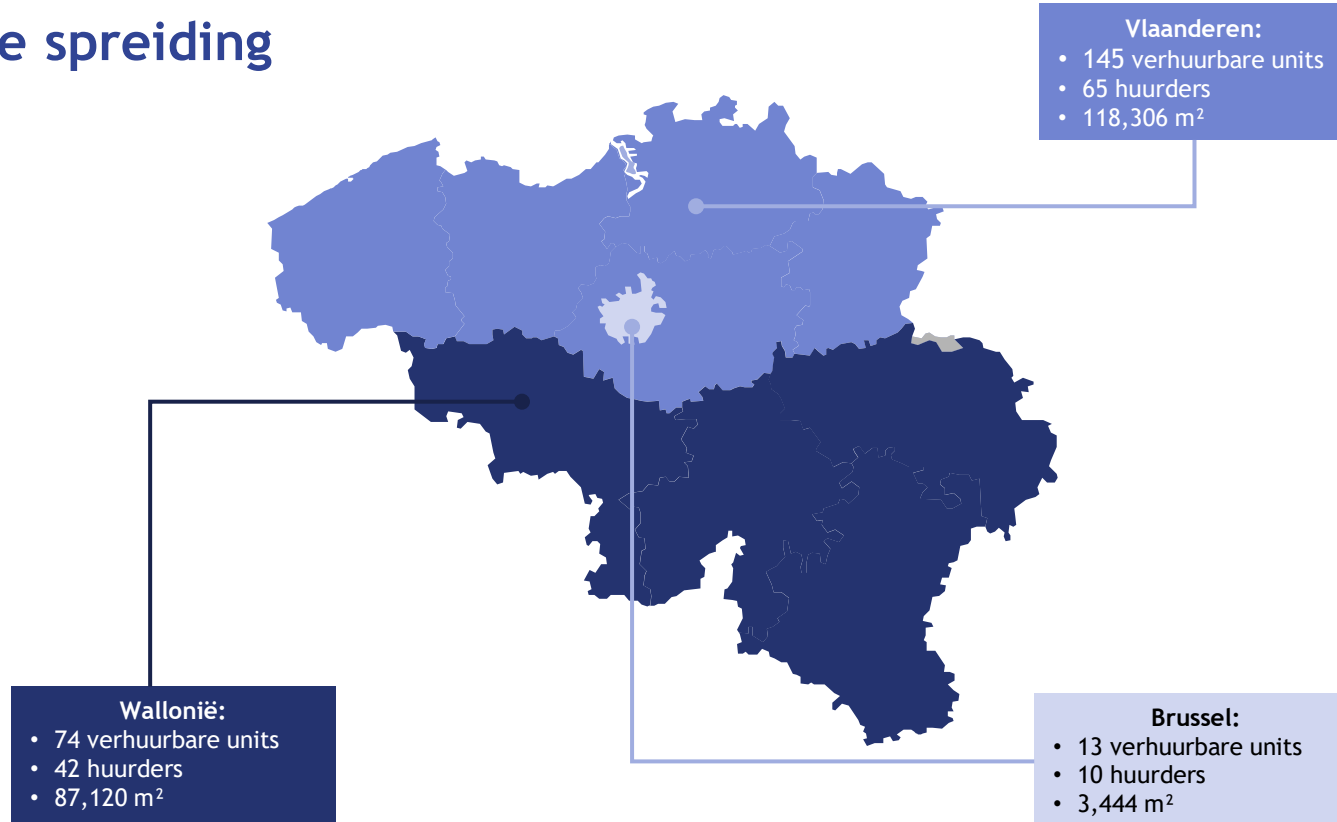
---

## Overzicht portefeuille:

- 50,4% van de portefeuille bestaat uit supermarkten en 15,4% uit doe-het-zelf zaken (in vergelijking met 31 december 2019 is dit respectievelijk 44,4% en 15,0%)
- Bezettingsgraad van 96% op 31 december 2020 (97% per 31 december 2019)
- Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 328 miljoen (€ 298 miljoen per 31 december 2019)

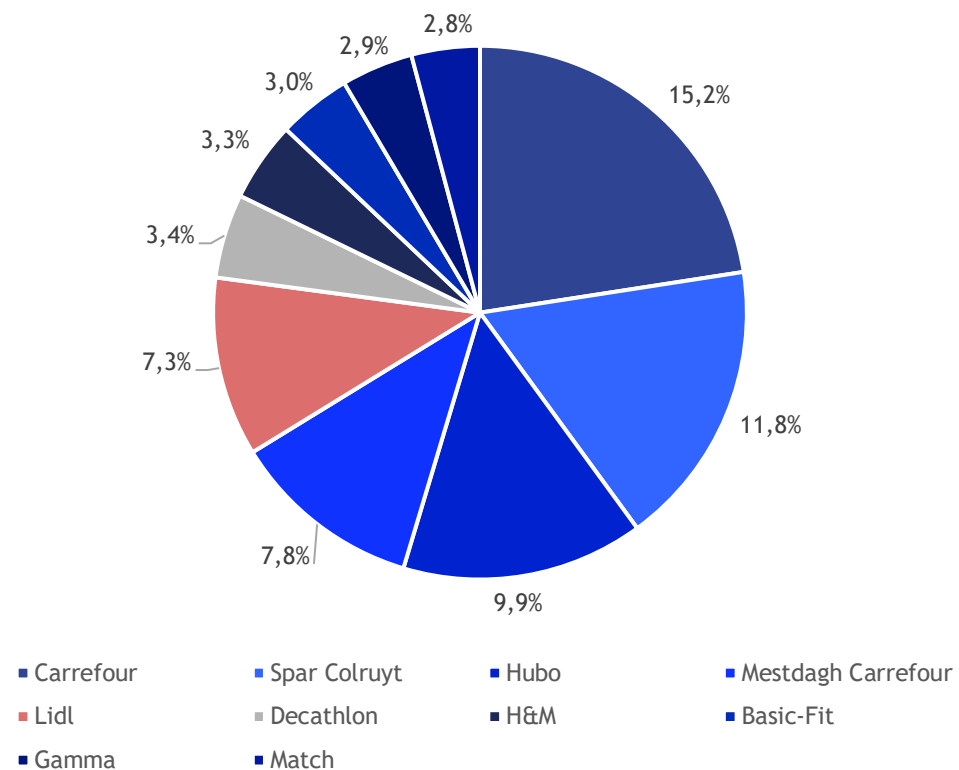
# Beschrijving van de portefeuille

## Geografische spreiding



# Beschrijving van de portefeuille

## Huurdersconcentratie



# Belangrijkste gebeurtenissen 2020

---

- 10 investeringen waarvan 8 supermarkten, 1 doe-het-zelf zaak en 1 fitnesscentrum
- Desinvestering van niet-strategische panden te Hasselt (verfwinkel) en Mechelen (klassieke retail formats)
- Uitbraak van COVID-19 met sluiting van niet-essentiële winkels tot gevolg. Impact op de portefeuille van Forum Estates eerder beperkt (3,7% van de totale huurinkomsten ofwel € 0,7 miljoen)
- 2 kapitaalsverhogingen doorgevoerd:
  - 30 maart 2020: € 7,8 miljoen
  - 21 december 2020: € 15,7 miljoen (inclusief 2 panden via inbreng in natura)



## Carrefour Market Mestdagh - Ghilenghien (2020)





# Carrefour Market Mestdagh - Leuze (2020)

# Albert Heijn



Albert Heijn - Antwerpen (2020)



Proxy Delhaize - Sijsele (2020)

*Doe-het-zelf*

**Hubo**

**GRATIS doe-het-zelf  
VERVOER**

Vraag info in de winkel

Vraag jouw persoonlijke  
**BONUS Kaart** en verdien  
**KORTINGBONS!**

**GRATIS doe-het-zelf  
VERVOER**

Hubo -Herk-de-Stad (2020)

# Belangrijkste gebeurtenissen 2021

---

- 6 investeringen in de eerste 5 maanden van het jaar
- Buitenlandse expansie (Nederland) door de aankoop van 3 supermarkten gelegen te Gouda, Nieuwegein en Zoetermeer
- 13<sup>de</sup> kapitaalsverhoging afgerond
  - 4 mei 2021: € 14,8 miljoen opgehaald



Proxy Delhaize - Ronse (2021)



Pareinpark Beveren (2021)



Pareinpark Beveren (2021)





# Albert Heijn - Vilvoorde (2021)



Albert Heijn - Nieuwegein (NL) (2021)

# Financiële kerngegevens

HEADLINE KPI'S	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Vastgoedwaarde (FV)	€ 297.500.000	€ 328.443.852	€ 338.580.852
Contract. huur op jaarbasis	€ 18.090.000	€ 19.166.000	€ 19.529.184
Yield	6,08%	5,84%	5,77%
Bezettingsgraad	97,25%	95,96%	97,19%
Totale schuldenlast	€ 169.000.000	€ 174.700.000	€ 177.200.000
Netto schuld	€ 165.090.000	€ 164.700.000	€ 172.700.000
Schuldgraad	56,80%	53,20%	52,30%
Netto schuldgraad	55,50%	50,10%	51,00%

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden €)	31.12.2020	31.12.2019
Huurinkomsten (+)	17.725	12.679
Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-259	-633
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>17.466</b>	<b>12.047</b>
Recuperatie van vastgoedkosten (+)	7	100
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.923	1.473
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	-14	-14
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.954	-1.396
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	7	0
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>17.435</b>	<b>12.210</b>
Technische kosten (-)	-403	-230
Commerciële kosten (-)	-229	-216
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-97	-16
Beheerkosten vastgoed (-)	-771	-411
Andere vastgoedkosten (-)	-70	0
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.571</b>	<b>-873</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>15.865</b>	<b>11.338</b>

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden €)	31.12.2020	31.12.2019
Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.790	-2.074
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	5	771
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille</b>	<b>14.079</b>	<b>10.035</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	350	509
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	21	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-262	6.643
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	214	-6.982
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>14.401</b>	<b>10.206</b>
Financiële inkomsten (+)	101	62
Netto interestkosten (-)	-7.443	-2.891
Andere financiële kosten (-)	-477	-35
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-144	-75
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-7.962</b>	<b>-2.939</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>6.439</b>	<b>7.267</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-58</b>	<b>11.190</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.381</b>	<b>18.457</b>

## Geconsolideerde balans

(in duizenden €)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Vaste activa</b>	<b>327.656</b>	<b>300.162</b>
Vastgoedbeleggingen	327.569	300.068
Andere materiële vaste activa	81	88
Financiële vaste activa	5	6
<b>Vlottende activa</b>	<b>15.589</b>	<b>10.295</b>
Activa bestemd voor verkoop	1.562	3.267
Financiële vlottende activa	8	15
Handelsvorderingen	1.392	2.267
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.393	699
Kas en kasequivalenten	10.232	4.013
Overlopende rekeningen	2	32
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>343.244</b>	<b>310.457</b>

## Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden €)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigen vermogen</b>	<b>85.946</b>	<b>68.198</b>
Uitgiftepremies	78.425	67.949
Reserves	1.140	-18.208
Nettoresultaat van het boekjaar	6.381	18.457
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>247.159</b>	<b>219.597</b>
Vorzieningen	74	74
Langlopende financiële schulden	246.206	219.116
Andere langlopende financiële verplichtingen	273	301
Andere langlopende verplichtingen	41	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	565	106
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>10.139</b>	<b>22.661</b>
Vorzieningen	200	0
Kortlopende financiële schulden	6.789	18.942
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	884	501
Andere kortlopende verplichtingen	1.700	2.076
Overlopende rekeningen	564	1.142
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>343.244</b>	<b>310.457</b>

# Agendapunt 1

---

## Kennisname verslaggeving

- Jaarverslag van het bestuursorgaan opgesteld overeenkomstig artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2020 (statutaire jaarrekening)
- Verslag van het bestuursorgaan opgesteld overeenkomstig artikel 5:154 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- Verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2020 (statutaire jaarrekening)



## Agendapunt 2

---

### Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020, alsmede de bestemming van het resultaat

- Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om de statutaire jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 goed te keuren, met inbegrip van de daarin uitgedrukte bestemming van het resultaat
- Stemming

## Agendapunt 3

---

**Kennisname en voor zover als nodig bekrachtiging van het ontslag als bestuurder van de vennootschap van de heer Patrick Syen  
(met ingang vanaf 8 juni 2021)**

- **Voorstel tot besluit: Kennisname en voor zover als nodig bekrachtiging van het ontslag als bestuurder van de vennootschap van de heer Patrick Syen (met ingang vanaf 8 juni 2021).**
- **Stemming**

# Agendapunt 4

---

## Benoeming van een bestuurder

- Voorstel tot besluit: Beslissing tot benoeming van S.I.M.C. NV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Patrick Syen, als bestuurder van de vennootschap. Het mandaat van S.I.M.C NV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Patrick Syen, neemt een aanvang op heden en voor een onbepaalde duur. Het mandaat van S.I.M.C. NV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Patrick Syen, is bezoldigd waarbij de jaarlijkse vaste bezoldiging gelijk is aan € 7.500.
- Stemming

## Agendapunt 5

---

### Kwijting aan de bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders

- Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders van Forum Estates Holding BV, die gedurende het boekjaar 2020 in functie waren, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.
- Stemming

## Agendapunt 6

---

### Kwijting aan de commissaris

- Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om kwijting te verlenen aan de commissarissen van Forum Estates Holding BV, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.
- Stemming

# Agendapunt 7

---

## Toekenning van een bijzondere volmacht

- Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om een bijzondere volmacht toe te kennen aan CADIZ NV, gedelegeerd bestuurder, met als vaste vertegenwoordiger de heer Stefan De Bock, teneinde het nodige te doen voor de publicatie van bovenstaande beslissingen in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad en de wijziging van de inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen, inclusief alle benodigde documenten en stukken hiervoor te ondertekenen.
- Stemming

## Agendapunt 8

---

Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslag of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslag.

# FORUM ESTATES