



FORUM
ESTATES

IPO - status voor aandeelhouders

● VERTROUWELIJK

2-8-11 september 2021



Agenda

- 01** **Etat de lieu**
Waar staan we nu?
- 02** **Financials**
Hoe staan we ervoor?
- 03** **Ambities**
Waar willen we naar toe?
- 04** **IPO**
Wat is het plan?
- 05** **Volgende stappen**
Wat moet er nu nog gebeuren?
- 06** **Vragen**
Zijn er vragen?



Etat de lieu

● Waar staan we nu?

FORUM
ESTATES

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 - Ghislenghien (2020)



Carrefour Market Mestdagh - Leuze-en-Hainaut (2020)

Albert Heijn



Albert Heijn - Antwerpen (2020)



Proxy Delhaize - Sijsele (2020)



Hubo - Herk-de-Stad (2020)

Belangrijkste gebeurtenissen 2021

- 9 investeringen in supermarktvastgoed de eerste 8 maanden van het jaar
- Buitenlandse expansie in Nederland en Luxemburg door de aankoop van 6 supermarkten gelegen te Rotterdam, Gouda, Nieuwegein, Zoetermeer, Arnhem en te Diekirch
- 13^{de} en 14^{de} kapitaalsverhoging afgerond i.s.m. KBC Securities & Belfius
 - 4 mei 2021: € 14,8 miljoen opgehaald
 - 28 juli 2021: € 9,8 miljoen opgehaald
- September: opstart IPO proces
- 15^{de} kapitaalsverhoging gepland in het najaar



Proxy Delhaize - Ronse (2021)



Pareinpark Beveren (2021)



Albert Heijn - Vilvoorde (2021)



Albert Heijn - Nieuwegein (NL) (2021)



Albert Heijn - Arnhem (NL) (2021)



Financials

- Hoe staan we ervoor?

FORUM
ESTATES

KPI's - Q2/21

GEOGRAFISCHE SPREIDING	Q2 '21	Q2 '20
Vlaanderen	59,2%	60,8%
Wallonië	33,7%	35,4%
Brussel	2,8%	3,9%
Nederland	4,4%	0,0%

WINKELTYPE	Q2 '21	Q2 '20
Binnenstedelijk	38,3%	39,4%
Retailpark	32,1%	29,4%
Baanwinkel	29,5%	30,7%

KREDIETEN SPREIDING	Q2 '21
ING	37,9%
BNP	28,4%
KBC	23,9%
BEL	9,8%
Aflossingskredieten	28,1%
Bulletkredieten	71,9%

HUURDERSCONCENTRATIE	Q2 '21	Q2 '20
Carrefour	13,8%	18,2%
Spar Colruyt	11,1%	11,7%
Hubo	8,9%	9,3%
Mestdagh Carrefour	7,9%	4,7%
Lidl	6,6%	7,7%
Albert Heijn	4,3%	0,0%
Decathlon	3,3%	3,6%
H&M	2,8%	4,9%
Basic-Fit	2,7%	2,3%
Gamma	2,7%	3,1%

STRATEGISCHE SPREIDING	Q2 '21	Q2 '20
Supermarkt	53,4%	48,7%
Foodservice	3,3%	3,0%
Doe-het-zelf	13,9%	15,0%
Discounters	6,2%	6,4%
Vrije tijd, sport en persoonlijke verzorging	11,0%	10,3%
Klassieke retail	9,3%	14,3%
Overige	2,9%	2,4%

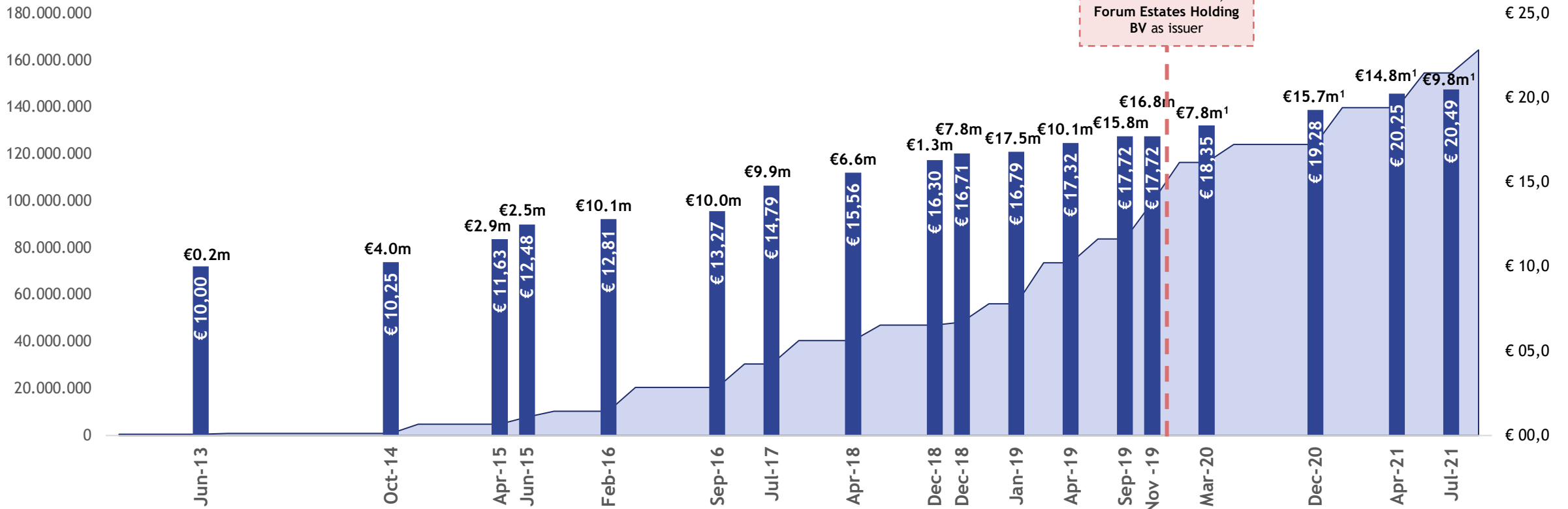
Financiële kerngegevens

HEADLINE KPI'S	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	31.12.2021*
Vastgoedwaarde (FV)	€ 297.500.000	€ 329.125.623	€ 338.580.852	€ 361.675.463	€ 374.200.000
Contract. huur op jaarbasis	€ 18.090.000	€ 19.166.000	€ 19.529.184	€ 21.293.573	€ 22.300.000
Yield	6,08%	5,84%	5,77%	5,89%	
Bezettingsgraad	97,25%	95,96%	97,19%	96,35%	
Totale schuldenlast	€ 169.000.000	€ 174.700.000	€ 177.200.000	€ 187.035.000	
Netto schuld	€ 165.090.000	€ 164.700.000	€ 172.700.000	€ 185.035.000	
Schuldgraad	56,80%	53,20%	52,30%	51,7%	
Netto schuldgraad	55,50%	50,10%	51,00%	51,2%	

*Inschatting van de KPI's per 31/12/2021, rekening houdende met de geplande aan- en verkopen.

Kapitaalsverhogingen

Total amount raised in EUR



Note: 1. Capital raised with 50% equity and 50% subordinated debt



Ambities

- Waar willen we naar toe? Onze drie strategische speerpunten



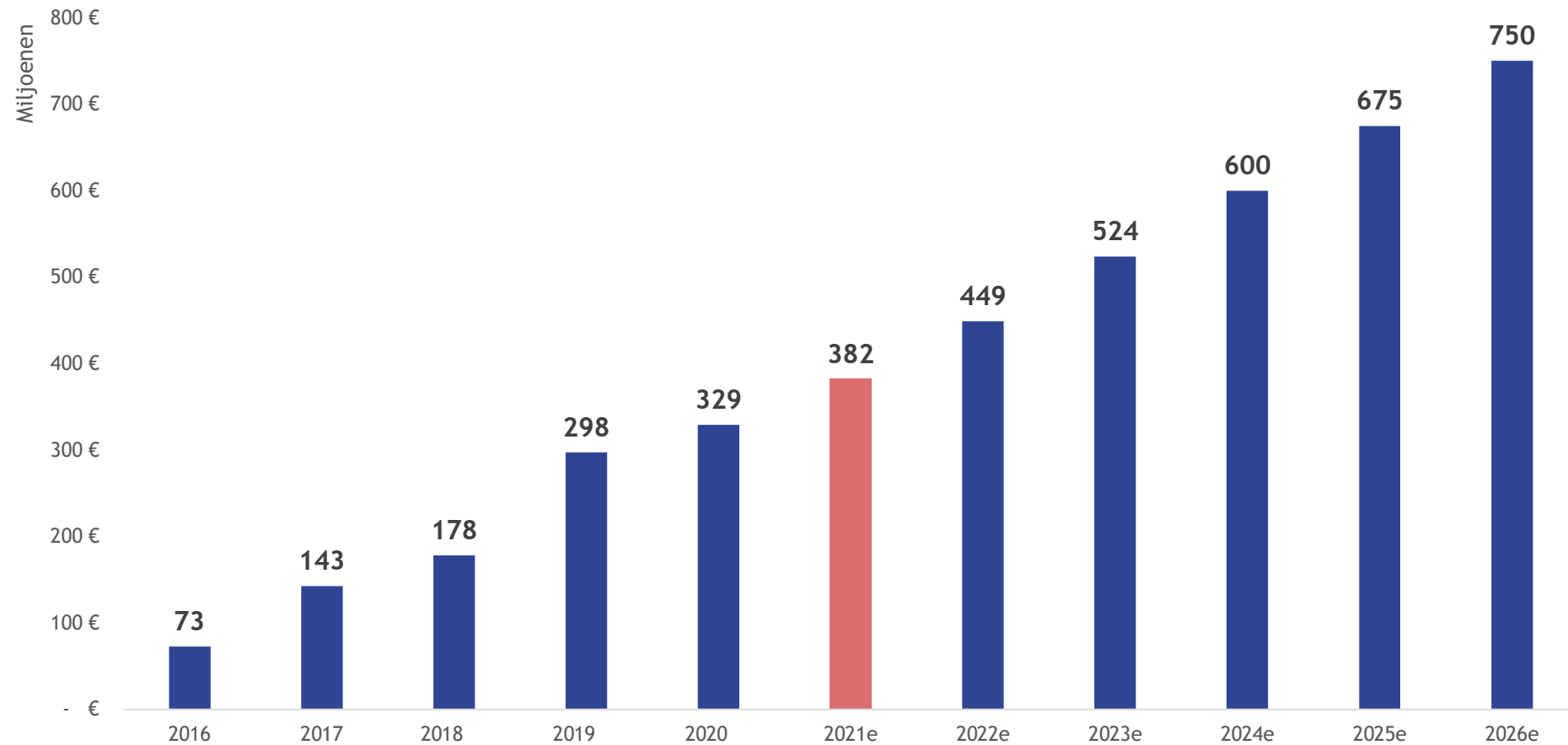
Eerste strategische speerpunt

- Forum Estates moet haar **groeiverhaal blijven verderzetten**. Het business model en de strategische focus van Forum Estates hebben haar deugdelijkheid bewezen.

Onze aandeelhouders en de financiers volgen het business model met het bijhorende groeiverhaal. Het groeiende kapitaal en het relatief klein aantal uittreders bewijzen dit.

Er wordt een target vooropgesteld om **binnen de 5 jaar te verdubbelen tot 750 miljoen euro in vastgoedwaarde**. Dit impliceert een **jaarlijkse groei van ongeveer 15%**.

Prognose Vastgoedwaarde (Fair Value)





Tweede strategische speerpunt

- Een strategische focus op de **toename van het percentage supermarkten** in de portefeuille wordt noodzakelijk geacht.

Een richtcijfer van **60%** wordt aangehouden.

De andere 40% focust op e-commerce doe-het-zelf, foodservice en andere convenience

Deze groei moet echter hand in hand gaan met een verdere focus op het **realiseren van aandeelhouderswaarde**, zoals de voorbije prestaties aantonen.



Derde strategische speerpunt

- De geografische scope van deze groei moet liggen in de **BeNeLux**.

De ambitie is om het eerste beursgenoteerde **BeNeLux** supermarktvastgoedfonds in Europa te worden.

Post-IPO worden opportuniteiten in andere landen als een realistische optie gezien. Dit kan ons groeiverhaal versterken.



IPO

- Wat is het plan?

FORUM
ESTATES



Omvorming naar GVV

- Om dit groeiverhaal te verwezenlijken is een IPO en omvorming naar GVV de ideale piste.

De IPO staat gepland in het najaar van 2022, conform onze eerdere communicatie.



Commitment aandeelhouders

- Een belangrijke voorwaarde om de IPO te doen slagen is dat alle **bestaande aandeelhouders doorrollen als aandeelhouder post-IPO.**

De referentieaandeelhouders hebben zich hiertoe intussen geëngageerd.

De ‘lock-up’ periode van deze aandeelhouders wordt gelijkgesteld aan de **zes maanden post-IPO lock-up periode** waartoe de nieuwe aandeelhouders van de 13^{de} en 14^{de} kapitaalsverhoging zich geëngageerd hebben.

IPO

- Een beursgenoteerde vennootschap met het GVV-statuuut is altijd het meest opportune scenario geweest.
- Einde 2019 werd een eerste tussenstap genomen:
 - Omvorming van Forum Estates tot GVBF
 - Exit taks 12,5% en omschakeling naar IFRS boekhouding
 - Opzet van een holdingstructuur kapitaal/achtergestelde lening à 6% met ruling FOD Financiën
- 2020 en 2021: Professionalisering en verdere uitbouw van het investeringsfonds, zowel in België als in Nederland en Luxemburg.
- Toelichting beoogde structuur voor omvorming naar GVV in 2022 door Deloitte Legal (David Roelens, Astrid Delanghe en Astrid Peeters)



Beoogde IPO Forum Estates
Informatievergadering aandeelhouders

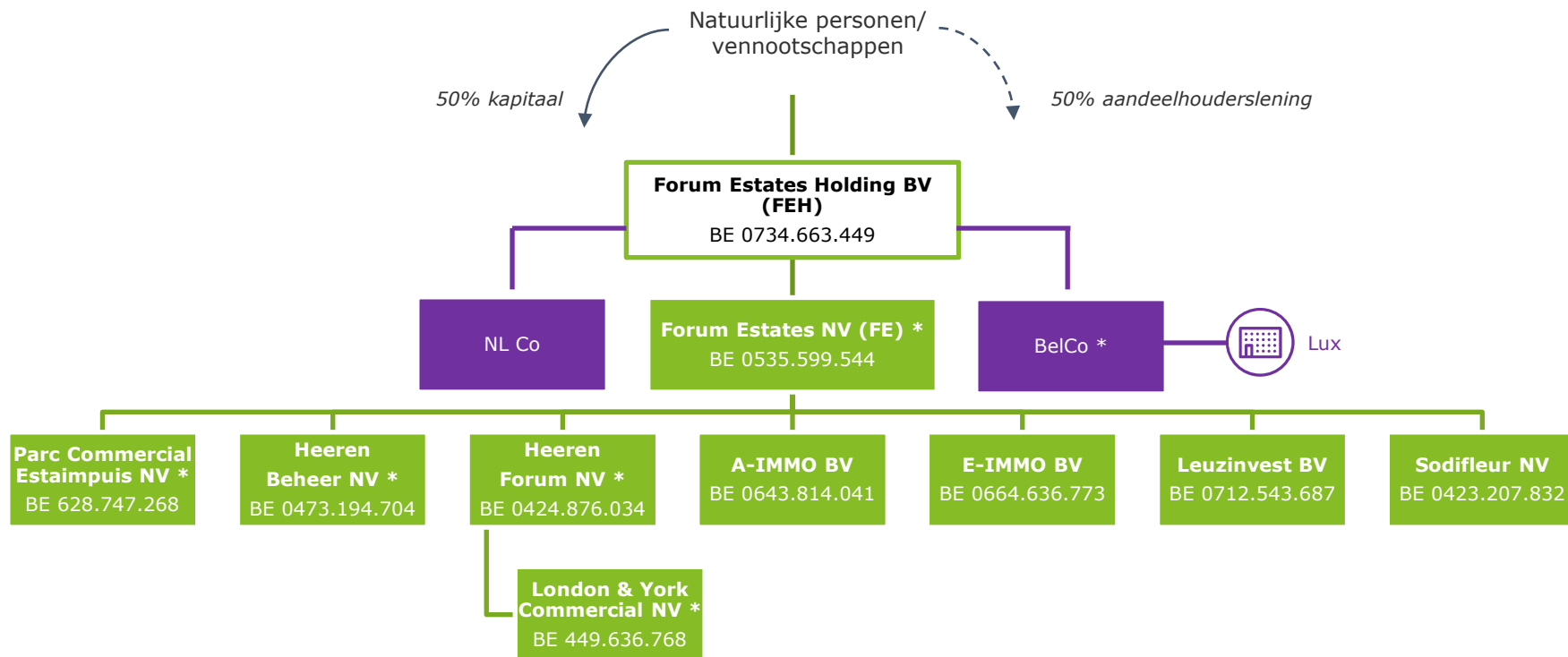
Agenda

1. Inleiding
2. Overgang van huidige structuur naar toekomstige structuur
3. Toekomstige structuur na IPO

1. Inleiding

1. Inleiding

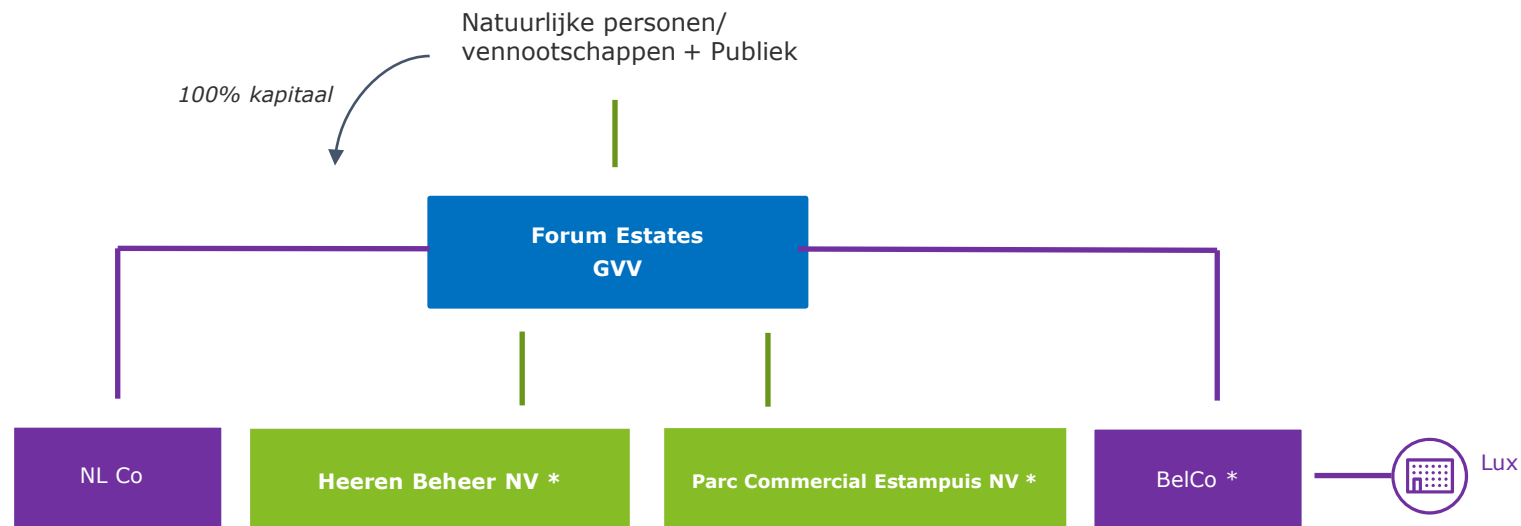
Huidige groeps- en aandeelhoudersstructuur Forum Estates groep



- Belgische entiteiten
- (Buitenlandse) entiteiten
- * GVB / FIIS

1. Inleiding

Beoogde structuur na IPO



- NewCo - GVV
- Belgische entiteiten
- (Buitenlandse) entiteiten
- * GVB / FIIS

2. Overgang van huidige structuur naar toekomstige structuur



2. Overgang van huidige structuur naar toekomstige structuur

Intentie bestaande aandeelhouders

- Aandeelhouders van FEH worden gevraagd om hun intentie te bevestigen aangaande de aandelen en de aandeelhouderslening in het kader van een IPO
- De bevestiging wordt opgenomen in een intentieverklaring
- Deze worden later geïmplementeerd door de nodige inbrengovereenkomsten en aandelen(ver)koopovereenkomsten

2. Overgang van huidige structuur naar toekomstige structuur

Stappenplan

Stap 1: Forum Estates NV fuseert met Belgische (klein)dochtervennootschappen

Stap 2: Oprichting beursvehikel: NewCo NV (& bekomen GVV statuut)

Stap 3: Voorwaardelijke inbreng aandeelhouderslening / aandelen door aandeelhouders

Stap 4: IPO van NewCo en verwezenlijking stap 3

Stap 5: Verwerving GVBF statuut door Forum Estates Holding

Stap 6: Fusies met NewCo

Voor een gedetailleerd overzicht van de verschillende stappen en (fiscale gevolgen) kan verwezen worden naar de bijlage.

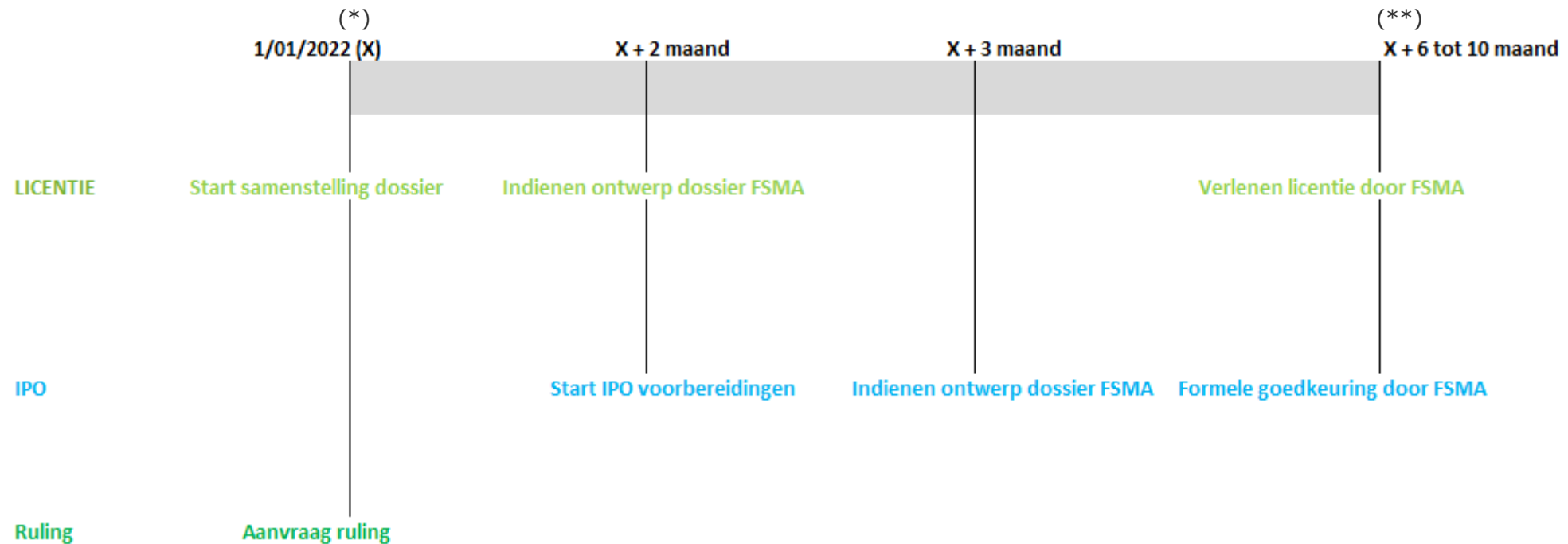
2. Overgang van huidige structuur naar toekomstige structuur

Fiscale gevolgen in hoofde van de aandeelhouders

Aandeelhouders	Stap 1 FE fuseert met Belgische (klein)dochter vennootschappen	Stap 2 Oprichting NewCo/GVV	Stap 3 (Voorwaardelijke) inbreng aandeelhouderslening gevolgd door inbreng aandelen FEH in NewCo/GVV	Stap 4 IPO	Stap 5 FEH verkrijgt GVBF statuut	Stap 6 Fusies NewCo – FEH – FE
Natuurlijke personen (Belgisch rijksinwoner)	P.M.	P.M.	Fiscale gevolgen <u>bij vervulling voorwaarden (enkel indien stap 4 succesvol)</u>: Geen wezenlijke fiscale gevolgen n.a.v. inbreng schuldvordering (aandeelhouderslening); nog niet vervallen interest is onderhevig aan 30% RV Meerwaarde op aandelen in FEH n.a.v. inbreng in Newco/GVV is vrijgesteld mits ruling.	P.M.	P.M.	P.M.
Belgische vennootschappen	P.M.	P.M.	Fiscale gevolgen <u>bij vervulling voorwaarden (enkel indien stap 4 succesvol)</u>: Geen wezenlijke fiscale gevolgen n.a.v. inbreng schuldvordering (aandeelhouderslening); nog niet vervallen interest is vrijgesteld van RV (en wordt in hoofde van de vennootschap onderworpen aan vennootschapsbelasting) Meerwaarde op aandelen in FEH n.a.v. inbreng in Newco/GVV vrijgesteld indien participatie voor min. 1 jaar en min. 10% of aanschaffingswaarde van EUR 2,5mio. Eventueel 'tijdelijke' vrijstelling mogelijk mits ruling.	P.M.	P.M.	P.M.

2. Overgang van huidige structuur naar toekomstige structuur

Tijdslijn GVV en IPO proces



(*) de startdatum 1/01/2022 is in functie van wat zal worden beslist door de aandeelhouders.

(**) datum IPO is in functie van de marktomstandigheden op zulk ogenblik

3. Toekomstige structuur na IPO

3. Toekomstige structuur na IPO

Fiscale behandeling in hoofde van de aandeelhouders

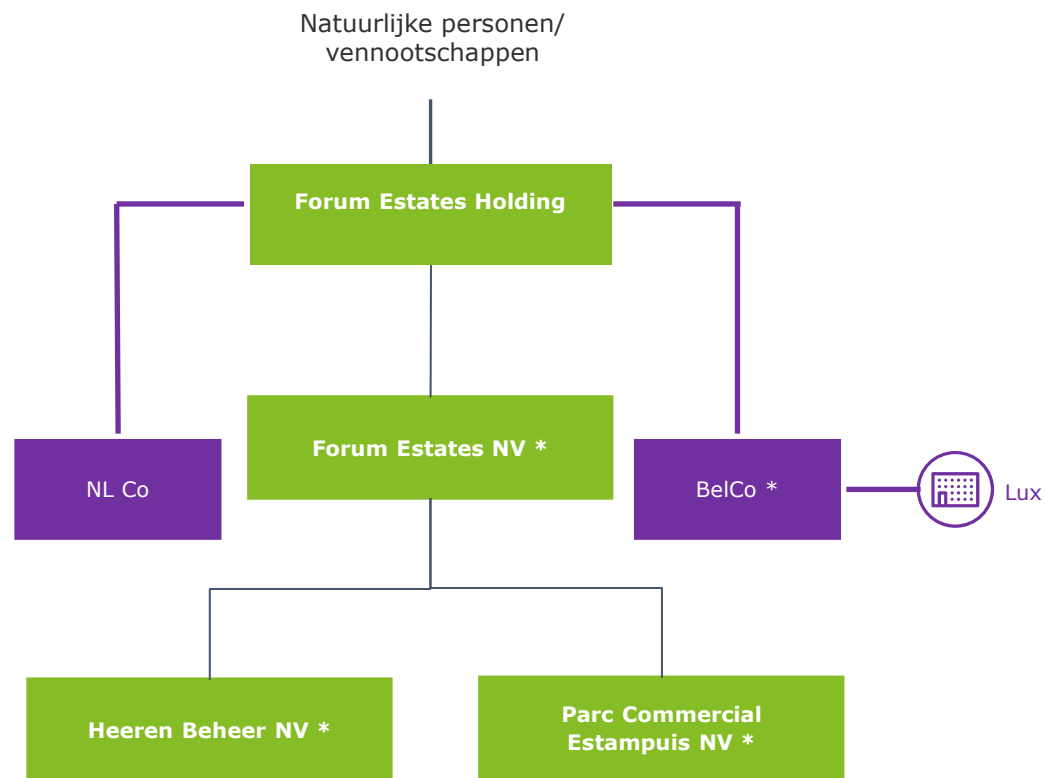
Aandeelhouders	Periodieke uitkeringen <u>vóór IPO</u> : interest (en dividenden)	Periodieke uitkeringen <u>na IPO</u> : dividenden (verplichte uitkering van min. 80% van het netto-resultaat)
Natuurlijke personen (Belgisch rijksinwoner)	Interest: in de regel 30% bevrijdende RV (Dividenden: in de regel 30% bevrijdende RV)	Dividenden: in de regel 30% bevrijdende RV
Belgische vennootschappen	Interest: vrijstelling RV; interest wordt onderworpen aan vennootschapsbelasting in hoofde van vennootschap (Dividenden: 30% RV (tenzij participatie voor min. 1 jaar en min. 10%) maar RV is verrekenbaar (en terugbetaalbaar) met verschuldigde vennootschapsbelasting in hoofde van vennootschap. Dividenden zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting (100% DBI-aftrek) indien participatie voor min. 1 jaar en min. 10% of aanschaffingswaarde van EUR 2,5mio.)	Dividenden: 30% RV (tenzij participatie voor min. 1 jaar en min. 10%) maar RV is verrekenbaar (en terugbetaalbaar) met verschuldigde vennootschapsbelasting in hoofde van vennootschap. Gedeeltelijke vrijstelling (DBI-aftrek) van dividenden (ventilatie vereist) voor het gedeelte van het dividend dat voortkomt uit dividenden / meerwaarden op aandelen in normaal belaste Belgische of buitenlandse dochtervennootschappen of uit buitenlands vastgoed

Bijlage: gedetailleerd stappenplan overgang naar toekomstige structuur



Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Stap 1: Forum Estates NV fuseert met Belgische (klein-)dochtervennootschappen



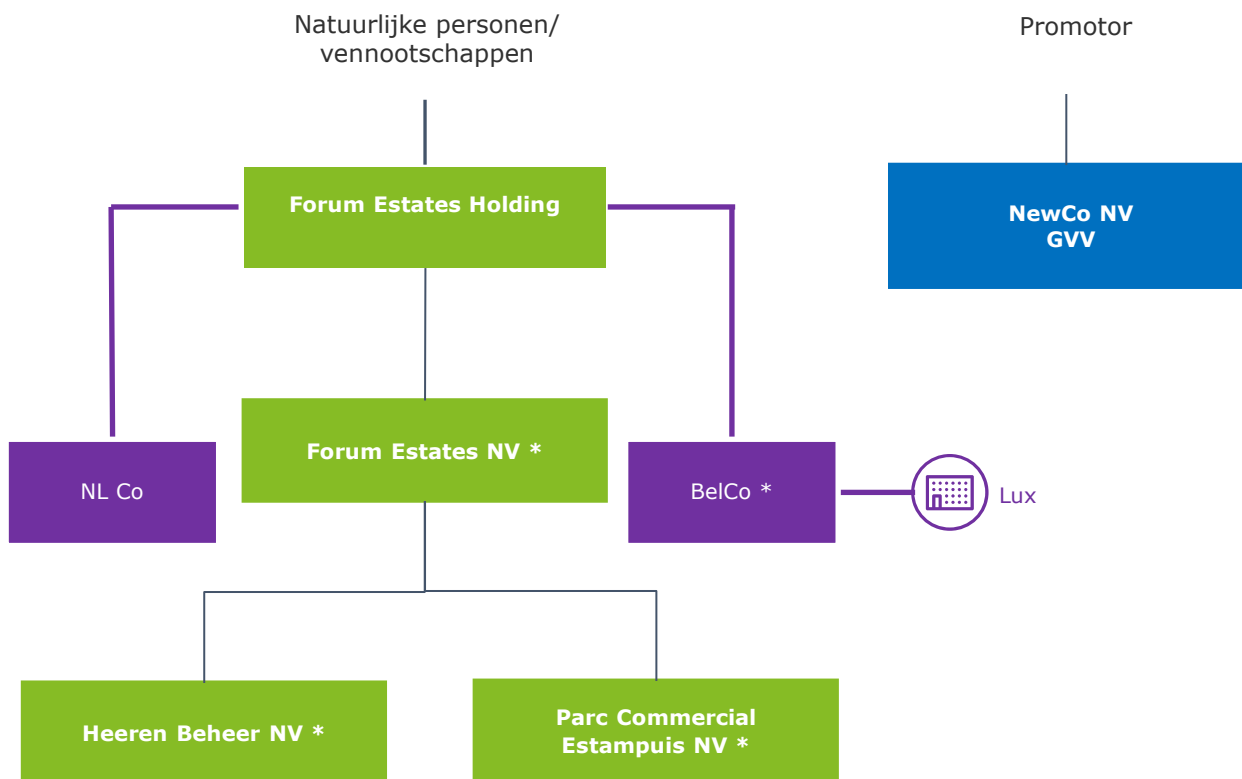
(Trans)acties & (fiscale) gevolgen

- London & York Commercial NV wordt opgeslorpt door Heeren Forum NV
- Vervolgens wordt Heeren Forum NV, alsook de andere groepsvennootschappen, m.u.v. Heeren Beheer NV (*) en Parc Commercial Estampuis NV, opgeslorpt door Forum Estates NV
- Enkel de fusies tussen Forum Estates en 'gewone' dochtervennootschappen resulteren in principe in exit taks van 15% op latente meerwaarden op het vastgoed (en eventuele vrijgestelde reserves) dat door deze dochtervennootschap wordt aangehouden. De overige fusies verlopen in principe belastingneutraal.

(*) Omwille van BTW-structuur

Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Stap 2: Oprichting NewCo (GVB)

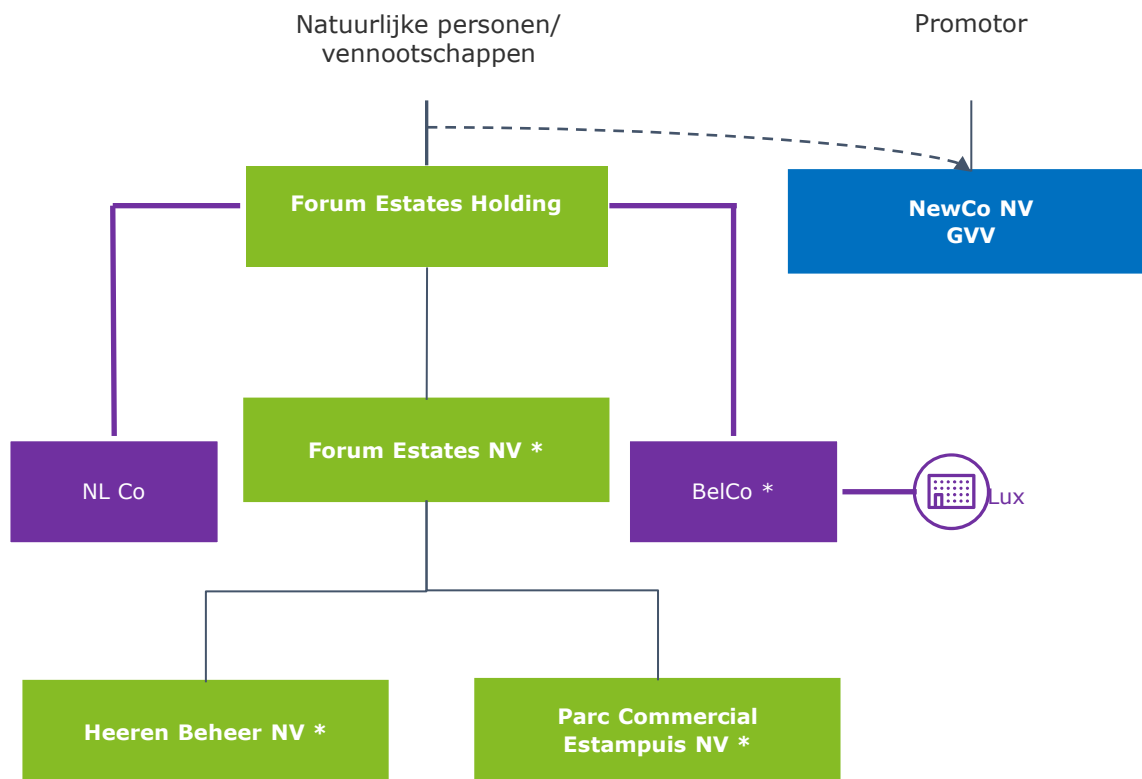


(Trans)acties en (fiscale) gevolgen

- Oprichting NewCo NV met minimum kapitaal door [de promotor – te bespreken]
- Voorbereiding van licentiedossier NewCo NV en aanvraag van statuut van GVB bij FSMA
- Voorbereiding prospectus en andere IPO documentatie
- GVB statuut wordt bekomen vóór IPO
- Geen noemenswaardige fiscale gevolgen

Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Stap 3: Voorwaardelijke inbreng door bestaande aandeelhouders



(Trans)acties en (fiscale) gevolgen

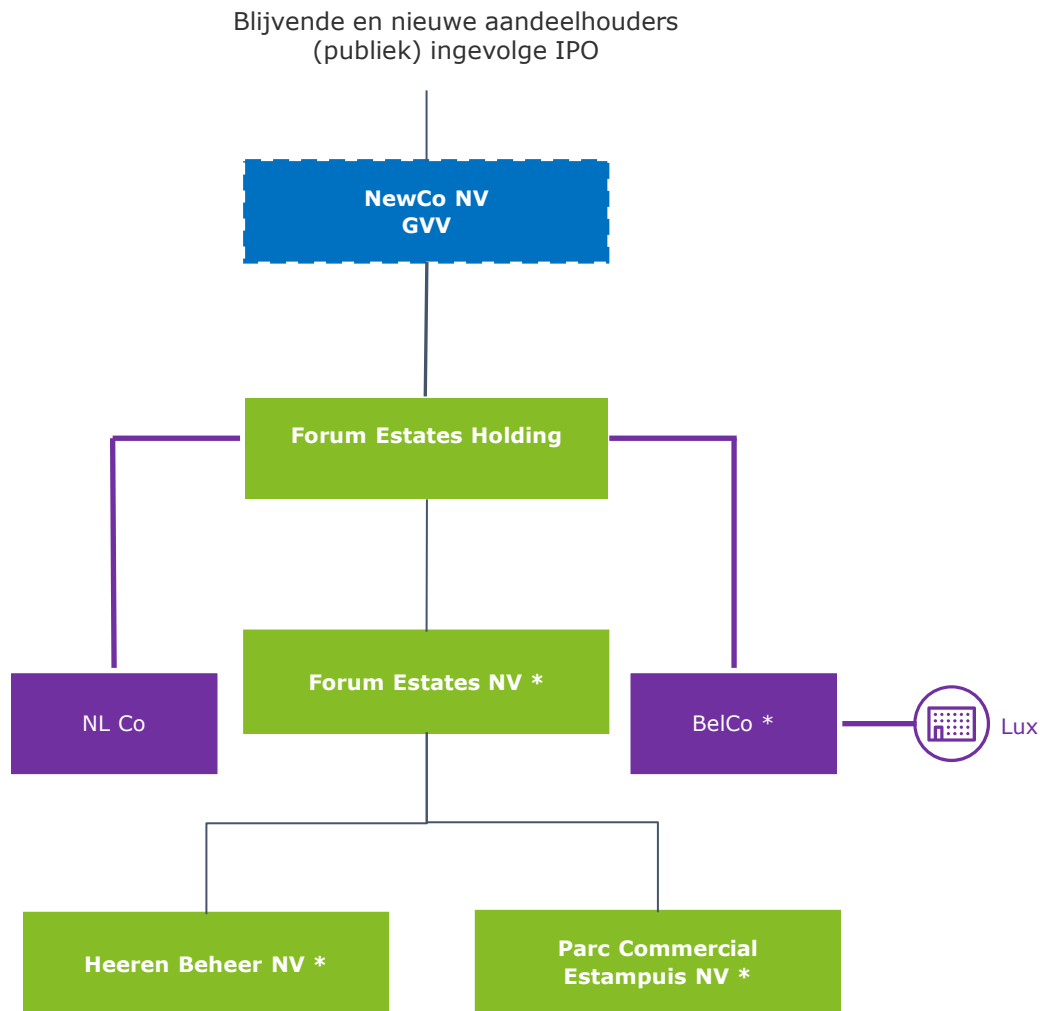
- De bestaande aandeelhouders brengen hun schuldvordering op FEH in in het kapitaal van FEH onder opschortende voorwaarde van IPO.
- De aandeelhouders van FEH brengen hun aandelen in FEH (inclusief de aandelen bekomen n.a.v. de inbreng van de schuldvordering) in in NewCo in ruil voor aandelen NewCo onder opschortende voorwaarde van (i) IPO en (ii) verwezenlijking van de inbreng in natura van de schuldvorderingen in FEH. De aandelen NewCo zullen onderworpen zijn aan een *lock-up* van 6 maanden.
- Bij vervulling van de opschortende voorwaarde (stap 4), zullen de bestaande aandeelhouders n.a.v. de inbreng in NewCo in principe een meerwaarde realiseren op (tenminste een gedeelte van) de aandelen (*) in FEH. Deze meerwaarde zou in hoofde van de natuurlijke personen-aandeelhouders in de regel moeten kunnen genieten van een vrijstelling doch bevestiging hierover zal voorafgaandelijk worden gevraagd aan de Rulingcommissie. In hoofde van de vennootschappen-aandeelhouders zal dergelijke meerwaarde maar vrijgesteld zijn indien de vennootschap op datum van IPO een participatie aanhoudt in FEH voor minstens 1 jaar en van minstens 10% of met een aanschaffingswaarde van EUR 2,5 mio. Mogelijk kan er voor vennootschappen die niet voldoen aan deze voorwaarden, ook genoten worden van een tijdelijke vrijstelling (**) (bevestiging zal dan worden gevraagd aan de Rulingcommissie). De nog niet vervallen interesten worden normaal gezien bij de inbreng van de schuldvordering tevens belastbaar (desgevallend RV te voldoen).

(*) Aandelenprijs FEH / uitgifteprijs zal in de regel overeenstemmen met het geherwaardeerd eigen vermogen van FEH (rekening houdend met onderliggende portefeuille) minus de exit tax kost die verschuldigd zal zijn in hoofde van FEH bij stap 5 op het verschil tussen de marktwaaarde van de aandelen in FE en de fiscale boekwaarde van deze aandelen.

(**) Bij verkoop (indien een Belgische vennootschap-aandeelhouder niet wenst te blijven) kan er in elk geval niet genoten worden van een tijdelijke vrijstelling

Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Stap 4: IPO NewCo en verwezenlijking stap 3

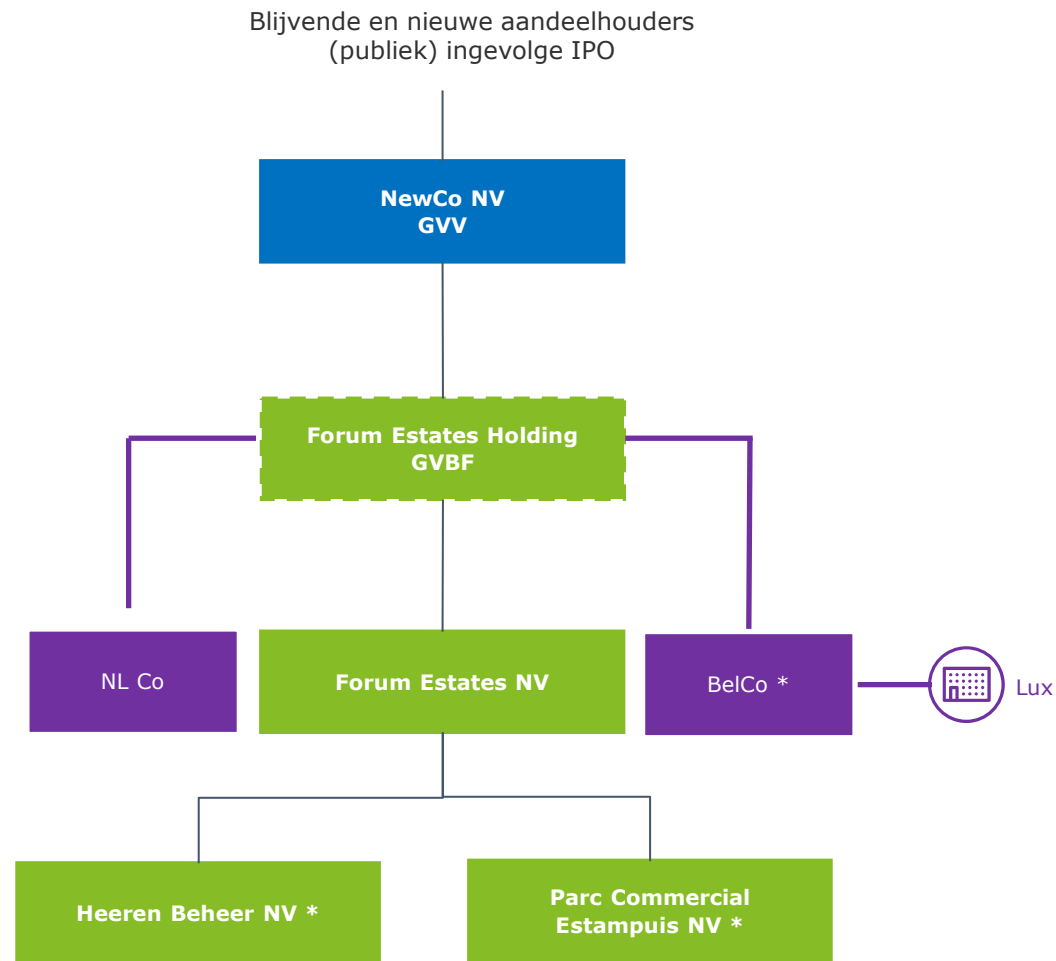


(Trans)acties en (fiscale) gevolgen

- Voltrekking van de IPO door succesvolle plaatsing van nieuwe aandelen door NewCo NV op de markt. De aandelen NewCo die aangehouden worden door de huidige aandeelhouders van FEH zullen onderworpen zijn aan een *lock-up* van 6 maanden
- Daardoor materialiseert stap 3 zich, wat impliceert dat de bestaande aandeelhouders aandeelhouder worden van NewCo NV.

Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Stap 5: Verwerving GVBF-statuuat door Forum Estates Holding

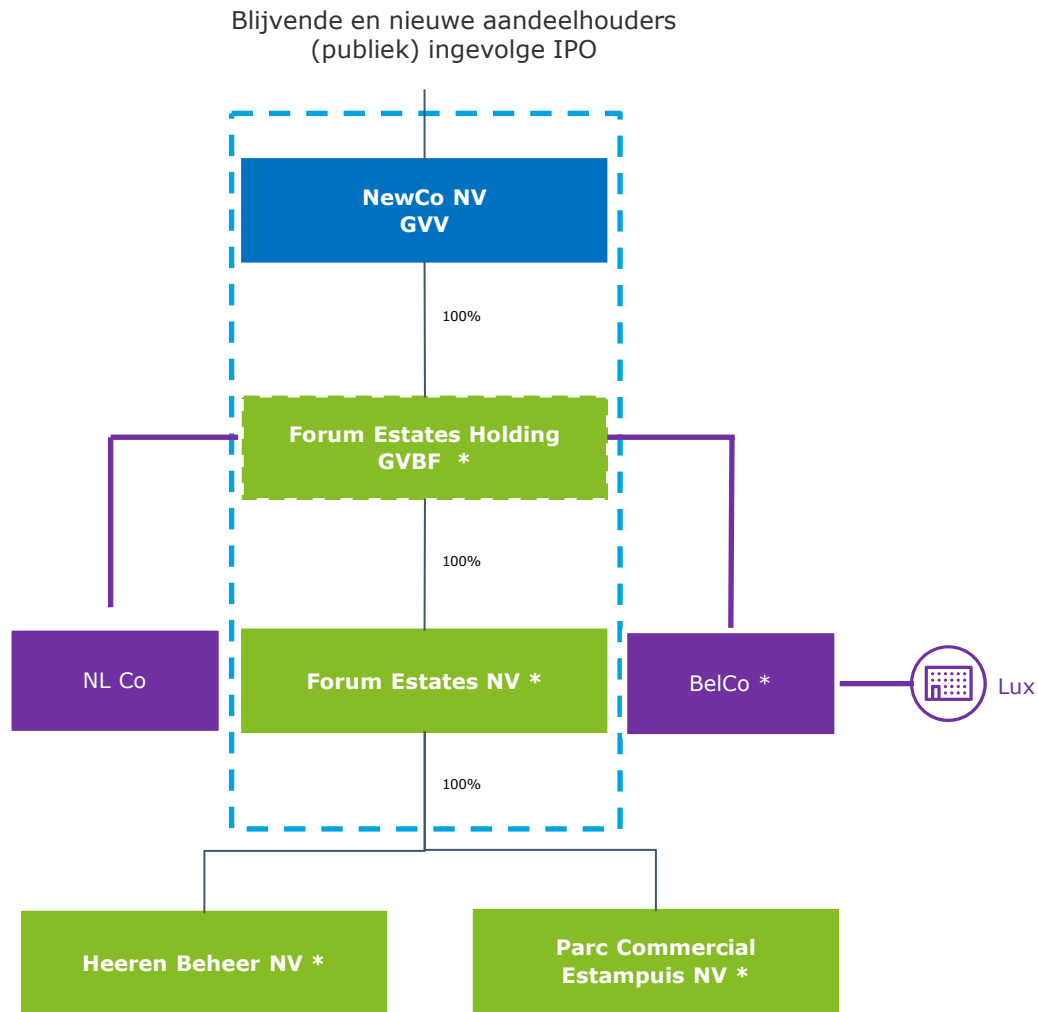


(Trans)acties en (fiscale) gevolgen

- FEH vraagt het statuut van GVBF aan.
- De conversie van FEH naar GVBF zal in principe aanleiding geven tot 15% exit taks op de latente meerwaarde op de aandelen die worden aangehouden in Forum Estates (i.e. verschil tussen de marktwaarde van de aandelen in Forum Estates en de fiscale boekwaarde van deze aandelen; deze zal *de facto* overeenstemmen met de vermogensaanwinst op de participatie sinds de conversie van Forum Estates naar GVBF in 2019). Latente meerwaarden op andere participaties gehouden door FEH (i.c. in Nederland, en in Belco die het Luxemburgs vastgoed aanhoudt) zijn in principe vrijgesteld van exit taks voor zover de 1 jaar houdperiode is vervuld op het moment van conversie (bevestiging van deze vrijstelling zal tevens gevraagd worden aan de Rulingcommissie).
- Geen RV is normaal verschuldigd bij de conversie van FEH naar GVBF.

Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Stap 6: Fusies met NewCo

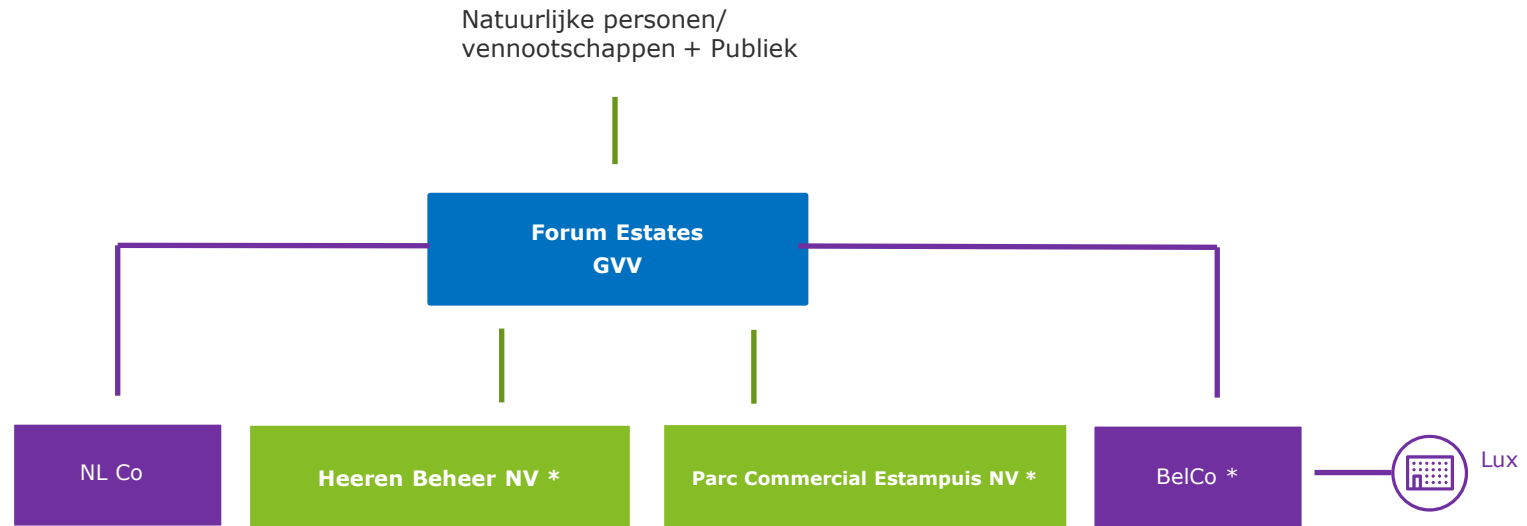


(Trans)acties en (fiscale) gevolgen

- Enige tijd na de IPO fuseert NewCo (in de regel) eerst met FEH waardoor NewCo 100% van de aandelen van Forum Estates NV aanhoudt
- Vervolgens fuseert (in de regel) NewCo met Forum Estates (opdat het vastgoed rechtstreeks kan overgaan naar NewCo zonder de tussenstap van FEH)
- Deze fusies kunnen in principe genieten van belastingneutraliteit mits een aantal voorwaarden te respecteren (te bevestigen door de Rulingcommissie). Mogelijk dient een wachtperiode van minstens 1 jaar te worden gerespecteerd vanaf IPO alvorens de fusie tussen NewCo en FEH kan worden doorgevoerd.

Overgang van huidige structuur naar beoogde structuur

Eindstructuur





Volgende stappen

- Wat moet er nog gebeuren?

FORUM
ESTATES

Volgende stappen IPO

- **September 2021:**

- Infosessies en commitment van alle aandeelhouders
 - IPO in het najaar van 2022
 - 6 maanden 'lock-up' na de beursgang
- Start gesprekken met externe partijen om IPO te begeleiden: juridische adviseurs, financiële adviseurs, banken, communicatiebureau, etc.

- **Oktober 2021:**

- Aanstellen van de externe partijen
- Start gesprekken met FSMA

- **November 2021:** Voorbereidingen voor start opmaak vergunningsdossier en prospectus

- **Najaar 2022:** IPO



Vragen

● Zijn er nog vragen?

FORUM
ESTATES