

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

FORUM
ESTATES

A shopping cart is visible in the foreground, partially obscured by a large blue diagonal overlay that covers the bottom half of the page. The background shows a blurred view of a supermarket aisle with shelves of products.

Algemene Vergadering

● Forum Estates Holding BV

14 juni 2022

Agenda

- 01** Beschrijving van de portefeuille
Evolutie in 2021 en 2022
- 02** Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming
- 03** Vragen
- 04** Stand van zaken omtrent de beoogde
beursgang

Samenstelling van het bureau

Voorzitter: Dhr. Stefan De Bock* – Gedelegeerd bestuurder

Secretaris: Mevr. Elke Krols** – CFO

Stemopnemer: Dhr. Pieter Van achter – Legal Counsel

* Vaste vertegenwoordiger van Cadiz NV

** Vaste vertegenwoordiger van Maxhenges BV



Beschrijving van de portefeuille

- Evolutie in 2021 en 2022

Beschrijving van de portefeuille

Forum Estates' portfolio key figures Q1 '22¹



€ 444m fair value of current portfolio

€ 26.1m annual rental income

€ 103/m² average rental income



298 lettable units

254,327 m² lettable area

139 tenants



9.5% annual NAV growth over the last 8.5 years

49.7% debt ratio



97.5% occupancy rate

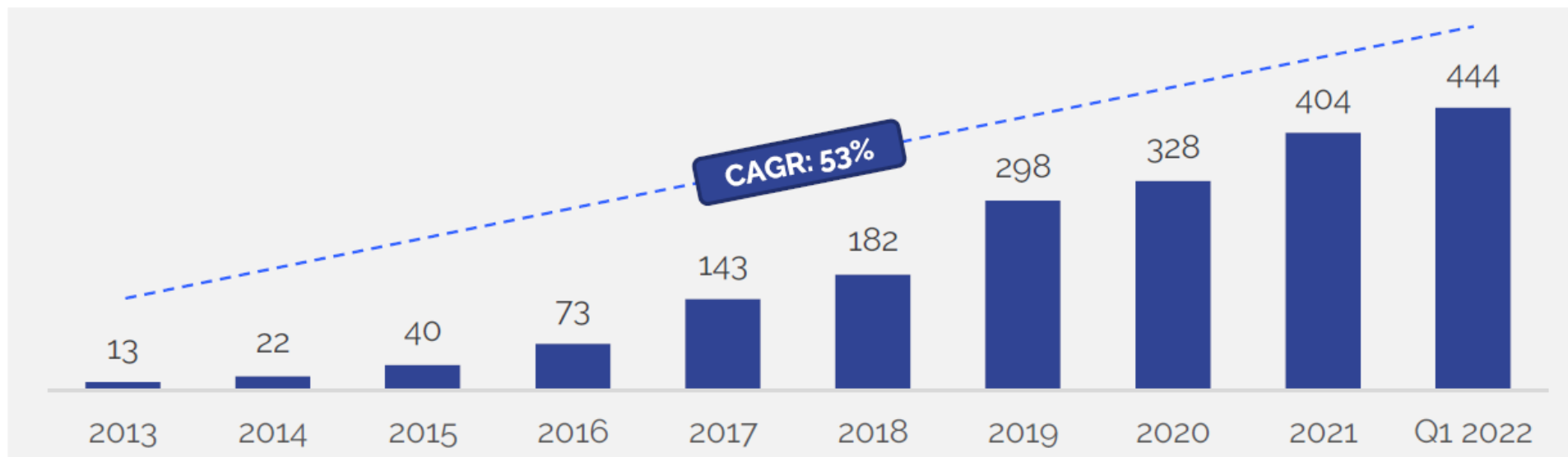


6% average yield

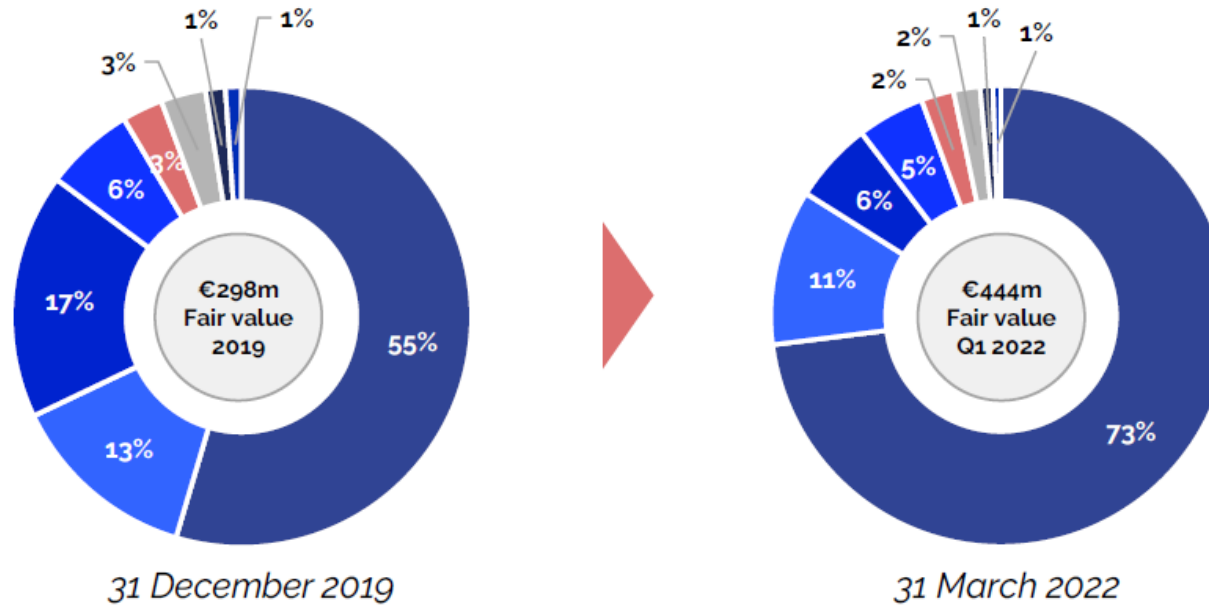


Beschrijving van de portefeuille

A strong portfolio growth – portfolio size (€m)



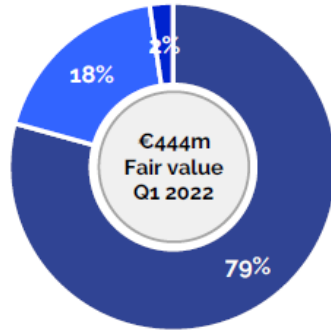
Beschrijving van de portefeuille



- Supermarket real estate
- Non-food convenience
- DIY
- Personal care
- Fashion
- Hospitality
- Sports & leisure
- Other

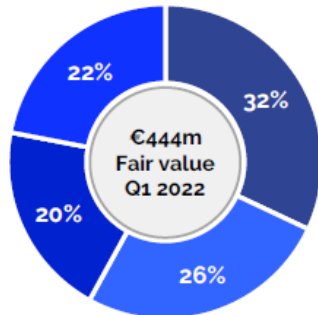
Beschrijving van de portefeuille

Geographical diversification

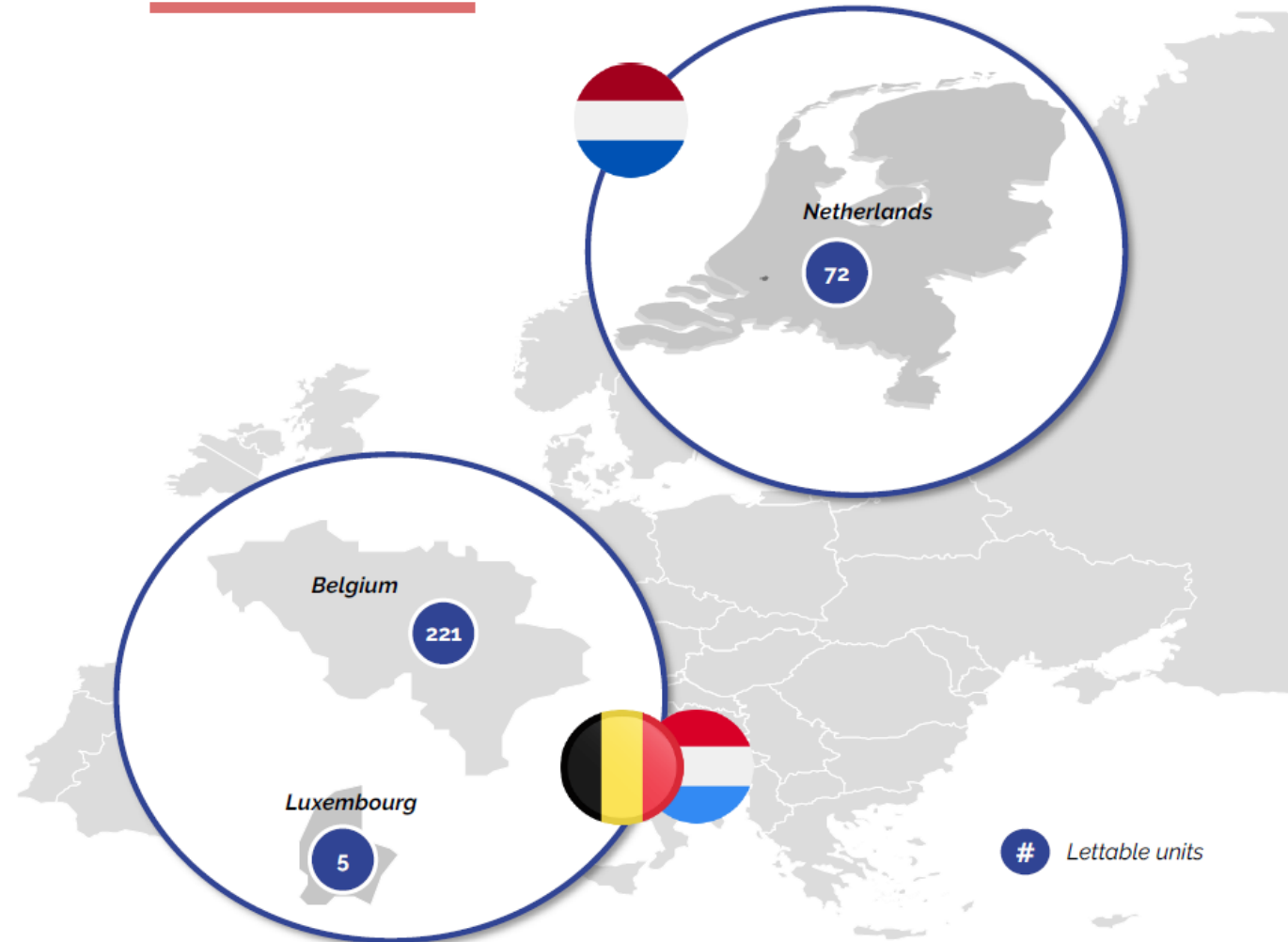


- Belgium
- Netherlands
- Luxembourg

Asset type diversification

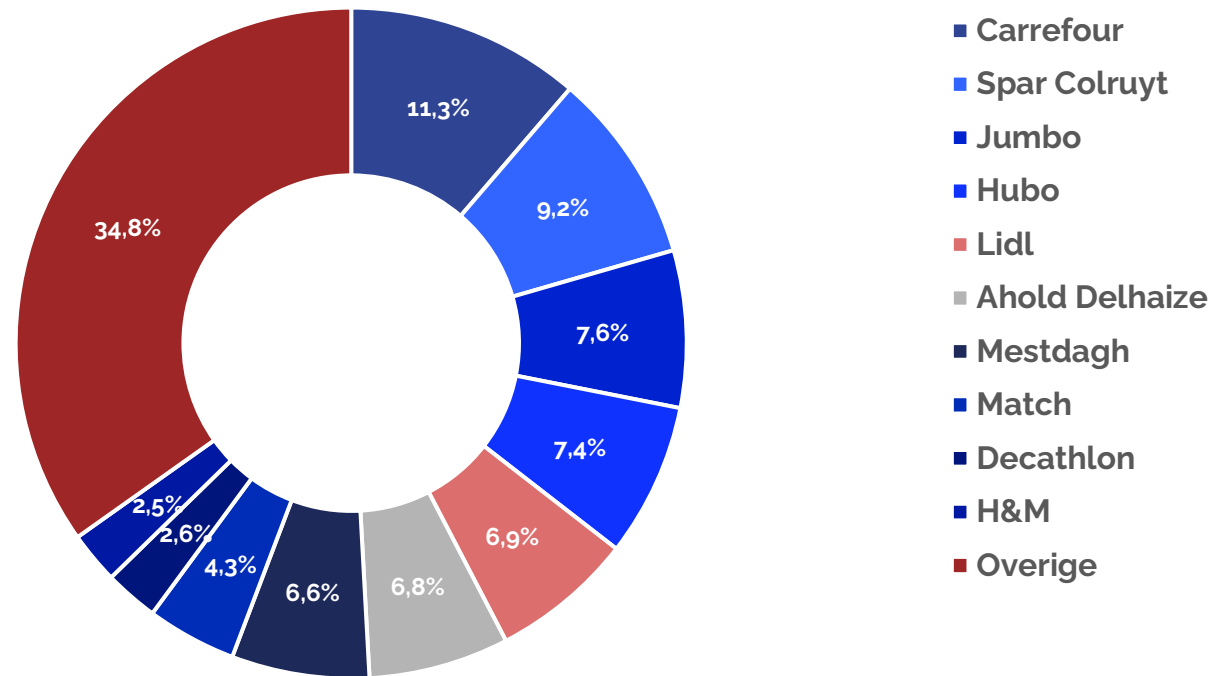


- Inner-city
- Out-of-town
- Retail park
- Convenience centre



Beschrijving van de portefeuille

Huurdersconcentratie Q1' 2022



Belangrijkste gebeurtenissen 2021

- 14 investeringen (voor EUR 79 miljoen) : allemaal supermarktvastgoed
 - 5 stand-alone supermarkten; 9 multi-tenant locaties met supermarkt(en) als trekker
 - 7 in Nederland; 6 in België; 1 in Luxemburg
- Desinvesteringen (voor EUR 11 miljoen) van niet-strategische panden te Tielt (Hunkemöller + Hema), Antwerpen (Jims), Gent (Basic-Fit), Waver (Sanimat) en Vilvoorde (leegstand) en opportunistische verkoop van Carrefour Zellik
- Impact COVID-19 met sluiting van niet-essentiële winkels: € 0,45 miljoen of 2,2% van de totale huurinkomsten
- 3 kapitaalsverhogingen:
 - 4 mei 2021: € 15 miljoen
 - 28 juli 2021: € 10 miljoen
 - 10 december 2021: € 30 miljoen



Proxy Delhaize - Ronse



Pareinpark Beveren



Pareinpark Beveren



Albert Heijn – Vilvoorde



Albert Heijn – Nieuwegein (NL)

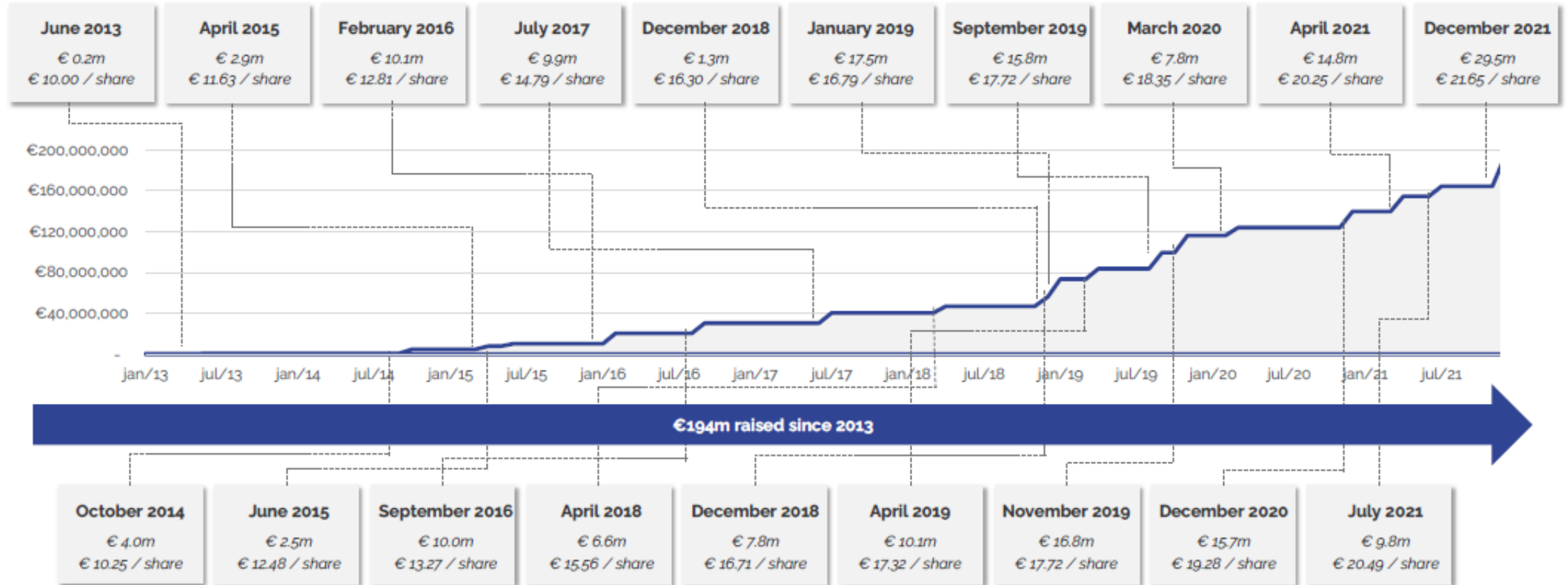


Beijerlandse laan – Rotterdam (NL)



Wijkwinkelcentrum Tuinzigt – Breda (NL)

Evolutie van de NAV



Belangrijkste gebeurtenissen 2022

- 4 investeringen (voor EUR 42 miljoen) in de eerste vijf maanden: allemaal supermarktvastgoed:
 - 3 stand-alone supermarkten; 1 multi-tenant locatie met supermarkten als trekker
 - 2 in Nederland; 2 in België

In de pijplijn voor deze zomer (voor EUR 39 miljoen):

- 6 stand-alone supermarkten in België
 - 3 stand-alone supermarkten in Nederland
- Desinvesteringen (voor EUR 2 miljoen) van niet-strategische panden te Sint-Truiden (Immo Haven), Ieper (penthouse) en Roeselare (Miss Marie)



Jumbo – Deurne



Winkelcentrum Maaswijk – Spijkenisse (NL)

Financiële kerngegevens

| HEADLINE KPI'S | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/03/2022 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Vastgoedwaarde (FV) | € 297,5 mio | € 328,4 mio | € 404,9 mio | € 444,5 mio |
| Contract. huur op jaarbasis | € 18,1 mio | € 19,2 mio | € 23,5 mio | € 26,1 mio |
| Yield | 6,1% | 5,8% | 5,8% | 5,9% |
| Bezettingsgraad | 97,25% | 95,96% | 97,34% | 97,47% |
| Financiële schulden | € 166 mio | € 174,7 mio | € 204,7 mio | € 221 mio |
| Schuldgraad | 55,8% | 53,2% | 50,5% | 49,7% |

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

| (in duizenden €) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Huurinkomsten (+) | 20.396 | 17.725 |
| Met verhuur verbonden kosten (+/-) | -53 | -259 |
| Netto huurresultaat | 20.343 | 17.466 |
| Recuperatie van vastgoedkosten (+) | 12 | 7 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+) | 1.906 | 1.923 |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-) | -5 | -14 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-) | -1.915 | -1.936 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-) | 12 | 7 |
| Vastgoedresultaat | 20.354 | 17.454 |
| Technische kosten (-) | -406 | -403 |
| Commerciële kosten (-) | -30 | -229 |
| Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-) | -124 | -116 |
| Beheerkosten vastgoed (-) | -1.246 | -771 |
| Andere vastgoedkosten (-) | -28 | -70 |
| Vastgoedkosten | -1.834 | -1.589 |
| Operationeel vastgoedresultaat | 18.520 | 15.865 |

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

| (in duizenden €) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Algemene kosten van de vennootschap (-) | -1.581 | -1.590 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-) | 45 | 5 |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille | 16.984 | 14.279 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-) | 442 | 350 |
| Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-) | 0 | 21 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | 4.067 | -262 |
| Ander portefeuilleresultaat (+/-) | -420 | 400 |
| Operationeel resultaat | 21.073 | 14.788 |
| Financiële inkomsten (+) | 192 | 101 |
| Netto interestkosten (-) | -8.594 | -7.443 |
| Andere financiële kosten (-) | -320 | -477 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-) | 111 | 29 |
| Financieel resultaat | -8.611 | -7.790 |
| Resultaat voor belastingen | 12.462 | 6.998 |
| Belastingen | -16 | -514 |
| NETTORESULTAAT | 12.446 | 6.484 |

Geconsolideerde balans - activa

| (in duizenden €) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Vaste activa | 402.297 | 327.842 |
| Vastgoedbeleggingen | 401.560 | 327.761 |
| Andere materiële vaste activa | 47 | 81 |
| Uitgestelde belastingen – activa | 690 | - |
| Vlottende activa | 29.797 | 15.594 |
| Activa bestemd voor verkoop | 2.089 | 1.562 |
| Handelsvorderingen | 1.926 | 1.392 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 898 | 2.406 |
| Kas en kasequivalenten | 24.827 | 10.232 |
| Overlopende rekeningen | 57 | 2 |
| TOTAAL ACTIVA | 432.094 | 343.436 |

Geconsolideerde balans - passiva

| (in duizenden €) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Eigen vermogen | 121.209 | 85.946 |
| Uitgiftepremies | 101.242 | 78.425 |
| Reserves | 7.521 | 1.037 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 12.446 | 6.484 |
| Langlopende verplichtingen | 259.805 | 247.356 |
| Voorzieningen | 35 | 74 |
| Langlopende financiële schulden | 259.201 | 246.398 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 162 | 273 |
| Andere langlopende verplichtingen | 68 | 41 |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 340 | 571 |
| Kortlopende verplichtingen | 51.080 | 10.133 |
| Kortlopende financiële schulden | 47.027 | 6.789 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 3.158 | 1.636 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 171 | 1.143 |
| Overlopende rekeningen | 725 | 564 |
| TOTAAL PASSIVA | 432.094 | 343.436 |

Agenda Algemene Vergadering

- Goedkeuring - stemming

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 2021 (statutaire jaarrekening)
- Verslag van het bestuursorgaan opgesteld overeenkomstig artikel 5:154 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- Verslag van het bestuursorgaan opgesteld overeenkomstig artikel 5:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- Verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2021 (statutaire jaarrekening)

Agendapunt 2

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, 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 2021 goed te keuren, met inbegrip van de daarin uitgedrukte bestemming van het resultaat
- Stemming

Agendapunt 3.1

Benoeming van een bestuurder – bekrachtiging van de coöptatie door de Raad van Bestuur

- Voorstel tot besluit: Beslissing tot bekrachtiging van het besluit tot coöptatie genomen door de Raad van Bestuur op 14 februari 2022 en bijgevolg beslissing tot benoeming van mevrouw Iris Hemelaer als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap. Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op 14 februari 2022 en dit voor een onbepaalde duur. Het mandaat van Iris Hemelaer is bezoldigd waarbij de jaarlijkse vaste bezoldiging gelijk is aan € 7.500.
- Stemming

Agendapunt 3.2

Benoeming van een bestuurder – bekrachtiging van de coöptatie door de Raad van Bestuur

- Voorstel tot besluit: Beslissing tot bekrachtiging van het besluit tot coöptatie genomen door de Raad van Bestuur op 7 december 2021 en bijgevolg beslissing tot benoeming van Maxhenges BV, vertegenwoordigd door mevrouw Elke Krols, als niet-onafhankelijk bestuurder van de vennootschap. Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op 7 december 2021 en dit voor een onbepaalde duur. Het mandaat van Maxhenges BV, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Elke Krols, is bezoldigd waarbij de jaarlijkse vaste bezoldiging gelijk is aan € 7.500.
- Stemming

Agendapunt 4

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 2021 in functie waren, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.
- Stemming

Agendapunt 5

Kwijting aan de commissaris

- Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om kwijting te verlenen aan de commissaris van Forum Estates Holding BV, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.
- Stemming

Agendapunt 6

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

The logo for Forum Estates, featuring the words "FORUM" and "ESTATES" in a white, sans-serif font. The text is partially obscured by three parallel, diagonal white lines that cross through it from the top-left to the bottom-right.

FORUM
ESTATES

Vragen?

A large, semi-transparent watermark of the Forum Estates logo is visible in the background on the right side of the slide. It consists of the words "FORUM" and "ESTATES" in a light blue-grey color, with the same diagonal lines crossing through them.FORUM
ESTATES

Agendapunt 7

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

Stand van zaken omtrent de beoogde beursgang



Agendapunt 8

Een stand van zaken omtrent de beoogde beursgang

Startschot: infosessies

- Eind augustus / begin september 2021 werden verschillende infosessies georganiseerd omtrent de plannen voor een beursgang.
- Daarbij werd een **commitment gevraagd** van de aandeelhouders om hun achtergestelde lening in te brengen in ruil voor aandelen en hun aandelen zes maanden na IPO aan te houden ('lock-up').





Het proces

- Selecteren van diverse partners en adviseurs:
 - Banken: KBC Securities, Belfius en Degroof Petercam
 - Juridisch: Eubelius
 - Fiscaal: Deloitte Legal
 - Finance: Deloitte Audit

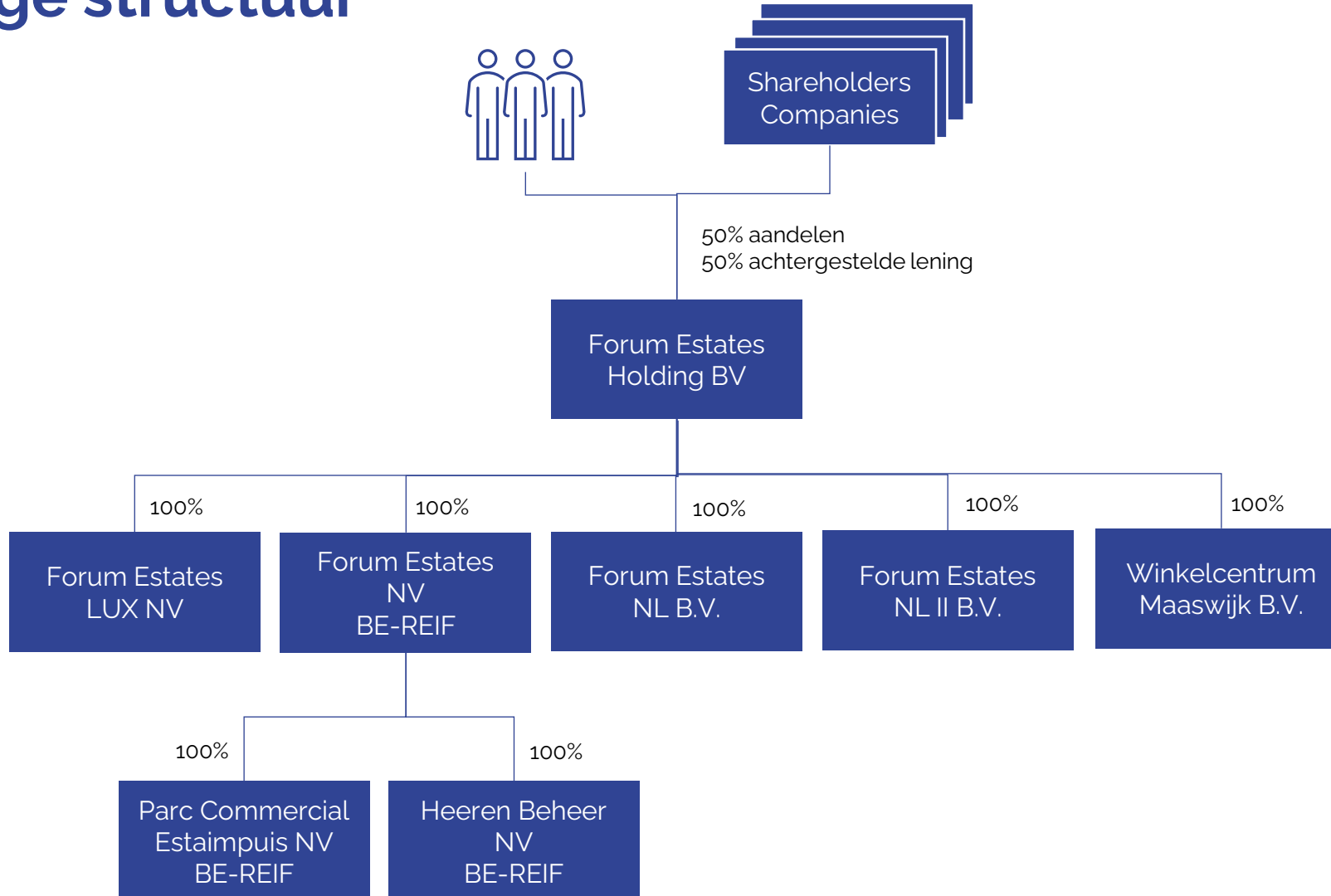
- De verschillende trajecten
 - Vergunningsdossier GVV
 - Prospectus
 - Investor & Analyst Presentation
 - Herfinanciering
 - ...

Update structuur IPO

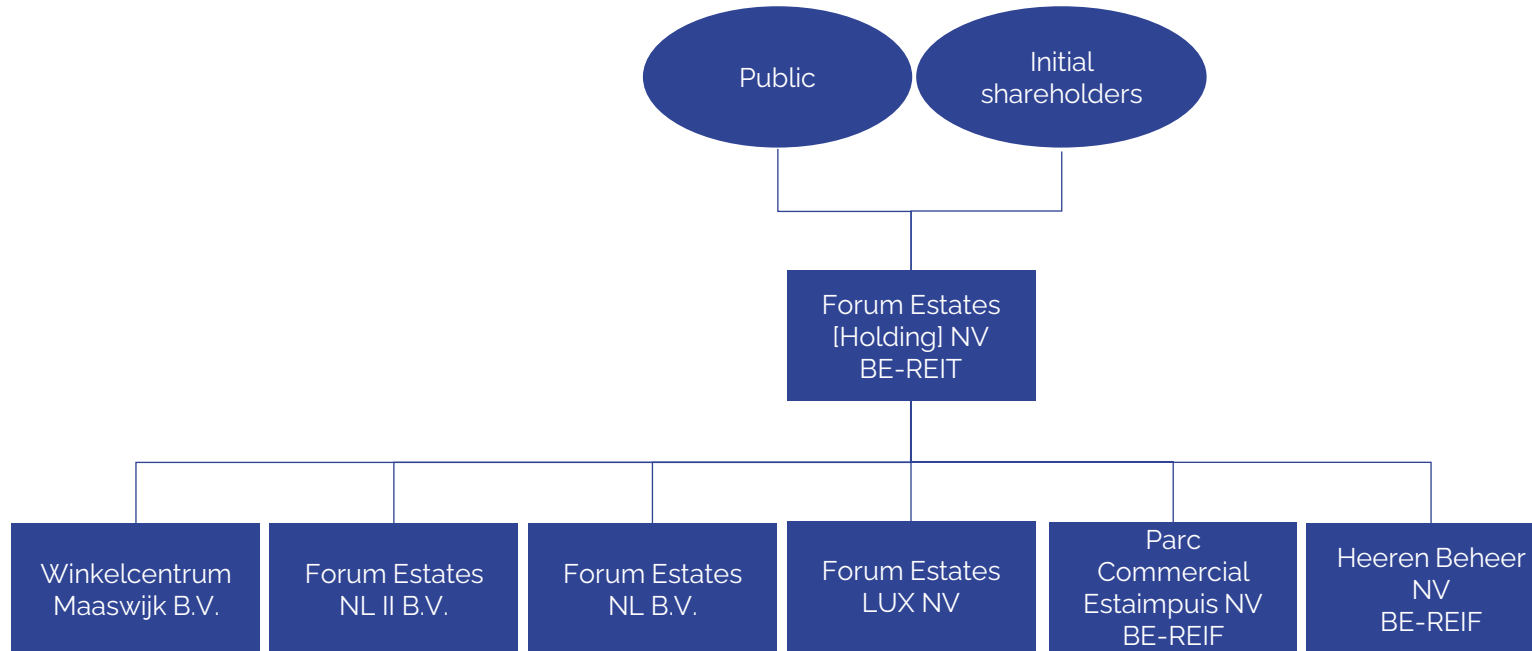
1. Forum Estates Holding BV wordt omgezet naar NV
2. Forum Estates Holding NV verkrijgt GVV vergunning op IPO.
3. Forum Estates Holding NV fuseert met Forum Estates NV via een geruisloze fusie.
4. De achtergestelde lening wordt omgezet in aandelen van Forum Estates Holding NV aan de IPO-prijs.
5. Instap van nieuwe aandeelhouders in het kader van de IPO kapitaalverhoging, en notering van Forum Estates Holding NV op de beurs.



Huidige structuur



Structuur na IPO



De markt vandaag

- Veel onzekerheid door energiecrisis, oorlog in Oekraïne, hoge inflatie en stijgende rentes.
- De financiële markten geven eerste signalen van herstel: enkele succesvolle kapitaaltransacties in het vastgoedsegment.
- Onze opdracht: **Forum Estates moet klaar staan om de stap naar de beurs te zetten** als de markt opportuun is.





Commitment

- Om dit alles te bewerkstelligen, hebben we een **formalisering van uw commitment** nodig.
- De officiële documenten werden begin deze maand rondgestuurd. We mochten reeds van **46,4%** van de aandelen een bevestiging ontvangen.
- Deadline: 30/06/2022

The logo for Forum Estates, featuring the words "FORUM" and "ESTATES" stacked vertically in a white, sans-serif font. The text is partially overlaid by three parallel, diagonal white lines that cross through it from the top-left to the bottom-right.

FORUM
ESTATES

Vragen?



FORUM
ESTATES

FORUM ESTATES