

FORUM ESTATES HOLDING BV

Nieuwewandeling 62 bus 2
9000 GENT
BE 0734663449
RPR Gent afdeling Gent

Q&A AANDEELHOUDERS - JAARVERGADERING

Geachte aandeelhouder,

Zoals gemeld in eerdere communicatie, geeft de procedure voor een elektronische jaarvergadering de aandeelhouders de mogelijkheid om vragen over de jaarrekening van 2019 te stellen. Er kwamen een aantal vragen binnen, vaak ook over gebeurtenissen in 2020. In principe geldt deze mogelijkheid tot elektronisch vragen te stellen enkel voor vragen m.b.t. het boekjaar 2019. In het kader van de transparantie besliste de Raad van Bestuur hierop een uitzondering te maken, en deze vragen ook te beantwoorden.

Bovendien leek het ons nuttig om de vragen en antwoorden voor alle aandeelhouders open te stellen. U vindt deze vragen, letterlijk geciteerd (zwart), met onze respectievelijke antwoorden (blauw), hieronder terug.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Iedere aandeelhouder is trouwens steeds welkom, na afspraak, op onze kantoren in de Nieuwewandeling 62 in Gent, voor een verdere toelichting. De koffie staat altijd klaar.

VRAGEN AANDEELHOUDER 1

1. De strategische optie om te focussen op supermarktvastgoed is tot dusver een goede keuze gebleken. Forum Estates bezit echter nog andere type winkels. Hoe ziet Forum Estates het winkelvastgoed in deze branches verder evolueren? Worden dergelijke panden gedesinvesteerd?

Forum Estates heeft nu ongeveer de helft van de portefeuille in supermarktenvastgoed belegd. Dit is inderdaad een goede keuze gebleken. Ook de doe-het-zelfzaken, die ongeveer één zesde

van de portefeuille uitmaken, hebben bijzonder goed stand gehouden. Onderstaande tabel geeft de verdeling per sector weer op 1 juni 2020.

Sector	Jaarhuur	Percentage:
Supermarkt	9.237.426,3	48,37%
Doe-het-zelf	2.867.575,52	15,02%
Klassieke retail	2.030.359,25	10,63%
Leisure	1.670.660,44	8,75%
Discounter	1.380.841,51	7,23%
Overige	1.262.281,08	6,61%
Foodservice	646.373,7	3,38%
Som:	19.095.517,8	

Op de markt merken we dat het supermarkten- en doe-het-zelfzaken-vastgoed erg gegeerd zijn bij investeerders, en er erg hoge prijzen betaald worden voor dergelijk vastgoed. We merken dat de discounters, zoals Action en Kruidvat, heel snel de Coronacrisis te boven komen. Fitness- (zoals Basic Fit) en Foodservice zaken (zoals Quick en Panos) bleken in het verleden bijzonder e-commerce resistent, maar niet pandemie-resistent. We verwachten hier echter in de toekomst ook een snelle herneming van de business, weliswaar met de nodige voorzorgsmaatregelen. We behouden het vertrouwen in deze branches voor de toekomst.

De uitdaging zit vooral in de sector 'klassieke retail', ongeveer 10% van de portefeuille. In dit segment situeren zich winkels zoals H&M en C&A. Hier focussen we initieel op de continuïteit van de winkel, tzt een contractverlenging, en overwegen daarna een desinvestering. Het is onze uitdrukkelijke bedoeling om het DNA van het fonds nog meer als supermarktenfonds aan te scherpen. De opbrengst van de desinvesteringen wordt dan ook gebruikt om bijkomend supermarkt vastgoed aan te kopen.

- Ik las uw nieuwsbrief met veel interesse, waarvoor dank. Hierin gaf u een indicatie van de lagere huuropbrengsten die op het eerste zicht lijken mee te vallen. Wat is de impact hiervan op de aandelenwaarde?

Fijn te horen dat u de nieuwsbrief interessant vindt. De impact van de Corona crisis voor wat de huurinkomsten betreft valt gegeven deze uitzonderlijke omstandigheden inderdaad mee. We blijven evenwel waakzaam voor de impact van een eventuele tweede golf in het najaar, die opnieuw een aantal winkelsluitingen of zelfs -faillissementen zou kunnen met zich meebrengen.

Op de Raad van Bestuur van 20 april hebben we een aantal scenario's besproken, en de impact op de aandelenwaardering doorgerekend. Dit houdt evenwel geen rekening met een eventuele impact op de waardering van de panden n.a.v. COVID-19. Uit deze scenario analyse blijkt dat de impact van COVID-19 op de waardering van de aandelen, op basis van bovenstaande assumpties en scenario's, eerder gering is, hoewel we dit op vandaag nog niet met zekerheid kunnen zeggen.

3. Ik zag in uw nieuwsbrief dat er wat personeelwissels zijn geweest de voorbije maanden. Het lijkt me inderdaad logisch dat het team versterkt wordt in het kader van de beursgang. Kan u in een volgende nieuwsbrief (hoeft niet onmiddellijk) de nieuwe ploeg eens voorstellen?

In het kader van de verdere groei van het investeringsfonds, en de bijhorende complexiteit en verplichtingen door de omvorming naar GVBF hebben we inderdaad versterking aan getrokken. De belangrijkste verschuivingen werden eerder toegelicht in de voorgaande nieuwsbrieven. In het jaarverslag 2019 dat in juli uitgebracht wordt stellen we de versterkte ploeg graag voor.

4. Op de website zag ik heel wat nuttige informatie. Het verslag en de jaarrekening van Forum Estates NV is erg interessant, gezien de IFRS boekhouding een duidelijker beeld geeft. Ik merkte evenwel op dat die jaarrekening niet geconsolideerd werd. Wat is de reden hiervoor? Kan u ons alsnog een geconsolideerde balans doorsturen?

Door de omvorming tot GVBF van Forum Estates NV en dochters zijn we verplicht de jaarrekening drie jaar retroactief om te vormen in een IFRS jaarrekening. Dit bleek een huzarenstuk, dat samen met PwC werd aangepakt. De ingrijpende impact van COVID-19 eiste echter de volledige aandacht van het Finance team op, waardoor ook de prioriteiten verschoven.

Om ons aan de door de statuten bepaalde data te houden en uitstel van de publicatie van de jaarrekening en Algemene Vergadering te vermijden, hebben we besloten om alleen enkelvoudige jaarrekeningen te publiceren. Het is echter nog altijd onze ambitie en bedoeling om een geconsolideerde jaarrekening in IFRS te publiceren vanaf volgend boekjaar, ook al zijn we hier niet toe verplicht. Zoals u ook aangeeft, geeft de IFRS jaarrekening van Forum Estates NV (in IFRS) ook al een helder beeld van de activa/passiva de vennootschap.

VRAGEN AANDEELHOUDER 2

1. Agendapunt 1.:Vragen i.v.m jaarverslag

In uw jaarverslag opgemaakt op 19 mei 2020, i.e. ruim een week na de versoepeling van de federale maatregelen en de heropening van alle winkels, staat onder punt 3. *'Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden'* vermeld dat de COVID-19 crisis en de bijhorende maatregelen een impact hebben op de toekomstige waardering van de types winkelpanden in de vastgoedportefeuille.

- a. Als de COVID-19 crisis een impact heeft op de waardering van de vastgoedportefeuille, wat voor impact heeft dit dan op de intrinsieke waarde van de aandelen van de Forum Estates Holding BV.

Als de waardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2019 met 1% zou dalen/stijgen, dan zou de intrinsieke waarde van de aandelen van Forum Estates Holding met 4% dalen/stijgen, ceteris paribus.

- b. Kan u verklaren waarom op 30 maart 2020 – i.e. twee weken nadat België quasi in lockdown ging op 18 maart, de eerste en strengste maatregelen nog steeds golden en van een (toekomstige) versoepeling nog geen sprake was – de nieuwe uitgegeven aandelen in het kader van de 11e kapitaalverhoging nog gewaardeerd werden op 18,35 EUR per aandeel, slechts 0,09 EUR onder de geschatte verwachting van 18,44 EUR per aandeel voor maart 2020, zoals vóór de crisis berekend door erkend schatter Stadim, alsook weerhouden door commissaris-revisor PwC, op basis van de prijsevolutie van de maanden voorafgaand aan de crisis terwijl thans (slechts 45 dagen later) de raad van bestuur nu wel beweert dat Covid – 19 en de bijhorende maatregelen een impact zullen hebben op de toekomstige waardering (Studium@Scaldim BV vertegenwoordigd door De heer W. DeWulf maakt zelfs melding van” de ingrijpende impact van COVID-19”

De Raad van Bestuur besliste op 25 maart 2020 om de prijs per aandeel voor de kapitaalverhoging van 30 maart 2020 te verlagen van 18,44 naar 18,35 EUR. Dit kwam neer op een significante vermindering van het geschatte rendement voor 2020 van 25%. Gezien de op dat moment gekende maatregelen (niet-essentiële handelszaken dienden te sluiten tot en met 3 april), leek ons dat een conservatieve inschatting, uitgaande van een worst-case scenario. Sindsdien is er echter heel veel veranderd. De uitbraak van het virus versnelde en de verplichte sluiting van niet-essentiële handelszaken werd uiteindelijk met ruim een maand (tot en met 10 mei) verlengd.

- c. Als de COVID-19 crisis een impact heeft op de waardering van de vastgoedportefeuille zoals vermeld in het jaarverslag dd. 19 mei 2020 stelt zich de vraag indien de raad van bestuur op 30 maart 2020 de uitgifteprijs ten bedrage van 18,35 EUR per aandeel in het kader van de 11e kapitaalverhoging dd. 30 maart 2020, zonder voorbehoud of vermelding van enig risico, goedgekeurd?

Ja, zie b.

- d. Heeft de commissaris-revisor PwC deze uitgifteprijs ten bedrage van 18,35 EUR per aandeel, zonder voorbehoud of vermelding van enig risico, goedgekeurd na nazicht van de financiële berekeningen op basis waarvan de aandelenwaarde door de raad van bestuur in het kader van deze kapitaalverhoging dd. 30 maart 2020 werd bepaald?

In hun verslag per 30 maart 2020 vermeldt PwC het volgende:

“We wijzen hierbij op het belangrijk risico, opgenomen in het bijzonder verslag, dat deze inschatting van de impact gebeurd is op basis van huidige stand van zaken van de situatie, en dat verdere negatieve evoluties kunnen leiden tot een afwijkende lagere waardering van enerzijds het jaarlijks aandelenrendement gedurende 2020 en anderzijds de waardering van het vastgoed.”

- e. In het kader van deze kapitaalverhoging dd. 30 maart 2020 oefenden verscheidene aandeelhouders hun statutair recht om uit te treden lastens het vennootschapsvermogen uit (cfr. 9ter statuten), doch werd dit door uw raad geweigerd op grond van liquiditeitsredenen. Kan u toelichten hoe een ‘uittreding’ op zich gevolgen kan hebben voor de liquiditeit van een vennootschap, nu de uitbetaling van het scheidingsaandeel aan de uittredende aandeelhouder(s) kan worden opgeschort en in elk geval pas kan worden toegelaten als aan de wettelijke liquiditeits- en balanstest is voldaan (art.5:154 WvV)?

Dit is enkel van toepassing als een uittreding aanvaard wordt door de Raad van Bestuur, zie artikel 9 ter paragraaf 2 van de statuten. Het staat elke aandeelhouder trouwens vrij een koper te zoeken voor zijn aandelen, en dit te melden aan de Raad van Bestuur, conform artikel 9.1 en 9.2 van de statuten van Forum Estates Holding BV. Deze statuten kan u nalezen op de website van Forum Estates, via de speciale inlog van de aandeelhouders.

2. Agendapunt 2. Vragen i.v.m.jaarrekening per 31.12.2019

- a. Volgens rubriek 618100 Overhead - Bestuursorgaan - Directiecomite werd er een bedrag ad 75.000,00 EUR aan de bestuursleden/management betaald. Waaruit is dit bedrag samengesteld

en aan wie werden welke bedragen betaald? Graag ook bevestiging dat deze vergoeding aan bestuurders in lijn ligt met de vergoeding die voorheen werden betaald door Forum Estates aan bestuurders voorafgaandelijk aan de oprichting van de holdingvennootschap.

Dit bedrag is 5 maal de maandelijkse vergoeding (15.000 EUR) voor een lid van het directiecomité. Cadiz NV en Studium@Scaldim BVBA kregen beide de maandelijkse vergoeding voor november en december 2019. Donche & Donche Comm.V. kreeg de maandelijkse vergoeding voor november 2019 door Forum Estates NV uitbetaald en december 2019 door Forum Estates Holding. Deze vergoeding ligt in lijn met de vergoeding die voorheen werd betaald en is gelijk voor alle leden van het directiecomité.

- b. Volgens rubriek nr. 404000 in de detail van de jaarrekening per 31 december 2019 staat er nog een bedrag ad 342.243,61 EUR open uit hoofde van nog op te stellen facturen aan PARC MAISON BLANCHE. Kan u deze hoog opgelopen vordering ten aanzien van deze debiteur toelichten?

Dit is een nog openstaande schuld aan Parc Commercial Estaimpuis van voor de overname. Bij de overname werd er contractueel overeengekomen dat dit later zou vereffend worden met Forum Estates Holding. Dit werd betaald per 31 maart 2020.

- c. Volgens detail van de documenten leveranciers (p.39/50 detail ontwerp jaarrekening) werd er voor één maand (periode 19 november 2019 tot 31 december 2019) bedragen aan de managementvennootschappen van de bestuurders Stefan De Bock en Wouter Dewulf ten belope van 19.057,50 EUR elk. Wat is de reden voor de omvang van dit bedrag? Welke prestaties stonden hier tegenover en mocht de raad van bestuur een correcte en omstandige prestatiebeschrijving hiervan ontvangen? Waarom werd er geen gelijkaardige betaling voorzien voor de managementvennootschap van de andere bestuurders (bv. 0,00 EUR aan Donche & Donche Comm.V. van CFO Philippe Doche)?

Dit bedrag bestaat uit de maandelijkse vergoeding als lid van het directiecomité voor december 2019 (15.000 EUR) + een vergoeding van 750 EUR voor de Raad van Bestuur van 16 december 2019, en de BTW van 21% toegepast op beide bedragen. Ook de managementvennootschap van Philippe Donche ontving deze bedragen, maar in tegenstelling tot de managementvennootschappen van Stefan De Bock en Wouter Dewulf waar de betalingen in januari 2020 werden verricht, werd de managementvennootschap van Philippe Donche wel voor het jaareinde uitbetaald (24/12/2019), zodat deze niet meer bij de openstaande leveranciers vermeld staat.

3. Agendapunt 4. Vragen i.v.m kwijting aan de bestuurders

In update <http://forum-estates.be/verschuivingen-in-het-directiecomite/> staat te lezen dat Philippe Donche begin 2020 ontslag(en) zou nemen/worden als CFO een thans wordt gemeld dat

mevrouw Elke Krols is aangeworven als nieuwe CFO : Wat is de reden van het vrijwillig dan wel gedwongen ontslag van Dhr. Donche?

Het betreft geen gedwongen ontslag gezien de Algemene Vergadering hierover zou moeten beslissen. Het betreft een beslissing in gemeenschappelijk overleg. In het beëindigingscontract staat een geheimhoudingsclausule voor beide partijen, en wij wensen ons hier aan te houden.

4. Agendapunt 5. Vragen i.v.m voorstel tot benoeming J-L Appelmans als bijkomende nieuwe bestuurder

De benoeming van nieuw bestuurder Jean-Louis Appelmans, medebestuurder van bestuurslid GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV en echtgenoot van Annette Vermeiren (vast vertegenwoordigster), wordt voorgesteld door de raad van bestuur.

- a. Wat is de reden voor zijn benoeming? Is de heer Appelmans voldoende beschikbaar qua tijd en dossiers gelet op de respectabele (pensioen)leeftijd die hij reeds heeft bereikt (cf. <https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/leasinvest-ceo-appelmans-geeft-fakkel-door/10012833.html>)

Voorheen was er al een voorzitter-bestuurder in de Raad van Bestuur aangesteld nl. Stefaan Gielens, die wegens zijn huidige en zware fulltime hoofdactiviteit als CEO van GVV Aedifica het mandaat van voorzitter van Forum Estates heeft beëindigd. Het is dus geen nieuw gecreëerd mandaat, maar het betreft enkel een vervanging.

Gegeven de strategische keuze om te opteren voor een beursintrodactie op korte/middellange termijn onder de vorm van een GVV werd bij voorkeur gezocht naar een geschikt voorzittersprofiel met GVV-ervaring zoals Stefaan Gielens ook had. Jean-Louis Appelmans beschikt ontegensprekelijk over deze nodige GVV ervaring/kennis als ex-CEO van GVV Leasinvest Real Estate (sinds de succesvolle beursintrodactie en de daaropvolgende 19 jaar), als huidig bestuurder van Leasinvest Real Estate (al 21 jaar sinds de beursintrodactie en tot op heden) en als ex-bestuurder van GVV Retail Estates (sinds de beursintrodactie en gedurende 21 jaar).

Jean-Louis Appelmans is voldoende beschikbaar qua tijd en dossiers en heeft buiten het voorzittersmandaat bij Forum Estates nog andere bestuurdersmandaten nl. Bestuurder bij Leasinvest Real Estate (8 werkdagen per jaar), bestuurder bij Extensa Groep NV (8 werkdagen per jaar) en CEO van Van Breda Immo Consult NV (36 werkdagen per jaar). Daardoor is Jean-Louis Appelmans 52 dagen per jaar met deze drie bestuurdersmandaten werkzaam en heeft hij bijgevolg voldoende beschikbare tijd om het voorzittersmandaat van Forum Estates te kunnen vervullen.

Trouwens wij begrijpen de allusie niet dat een gepensioneerde 'op respectabele (pensioen)leeftijd' een reden zou zijn om professioneel niet meer actief te zijn. Dit garandeert juist de nodige beschikbaarheid die vaak bij huidige CEO's van GVV's ontbreekt.

- b. Kan men gelet op het gewijzigde art. 2:55 lid 3 WVV, waarmee de wetgever komaf wou maken met de praktijk dat een natuurlijke persoon zichzelf als het ware ontdebelt door in persoonlijke naam en in naam van zijn managementvennootschap in een raad van bestuur te zetelen (Parl. St. Kamer, 2018-2019, nr. 54/3119/001, p. 58), nog rechtsgeldig de heer Jean-Louis Appelmans nog benoemen, gelet op het huidig bestuurdersmandaat van zijn vennootschap GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV (de twee bestuurders van GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV zijn Annette Vermeiren en Jean-Louis Appelmans ; ziebijlagen Belgisch Staatsblad dd. 14.09.2017)

Het is correct dat Annette Vermeiren en Jean-Louis Appelmans de enige bestuurders zijn van Granvelle Consultants & Co BV. Geen enkele rechtsregel staat er echter aan in de weg dat deze vennootschap (vertegenwoordigd door een bestuurder als vaste vertegenwoordiger) bestuurder is in Forum Estates en dat daarnaast één van haar bestuurders in persoonlijke naam een bestuurdersmandaat opneemt in Forum Estates. Er is immers in geen enkel opzicht sprake van de "ontdubbeling" van een natuurlijke persoon in de raad van bestuur.

Het derde lid van artikel 2:55 WVV (zoals gewijzigd door de wet van 28 april 2020) zegt enkel dat de vaste vertegenwoordiger van een bestuurder die een vennootschapsvorm heeft met hoofdelijk gehouden vennoten, niet persoonlijk verbonden is voor de verbintenissen van de rechtspersoon. Dit artikel vindt geen toepassing in de gegeven omstandigheden.

- c. Heeft Annette Vermeiren/GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV zich onthouden bij de beraadslaging en stemming binnen de raad van bestuur over het voorstel tot benoeming van de heer Jean-Louis Appelmans, gelet op haar belang bij de benoeming van haar echtgenoot in een bezoldigde functie dat mogelijks tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap?

Annette Vermeiren heeft nooit de kandidatuur tot voorzitter van Jean-Louis Appelmans voorgesteld.

Annette Vermeiren heeft zich expliciet onthouden in de contacten van Forum Estates met Jean-Louis Appelmans en zijn benoeming tot voorzitter. Tevens zal Annette Vermeiren zich, als aandeelhouder van Forum Estates onthouden over het agendapunt ikv de benoeming van Jean-Louis Appelmans.

- d. Is het wenselijk om een echtpaar in een investeringsvennootschap zoals Forum Estates Holding te hebben, wat geen familiebedrijf is en wat naar corporate governance maatstaven niet aan te

bevelen is en wetende dat het de ambitie is te opteren voor een Belgische beursintroductie eind 2022 ?

De bedoeling in elke Raad van Bestuur is om complementaire ervaringen en kennis te vergaren om de goede werking van een Raad van Bestuur te kunnen waarborgen. Om deze reden werd Annette Vermeiren met haar jarenlange bancaire ervaring/kennis in financieel en risicobeheer - op vraag van een medebestuurder - reeds als bestuurder aangetrokken en benoemd eind 2018.

De ervaring en kennis van Jean-Louis Appelmans ivm beursintroductie, contacten met vastgoed-, investerings- en financiële markten in het algemeen en met de GVV wetgeving/sector in het bijzonder is een belangrijke complementariteit en bijkomende kennis/ervaring voor de raad van bestuur van Forum Estates. Het toeval wilt dat beiden bestuurders een echtpaar vormen.

Het is niet verboden dat een echtpaar of familiaal gerelateerde personen (bv. vader/kind relatie) in eenzelfde Raad van Bestuur zetelen zelfs in niet-familiale beursgenoteerde ondernemingen. Er is steeds een mogelijkheid om een 'comply or explain' te verrichten om dit uit te leggen.

Bij minimum twee beursgenoteerde bedrijven zoals Ackermans & van Haaren NV en Immobel NV zijn er familiaal gerelateerde personen tot bestuurder benoemd nl. Luc Bertrand (voorzitter) en zijn dochter Alexia Bertrand (niet-uitvoerend bestuurder) in de Raad van Bestuur van AvH en Marnix Galle (voorzitter) en Michèle Sioen (niet uitvoerend bestuurder) in de Raad van Bestuur van Immobel NV.

Bij de beursintroductie van Forum Estates eind 2022 zal desbetreffend een nieuwe evaluatie uitgevoerd worden cfr. de beslissing van de Raad van Bestuur.

- e. Kunnen mevrouw Vermeiren, GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV en de heer Jean-Louis Appelmans als zijnde afzonderlijke bestuurders voldoende onafhankelijk optreden en elk een eigen meningsvorming hebben (cf. art. 5.5 Corporate Governance – Code Buysse).

Gegeven de specifieke ervarings- en kennisdomeinen van Annette Vermeiren en Jean-Louis Appelmans zal ieder een eigen onafhankelijke meningsvorming kunnen hebben. De integriteit en normbesef zijn essentieel als basisingesteldheid van beide personen en hebben deze steeds hoog gestaan in hun beider vaandels tijdens hun professionele carrières hetgeen kan worden nagevraagd in de bancaire, vastgoed- en andere financiële markten.

Binnen een Raad van Bestuur kunnen er zich trouwens vriendschapsbanden tussen bestuurders vormen voor of tijdens de invulling van de bestuurdersmandaten waar deze personen ook een eigen onafhankelijke mening dienen te vormen.

- f. Wat in geval van een geplande beursgang in 2022, zijn er dan specifieke verplichtingen inzake de onafhankelijkheid van de bestuurders waardoor de benoeming van de heer Appelmans, gelet op diens relatie met Annette Vermeiren/GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV, eventueel later op de helling komt te staan.

Bij de beursintroductie van Forum Estates eind 2022 zal desbetreffend een nieuwe evaluatie uitgevoerd worden cfr. de beslissing van de Raad van Bestuur.

5. Agendapunt 7. Vragen i.v.m wijziging vergoedingstructuur van de bestuurders

Conform de agenda in de uitnodiging dd. 15 mei 2020 wordt een gewijzigde vergoedingsstructuur voor de bestuurders voorgesteld op grond van volgende motivering: “wijziging vergoedingsstructuur van de voorzitter en de leden van de RvB in lijn met markt en de groeiende omvang en verantwoordelijkheden gelieerd aan het besturen van de Forum Estates Holding en haar dochtervennootschappen”

- a. U wijst op de groeiende omvang van de onderneming en bijkomende verantwoordelijkheden van de raad van bestuur:
1. Welke zijn de bijkomende verantwoordelijkheden die deze significant stijging van vergoeding verantwoorden?
 2. Of men een vastgoedportefeuille met X aantal winkelketens of een vastgoedportefeuille met X + X% bijkomende aantal winkelketens moet beheren, de verantwoordelijkheden lijken daardoor niet significant te worden verzwaaard? Indien wel, op welke manier en in welke mate?

Eenzijds wensen wij te benadrukken dat de rol van bestuurder een veeleisendere taak is geworden dan voorheen door een betere en meer professionele voorbereiding door het management. De bestuurders krijgen een uitgebreid pakket aan documentatie te verwerken, wat in het verleden minder het geval was. Anderzijds heeft de rol van bestuurder een bredere invulling gekregen dan voorheen door de resem aan vereisten die bij het statuut van GVBF komen kijken. Het is niet zozeer het aantal winkels die de verantwoordelijkheden van de bestuurders verzwaren, maar wel de globale groei van de gehele groep mede mogelijk gemaakt door de overstap naar het GVBF-statuut van een aantal entiteiten.

3. Wordt deze eventuele bijkomende taken en/of verantwoordelijkheden niet reeds opgevangen door het feit dat er wordt voorgesteld een nieuwe bijkomende bestuurder (Jean-Louis Appelmans) te benoemen?

Het voorstel tot benoeming van Jean-Louis Appelmans is geen benoeming van een bijkomende bestuurder, maar is ter vervanging van Stefaan Gielens.

4. Als de bijkomende variabele vergoeding is ingegeven door de geplande beursgang in 2022, wat zijn dan de bijkomende taken van de bestuursleden? Zou de beursgang niet in goede banen geleid worden door de nieuwe CFO Elke Krols waarvoor Philippe Donche begin 2020 plaats heeft moeten ruimen?

Het betreft geen bijkomende variabele vergoeding, maar een wijziging van de vergoedingsstructuur. De variabele vergoeding was voordien al aanwezig. Deze wijziging is niet louter ingegeven door de geambieerde beursgang, maar veeleer door het huidige uitgebreidere takenpakket en de veeleisendere rol als bestuurder ten gevolge van onder andere het GVBF-statuuut.

De komst van de nieuwe CFO is het gevolg van de beslissing in gemeenschappelijk overleg, en niet andersom.

- b. U stelt dat de bijkomende vergoeding marktconform is:

1. Zijn de huidige omstandigheden en de potentiële liquiditeitsproblemen (zoals zelf aangehaald door u in het kader van de 11^e kapitaalverhoging en in uw jaarverslag dd. 19 mei 2020) ernaar om te besluiten dat een verhoging van de bezoldigingen zich opdringen teneinde marktconform te zijn?

Zoals hierboven uitgelegd, zijn de verhoogde bezoldigingen het gevolg van het uitbreiden van het takenpakket en de veeleisendere rol en verantwoordelijkheid als bestuurder. Deze staan los van marktomstandigheden.

2. Als aandeelhouders en werknemers moeten inleveren en/of verstoken blijven van opslag/dividenden/scheidingsaandelen, is het dan niet normaal dat bestuurders eveneens solidair moeten zijn en zeker niet bijkomend vergoed worden en dan nog op variabele basis? https://www.standaard.be/cnt/dmf20200409_04918895 en <https://fd.nl/achtergrond/1340091/coronavirus-stript-ceo-s-van-bonussen>

Onze aandeelhouders blijven niet verstoken van hun rentecoupon op hun obligatieleningen. Deze wordt per 30 juni 2020 voor het eerst uitbetaald. Ook onze werknemers hoeven niet in te leveren.

3. Is het met oog op het liquiditeitsbehoud in deze omstandigheden en de maatregelen die de vennootschap in dit verband treft (cf. jaarverslag dd. 19 mei 2019) niet onwenselijk/frappant dat uw raad tezelfdertijd voorstelt een bijkomende variabele vergoeding per bestuurder én

per vergadering uit te keren, wat in totaal toch al snel zal neerkomen op 12.500 EUR (7 bestuurders en 1 voorzitter-bestuurder) per vergadering? Te meer nu men gezien de huidige crisis misschien wel meer vergaderingen dan gewoonlijk zal moeten houden om de zaken nauwgezet op te volgen? Is er een verschil voorzien in deze vergoeding per bestuurder én per vergadering bij een online vergadering iov. een fysieke vergadering

De Raad van Bestuur stelt geen bijkomende variabele vergoeding voor, maar een verhoging van de huidige variabele bezoldiging van 750 naar 1.000 EUR per vergadering voor de bestuurders en van 1.000 naar 2.000 EUR voor de voorzitter. Dit komt neer op 9.000 EUR per bestuursvergadering indien alle bestuurders aanwezig zijn, en niet 12.500 EUR. Voor de beweegredenen van dit voorstel verwijzen we naar bovenstaande antwoorden. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de vergoeding van een online of fysieke vergadering. De voorbereiding van beide soort vergaderingen eisen een gelijke inspanning van de bestuurders. De mandaten van de dochtervennootschappen van Forum Estates Holding BV zijn bovendien onbezoldigd.

4. Hoe hebben aandeelhouders enige vat op of controle over het totale bedrag dat bestuurders aan zichzelf uitkeren? Het is immers een vergoeding per vergadering en vergaderingen kunnen door de bestuurders (twee bestuurders of de gedelegeerd bestuurder, cfr. art. 11 statuten) zelf worden bijeengeroepen.
 - a. Dus de facto kunnen de bestuurders zelf bepalen wat ze ontvangen uit hoofde van hun bestuurdersmandaat, correct?
 - b. Waarom wordt er niet in een plafond voorzien? bv. de totale vergoeding van elke bestuurder mag op jaarbasis max 9.000 bedragen, incl. de huidige vaste vergoeding van 7.500 EUR. Dit is toch al een stijging van 20%, hetgeen gelet op de huidige omstandigheden (coronacrisis e.d.) toch reeds een significante stijging is?

Het is geenszins de bedoeling van de leden van de Raad van Bestuur om onnodige vergaderingen te beleggen. We willen nogmaals benadrukken dat de structuur van een vaste jaarlijkse vergoeding + variabele vergoeding per vergadering ook de voorbije jaren al in werking was. Het voorstel gaat dus niet om een bijkomende variabele vergoeding, maar om een verhoging van de bestaande variabele vergoeding.

BIJKOMENDE VRAGEN AANDEELHOUDER 2

- a. Op pagina 27 van de resultatenrekening, pag 37/50 in de bundel, lees ik :

Quote

De Onderneming heeft per 31 december 2019 een achtergestelde lening van € 3.000.000 in het voordeel van een aandeelhouder in de moederonderneming Forum Estates Holding. Deze aandeelhouder is tevens gedelegeerd bestuurder van de Onderneming.

Unquote

1. Wat zijn de modaliteiten van deze lening, aanvangsdatum van de lening, looptijd, intrestvoet, opzeggingsmogelijkheden, ...

Deze lening werd aangevangen op 19 april 2019 en loopt tot 1 november 2020. De oorspronkelijke interestvoet bedroeg 7% maar werd herzien naar 6% (in lijn met de rente op de achtergestelde leningen bij Forum Estates Holding) per 1 januari 2020. Bij deze herziening werd ook bepaald dat een eventuele vervroegde terugbetaling mogelijk is, zonder enige vorm van vergoeding.

2. Heeft de gedelegeerd bestuurder zich onthouden bij de beraadslaging binnen de raad van bestuur over deze modaliteiten, gelet op het feit dat deze modaliteiten belangrijk zijn voor de gedelegeerd bestuurder en dat deze mogelijk tegenstrijdig zijn met het belang van de vennootschap?

Ja.

- b. In punt 7 van het jaarverslag van Forum Estates NV lichten jullie de bijkomende vergoeding toe van de ontslagen/ontslag genomen CFO. Ik verwijs naar de reeds gestelde vraag in mijn brief/mail van vorige vrijdag, wat was de reden van dit ontslag, was dit in onderling overleg, wetende dat Dhr. Donche 40 à 50 % van de aandeelhouders heeft aangebracht en dat Dhr. Donche het vertrouwen van die aandeelhouders genoot!

We verwijzen hiervoor naar ons antwoord op de bovenvermelde vraag 4 onder agendapunt 7.

- c. Kunnen jullie bij de volgende algemene vergaderingen de info aan de aandeelhouders vroeger ter beschikking stellen om de aandeelhouders voldoende tijd te geven hun vragen voor te bereiden, Forum Estates NV is een zeer belangrijk financieel vast actief van Forum Estates Holding en de jaarrekening 3 dagen voor de deadline van 1 juni (wat dan nog een feestdag is) online plaatsen is onaanvaardbaar. Ik behoud mij dan ook de vrijheid om in de komende dagen u nog bijkomende vragen te laten geworden mocht ik dit nodig achten.

Dat is zeker en vast onze doelstelling. Het opstellen van deze jaarrekening was een complexe oefening, gezien de volledige conversie naar IFRS boekhouding. Hiervoor moeten de cijfers voor drie opeenvolgende jaren omgezet worden naar de IFRS regels. De maatregelen genomen in het kader van COVID-19 maakten de communicatie omtrent deze omzetting wat complexer.

VRAAG AANDEELHOUDER 3

Wat mij vooral interesseert zijn de mogelijkheden voor aandeelhouders om op korte termijn uit te stappen. Dit als aandeelhouder zowel als (gedwongen) houder van een achtergestelde obligatie.

Uitstappen kan steeds conform artikel 9 van de statuten. U kan de statuten van Forum Estates Holding BV raadplegen via de website van Forum Estates, op de pagina's voor de aandeelhouders.

De constructie waar de oorspronkelijke aandelen omgezet werden in deels aandelen en deels achtergestelde leningen in de holding stamt uit feedback van de aandeelhouders tijdens diverse infosessies waar de aandeelhouders expliciet vroegen om een recurrente coupon. Daarom werd deze constructie opgezet, en werd hiervoor een ruling aangevraagd en goedkeuring bekomen.

VRAGEN AANDEELHOUDER 4

Vooreerst wil ik jullie bedanken om de AV op deze manier toch te laten doorgaan, gepaard met de mogelijkheid om vragen te stellen. Proficiat met de sterke groei van het fonds. De resistentie tegen bepaalde crisissen is nu door de Covid-19 meer dan ooit gebleken. Laat ons hopen dat dit in de toekomst ook aanhoudt. Wij zijn investeerders voor de lange termijn en hebben volgende vragen:

1. De beursintroductie is voorzien voor Q3 2022, kunnen aandeelhouders op dat ogenblik kiezen om aan boord te blijven of uit te stappen? Geldt dit zowel voor het kapitaal als de achtergestelde leningen?

Het is nog steeds de ambitie om Forum Estates als GVV op de beurs van Brussel te introduceren. De bedoeling van de beursintroductie is om nieuw kapitaal aan te trekken om de verdere groei van het fonds te faciliteren. Er moet bovendien minimaal 30% 'free float' zijn om het statuut van GVV te kunnen hebben. De aandelen van Forum Estates Holding worden omgezet in aandelen van Forum Estates NV, die dan op de beurs van Brussel noteren. Eens de beursnotering een feit zou zijn, kunnen de aandelen dan behouden of verkocht worden, of een combinatie van beide, wanneer de aandeelhouder dit wenst.

2. Zou het geen goede piste zijn te onderzoeken als een verdere groei onder het GVBF statuut meer continuïteit geeft alsook een permanent rendement door rente op de AL? Bij een volledige exit zoals een IPO stelt zich terug het probleem 'in wat herinvesteren', gezien we ons goed voelen bij dit fonds.

Het klopt inderdaad dat de huidige vennootschapsconstructie (met ruling) een goede combinatie geeft tussen enerzijds een gekapitaliseerd aandeelhoudersrendement, en anderzijds een jaarlijkse coupon op de achtergestelde lening. De continuïteit van de bestaande constructie is inderdaad een van de opties die we moeten bekijken met de groep van aandeelhouders.



Andere mogelijkheden worden ook bekeken (zie ook antwoord op de vraag van aandeelhouder 3).

Het is echter nog altijd de ambitie om een beursgenoteerde GVV te worden. Dit geeft de meeste opties voor de bestaande aandeelhouders, en genereert de hoogste flexibiliteit. De aandeelhouders kunnen dan opteren om (deels) hun aandelen te verkopen, of deze te behouden en dan een jaarlijks fiscaal vriendelijk rendement op de aandelen te verkrijgen. Conform de statuten heeft Algemene Vergadering het laatste woord over de opties die het management en de Raad van Bestuur zal voorbereiden.