

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, light blue diagonal lines cross 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 is overlaid on the bottom half of the image, containing the text.

Algemene Vergadering

● Forum Estates Holding BV

13 juni 2023

Agenda

- 01** Beschrijving van de portefeuille
Evolutie in 2022 en 2023
- 02** Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming
- 03** ESG
- 04** Vragen en varia

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

Agenda

- 01** **Beschrijving van de portefeuille**
Evolutie in 2022 en 2023
- 02** **Agenda Algemene Vergadering**
Goedkeuring - stemming
- 03** **ESG**
- 04** **Vragen en varia**



- **Evolutie vastgoedportefeuille 2022 – 2023 en marktupdate**

FORUM
ESTATES

Beschrijving van de portefeuille – Q1 2023

€ 484 m fair value



98,2% occupancy rate



6,2% bruto huurrendement



€ 30,1 m contractuele huren op jaarbasis

€ 114/m² gemiddelde huur per m²



300 lettable units



264,236 m² verhuurbare oppervlakte

175 tenants



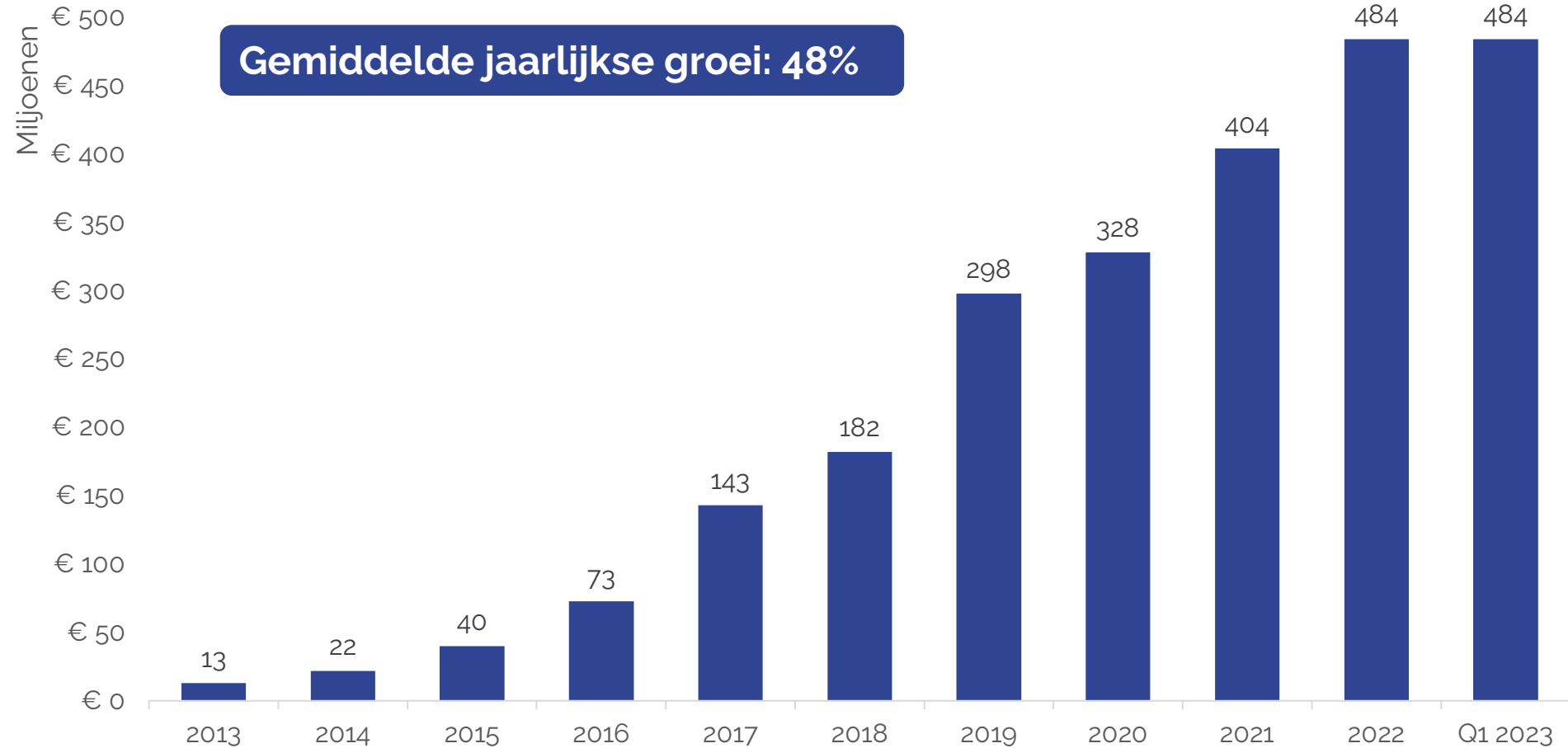
9,5% stijging per jaar van NAV sinds 2010



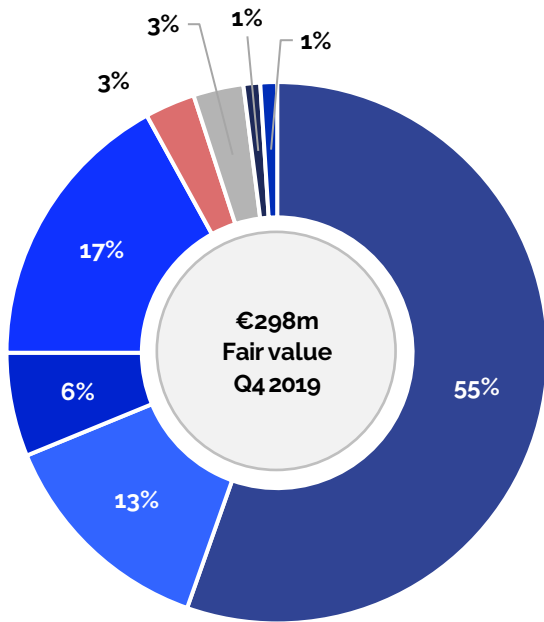
51,6% schuldgraad



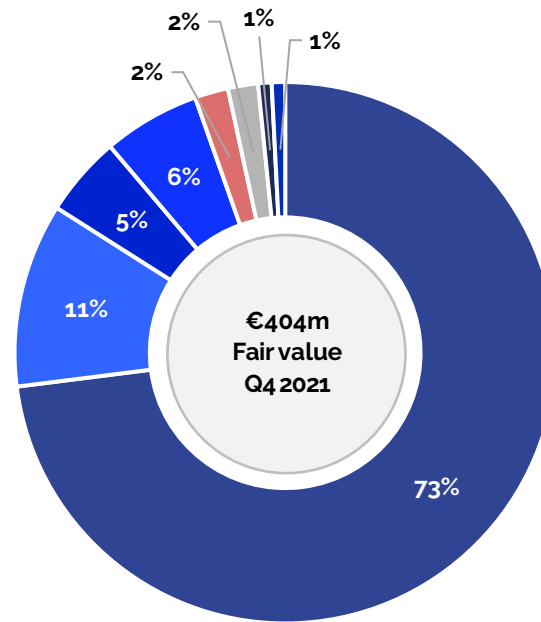
Groei van de portefeuille



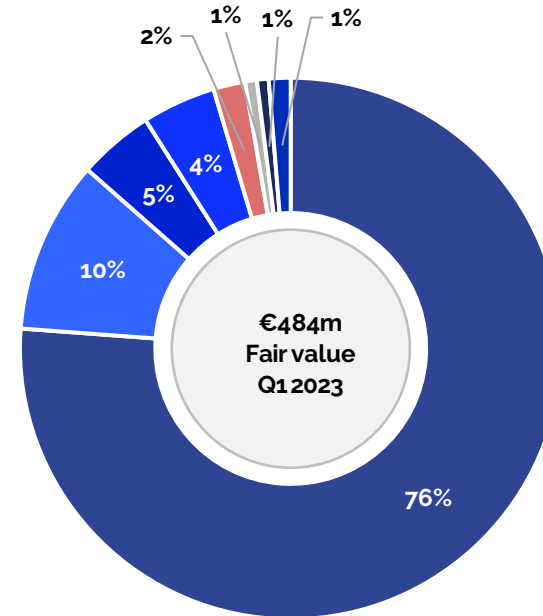
Strategische spreiding



31 december 2019



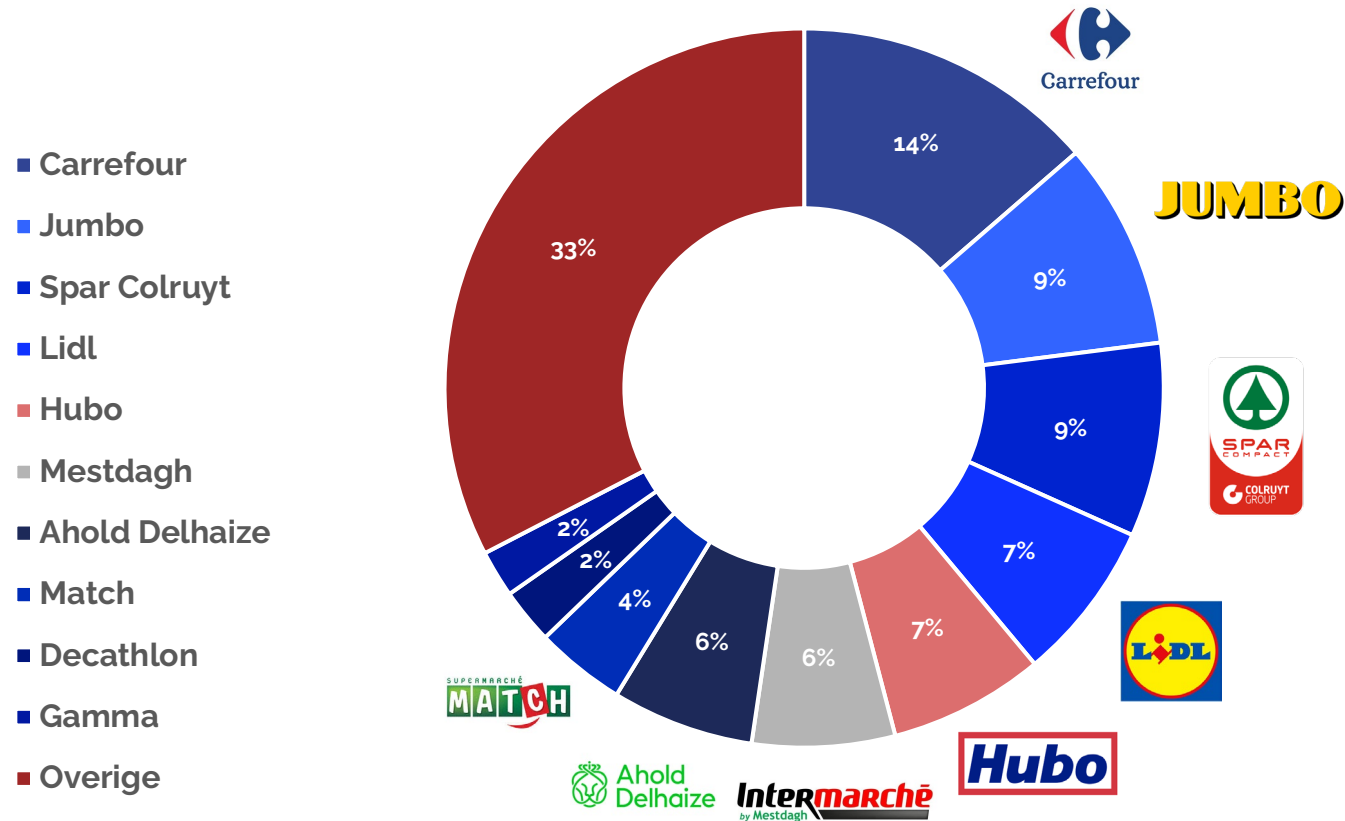
31 december 2021



31 maart 2023

- Supermarket Real Estate
- Doe-het-zelf
- Sport en vrije tijd
- Fashion
- Non-food convenience
- Persoonlijke verzorging
- Horeca
- Overige

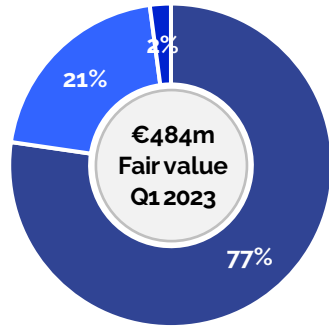
Huurdersconcentratie



31 maart 2023

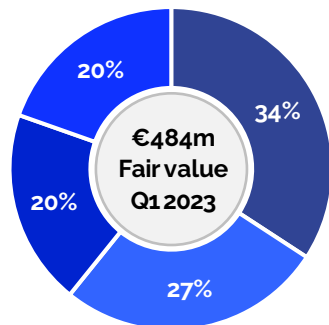
Geografische spreiding

Geografische spreiding

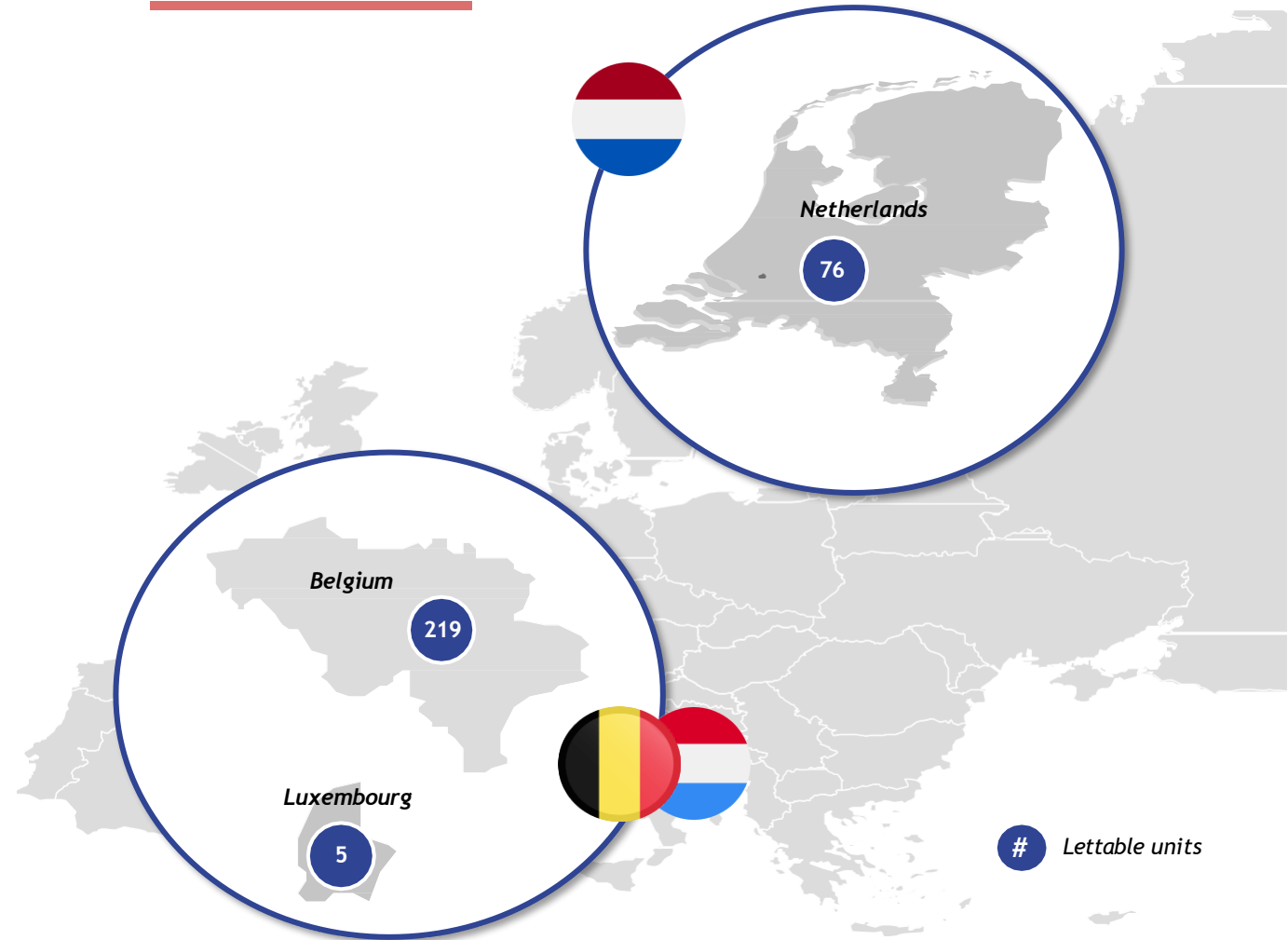


- België
- Nederland
- Luxemburg

Winkeltype

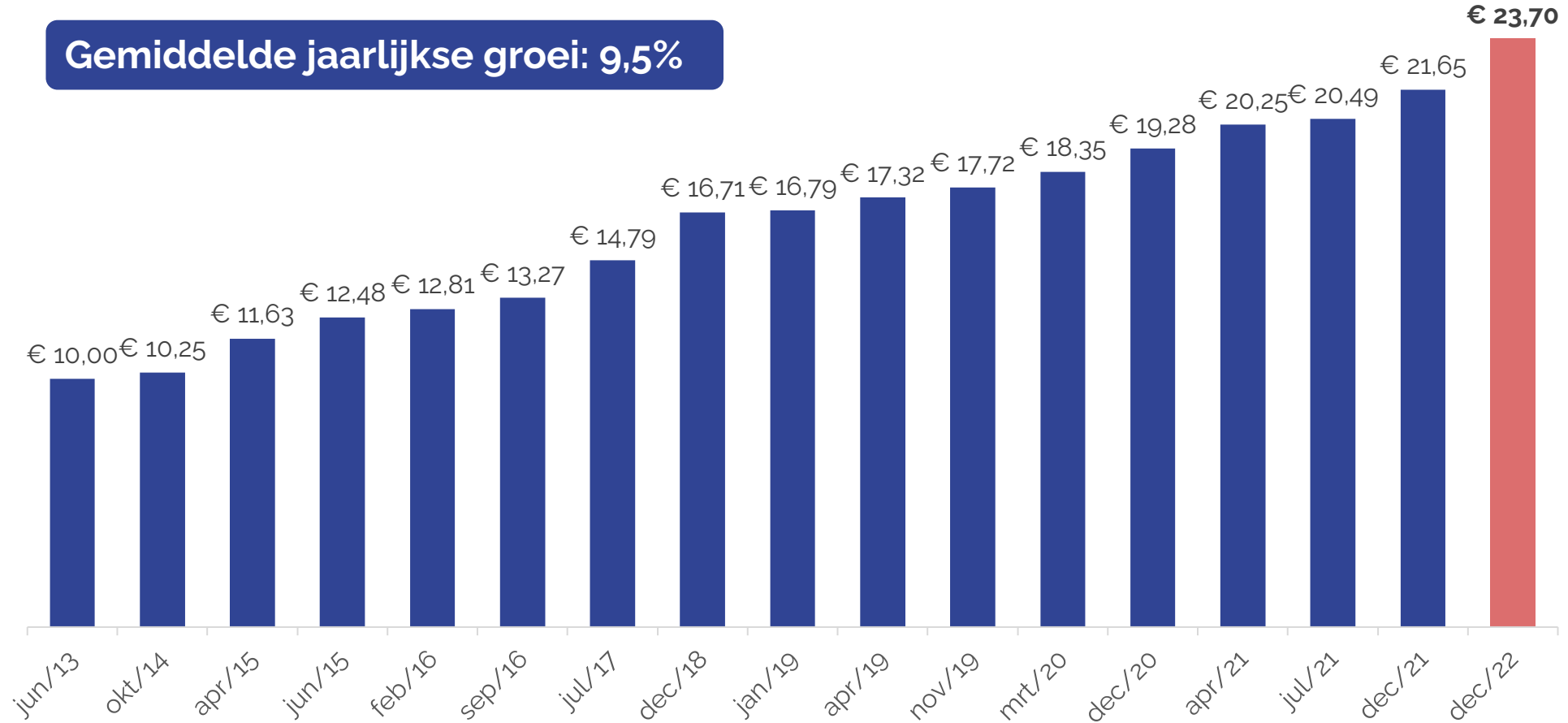


- Binnenstedelijk
- Baanwinkel
- Wijkwinkelcentrum
- Retailpark



Evolutie van de NAV/aandeel

Gemiddelde jaarlijkse groei: 9,5%



Belangrijkste gebeurtenissen 2022

- **16 investeringen** (voor € 90,3 miljoen):
 - In Nederland: 1 wijkwinkelcentrum en 4 supermarkten waarvan 1 met aanpalende winkel
→ Spijkenisse, Waspik, Lent, Oost-Souburg en Eindhoven
 - In België: 9 standalone supermarkten + multi-tenant nieuwbouwproject met supermarkt (Diest)
→ Leopoldsburg, Lille, Vorselaar, Drongen, Sleidinge, Stekene, Boom, Zelzate, Deurne
- **10 desinvesteringen** (voor € 7,8 miljoen) van niet-strategische panden te Sint-Truiden (Immo Haven), Ieper (penthouse), Roeselare (Miss Marie, A Suivre & Nine to go), Leuven (Carrefour Express), Hamont-Achel (Kruidvat & Zeeman), Zelzate (Zoli 99) en Herstal (Action).
- **1 kapitaalsverhoging:**
 - 1 december 2022: € 6,75 miljoen



Jan Linders – Lent (NL)



Jumbo – Oost-Souburg (NL)



Kadoland & Lidl – Eindhoven (NL)



Winkelcentrum Maaswijk – Spijkenisse (NL)



Carrefour – Vorselaar



Jumbo – Deurne



Jumbo – Zelzate



Carrefour – Sleidinge



Carrefour – Drongen

Belangrijkste gebeurtenissen 2023

- **Focus op optimalisatie** van bestaande portefeuille: bezettingsgraad, desinvesteringen, renovaties
- **Investerings:**
 - Koopovereenkomst getekend voor te ontwikkelen standalone Albert Heijn te Lebbeke (België) – oplevering verwacht Q3-2024
 - In de pipeline:
 - 2 retail units (Albert Heijn & Maxi Zoo) binnen een multi-tenant site in België
 - Potentiële samenwerking met ontwikkelaar van supermarktenvastgoed met concrete pipeline voor 2023-2025
 - Standalone nieuwbouw Delhaize in België
- **7 desinvesteringen** (voor € 2,6 miljoen) van niet-strategische panden gelegen te Ieper (koetshuis), Overijse (leegstaande unit), Wiers (deel van een groot perceel), Vilvoorde (leegstaande unit), Roeselare (La Donna), Nijlen (appartement) en Eeklo (Casa).

Vastgoedmarkt en kapitaalmarkt

- **Evolutie vastgoedmarkt 2022 naar 2023**

- België vs Nederland
- Yield evolutie

- **IPO**

- In samenspraak met de begeleidende banken uitgesteld op 5 september 2022
- Periodiek overleg met de banken om de evolutie op de kapitaalmarkten op te volgen
 - Geen IPO's plaatsgevonden in 2023 (buiten enkele in Turkije)
 - Verwachting voor herstel kapitaalmarkt vanaf 2^{de} jaarhelft 2024

- **Investeerders**

- Gesprekken met privé en institutionele investeerders om onze groei de komende jaren te financieren



- Financials 2022 en budget 2023

FORUM
ESTATES

Financiële kerngegevens

HEADLINE KPI'S	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Vastgoedwaarde (FV)	€ 328.443.852	€ 404.900.418	€ 484.173.050	€ 484.173.050
Contract. huur op jaarbasis	€ 19.166.000	€ 23.487.713	€ 29.701.986	€ 30.086.000
Yield	5,84%	5,80%	6,13%	6,21%
Bezettingsgraad	95,96%	97,34%	98,40%	98,17%
Bancaire schulden	€ 174.700.000	€ 204.668.752	€253.319.254	€249.731.147
Bancaire schuldgraad	53,2%	50,5%	52,3%	51,6%
Gemiddelde intrestvoet	1,65%	1,64%	2,16%	3,64%

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden €)	31.12.2022	31.12.2021
Huurinkomsten (+)	26.875.905	20.396.242
Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-111.937	-53.346
Netto huurresultaat	26.763.968	20.342.896
Recuperatie van vastgoedkosten (+)	-	12.196
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.152.029	1.906.022
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	-484	-4.518
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.125.363	-1.914.700
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	35.348	11.843
Vastgoedresultaat	26.825.497	20.353.738
Technische kosten (-)	-518.901	-405.906
Commerciële kosten (-)	-184.920	-30.166
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-144.801	-124.362
Beheerkosten vastgoed (-)	-1.350.842	-1.245.546
Andere vastgoedkosten (-)	-339.199	-28.039
Vastgoedkosten	-2.538.663	-1.834.019
Operationeel vastgoedresultaat	24.286.835	18.519.719

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden €),	31.12.2022	31.12.2021
Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.345.313	-1.580.777
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-18.546	44.940
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille	20.922.976	16.983.883
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	223.664	442.171
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3.037.441	4.066.514
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-863.475	-419.750
Operationeel resultaat	17.245.724	21.072.819
Financiële inkomsten (+)	35.338	192.338
Netto interestkosten (-)	-11.159.995	-8.594.225
Andere financiële kosten (-)	-69.099	-320.310
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	2.624.921	110.919
Financieel resultaat	-8.568.835	-8.611.279
Resultaat voor belastingen	8.676.889	12.461.540
Belastingen	-726.137	-15.972
NETTORESULTAAT	7.950.752	12.445.553

Geconsolideerde balans - activa

(in duizenden €)	31.12.2022	31.12.2021
Vaste activa	488.708.351	402.314.797
Vastgoedbeleggingen	484.363.970	401.560.440
Andere materiële vaste activa	268.556	46.459
Financiële vast activa	2.850.145	17.673
Uitgestelde belastingen – activa	1.225.681	690.225
Vlottende activa	12.556.234	29.779.566
Activa bestemd voor verkoop	0	2.089.242
Handelsvorderingen	6.108.957	1.925.527
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.369.440	873.686
Kas en kasequivalenten	4.831.217	24.827.334
Overlopende rekeningen	246.620	56.947
TOTAAL ACTIVA	501.264.585	432.094.363

Geconsolideerde balans - passiva

(in duizenden €)	31.12.2022	31.12.2021
Eigen vermogen	131.859.723	121.208.777
Uitgiftepremies	103.941.982	101.241.770
Reserves	19.966.989	7.521.454
Nettoresultaat van het boekjaar	7.950.752	12.445.553
Langlopende verplichtingen	227.412.161	259.805.187
Voorzieningen	80.000	35.000
Langlopende financiële schulden	225.850.087	259.201.098
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	161.631
Andere langlopende verplichtingen	338.026	67.769
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.144.048	339.689
Kortlopende verplichtingen	141.992.701	51.080.399
Kortlopende financiële schulden	132.396.717	47.026.555
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.313.112	3.158.281
Andere kortlopende verplichtingen	1.403.759	170.538
Overlopende rekeningen	3.879.114	725.025
TOTAAL PASSIVA	501.264.585	432.094.363

Budget 2023

	Budget 2023	Actuals 2022	Vershil
Netto huurrresultaat	€ 30.474.476	€ 26.763.968	€ 3.710.508
Vastgoedresultaat	€ 30.474.476	€ 26.825.497	€ 3.648.979
Vastgoedkosten	€ -3.547.034	€ -2.538.663	€ -1.008.371
Algemene kosten	€ -1.604.814	€ -3.363.859	€ 1.759.045
Portefeullieresultaat (wordt niet gebudgetteerd)	-	€ -3.677.252	€ 3.677.252
Financieel resultaat	€ -17.070.660	€ -8.568.835	€ -8.501.825
- Netto intrestkosten	€ -16.970.660	€ -11.159.995	€ -5.810.665
- Fair value indekkingen	€ 0	€ 2.624.921	€ -2.624.921
Belastingen	€ -2.316.060	€ -726.137	€ -1.589.923
Nettoresultaat	€ 5.935.908	€ 7.950.752	€ -2.014.844
Opgesplitst in:			
- Operationeel resultaat	€ 5.935.908	€ 9.003.083	€ -3.067.175
- Non-cash resultaat	€ 0	€ -1.052.331	€ 1.052.331



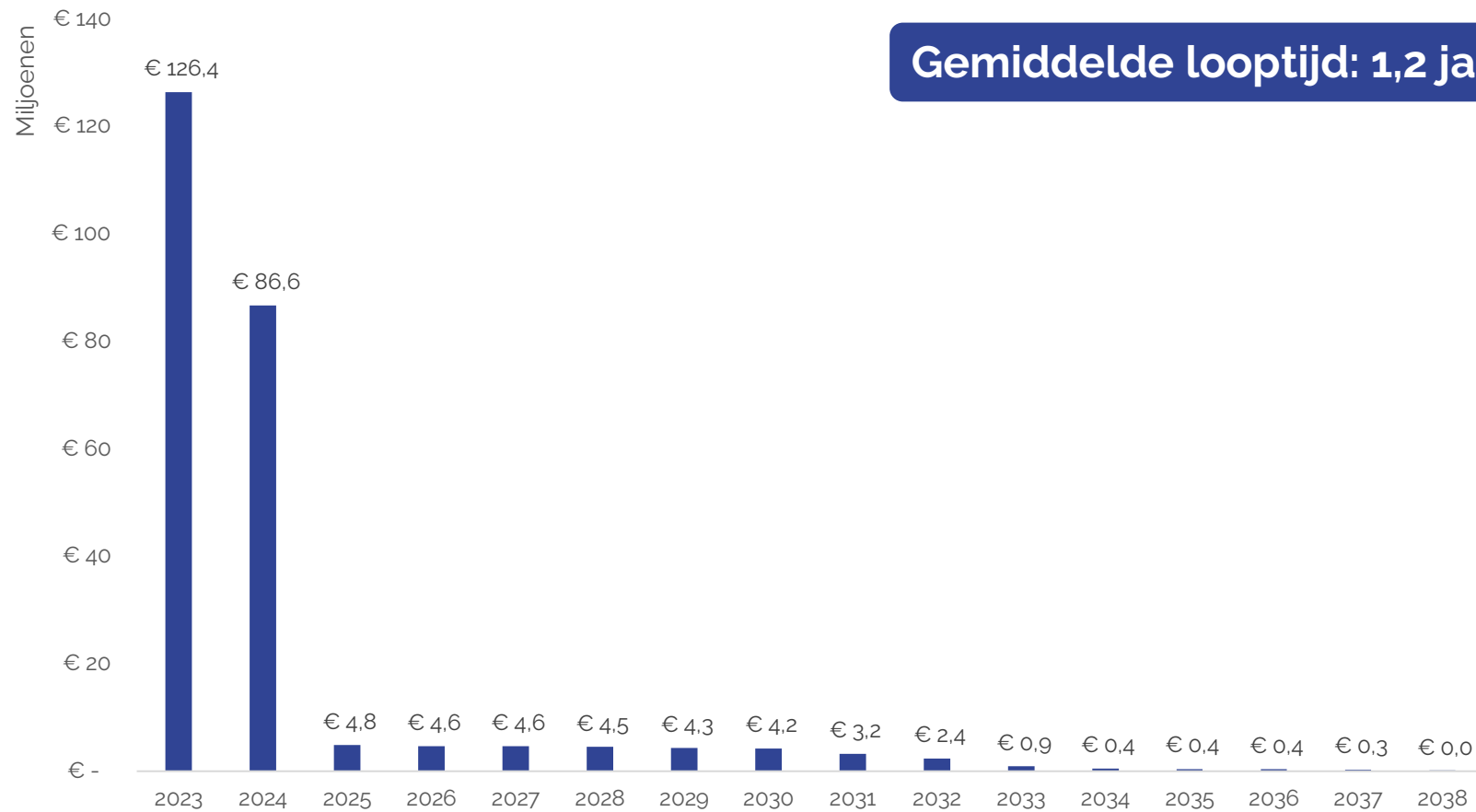
- **Herfinanciering kredietenportefeuille en indekkingen**

FORUM
ESTATES

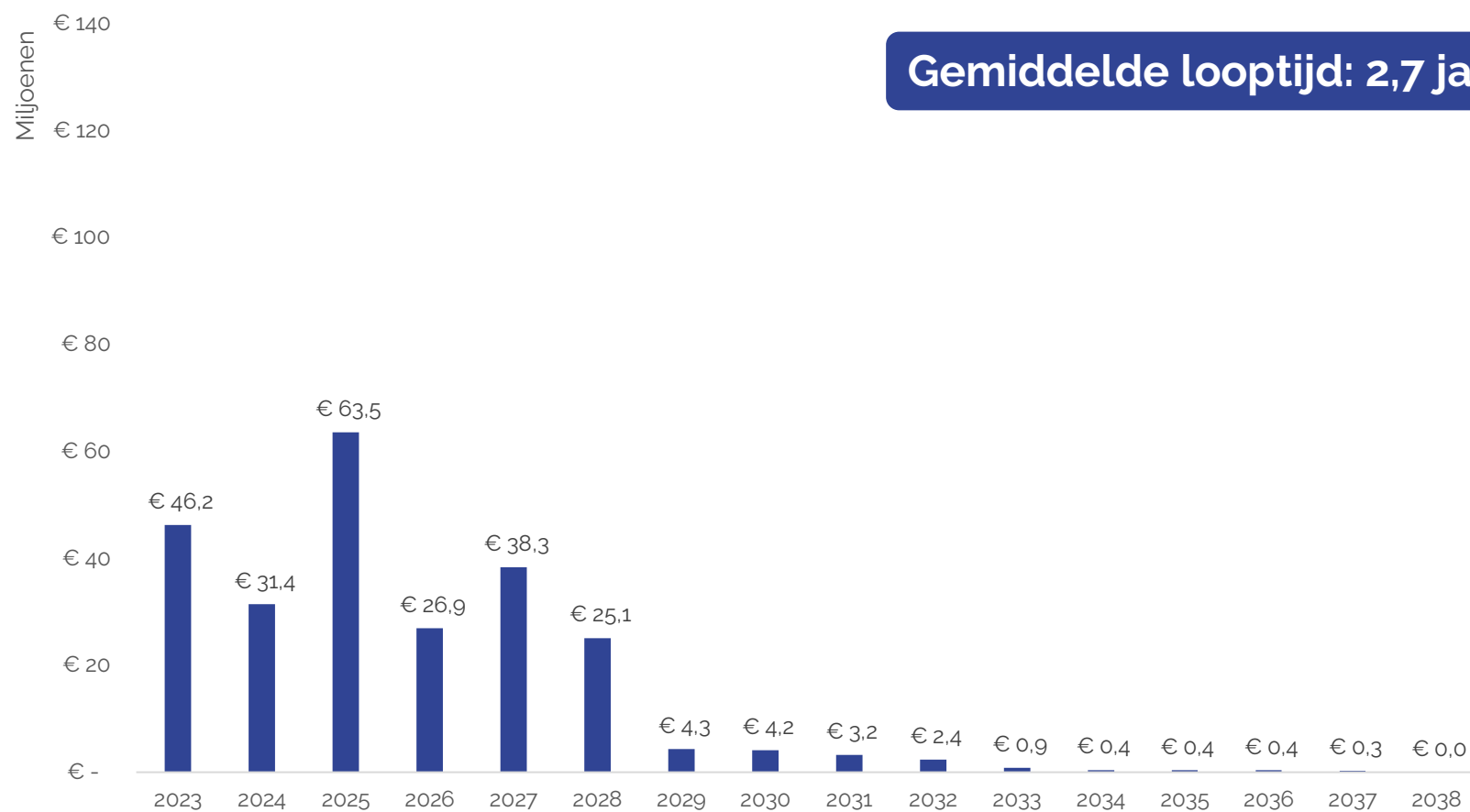
Herfinanciering kredietenportefeuille

- Met het oog op de IPO is Forum Estates **bullet loans** aangegaan met Belfius en KBC op relatief korte termijn (september/december 2023 en maart 2024). Ook met BNP en ING werden kredieten op korte termijn geherfinancierd om de wederbeleggingsvergoeding in het geval van IPO beperkt te houden.
- Forum Estates is gesprekken aangegaan met de verschillende banken omtrent de **herfinanciering** van deze kredieten. Hierbij werd het **vertrouwen** van de banken herbevestigd en de gemiddelde looptijd verlengd.

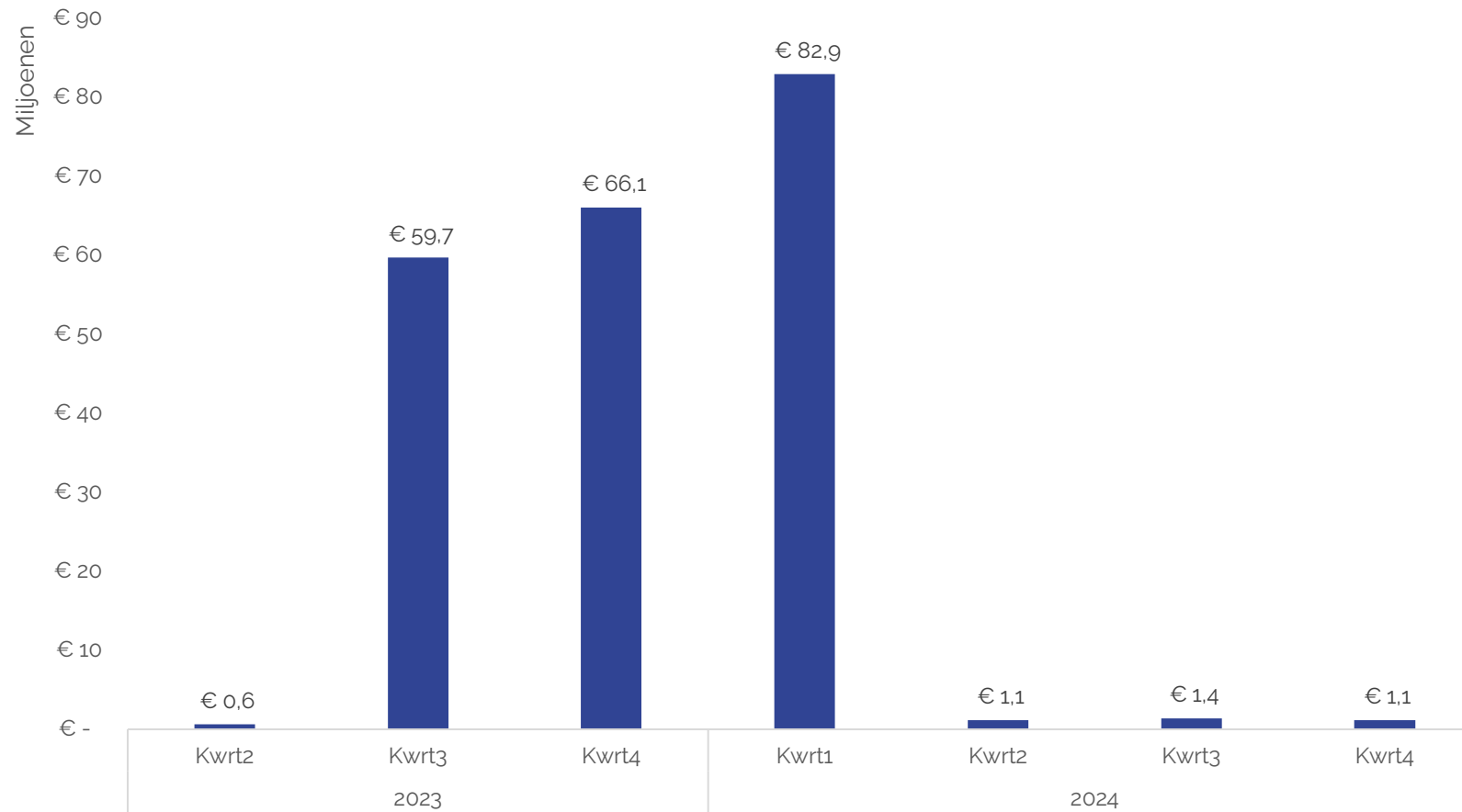
Looptijd schulden – voor herfinanciering



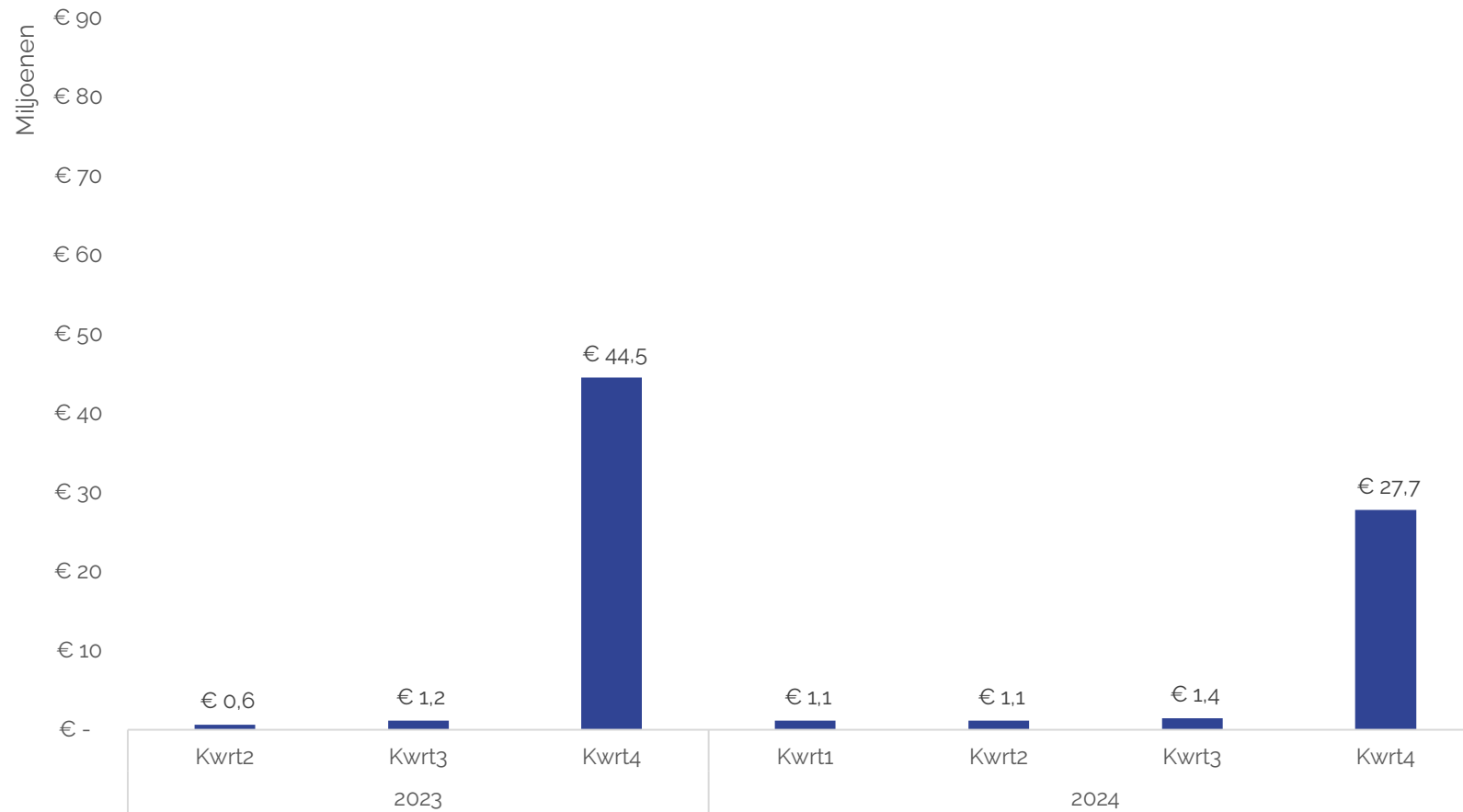
Looptijd schulden – na herfinanciering



Looptijd schulden – voor herfinanciering



Looptijd schulden – na herfinanciering



Overzicht indekkingen

Instrument	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Bank
Vastrentende schulden	39 mio	35 mio	30 mio	25 mio	
IRS 2,355%	20 mio	20 mio	-	-	Belfius
CAP 3,00%	-	-	-	-	KBC
IRS 1,675%	50 mio	50 mio	-	-	KBC
CAP 2,50%	35 mio	35 mio	-	-	KBC
CAP 2,50%	35 mio	35 mio	-	-	Belfius
IRS 2,579%	-	-	40 mio	40 mio	Belfius
IRS 2,562%	-	-	50 mio	50 mio	KBC
IRS 2,933%	75 mio	75 mio	75 mio	75 mio	Belfius
Ingedekte schulden	254 mio	250 mio	195 mio	190 mio	
Totale schuld	245 mio	241 mio	236 mio	231 mio	
Hedging ratio	104%	104%	83%	82%	
<i>Target levels</i>	<i>70-100%</i>	<i>60-100%</i>	<i>50-100%</i>	<i>40-80%</i>	

Agenda

- 01** Beschrijving van de portefeuille
Evolutie in 2022 en 2023
- 02** Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming
- 03** ESG
- 04** Vragen en varia

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 2022 (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 2022 (statutaire jaarrekening)

Agendapunt 2

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, 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 2022 goed te keuren, met inbegrip van de daarin uitgedrukte bestemming van het resultaat.
- Stemming

Agendapunt 3

Kennisname van het vrijwillig ontslag van DONCHE & DONCHE Comm. V. (BE0635.878.550)

- Kennisname van het vrijwillig ontslag van DONCHE & DONCHE Comm. V. (BE0635.878.550), met als vaste vertegenwoordiger de heer Philippe Donche als bestuurder van de Vennootschap. Het ontslag nam ingang per 27 oktober 2022.
- Geen 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 2022 in functie waren, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.
- 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 zijn mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.
- 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

Agenda

- 01** Beschrijving van de portefeuille
Evolutie in 2022 en 2023
- 02** Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming
- 03** ESG
- 04** Vragen en varia

ESG - SuReal

- Samenwerking SuReal voor opmaak van ESG framework:



ESG – SuReal: Priority list

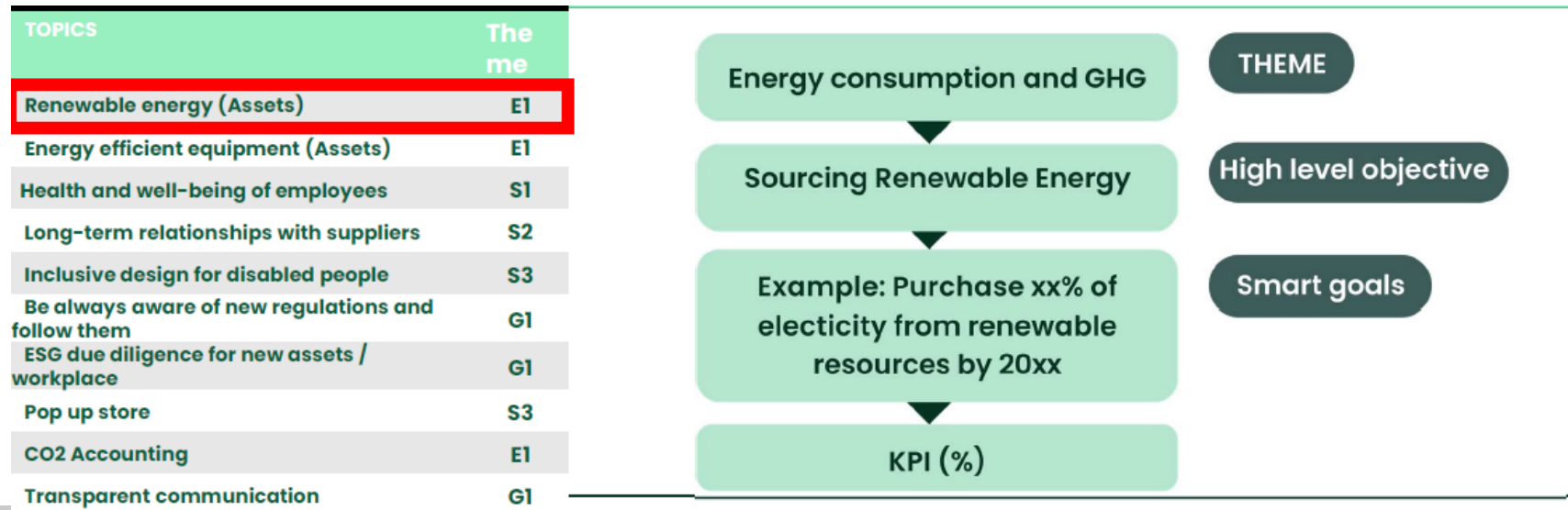
TOPICS	Theme
Renewable energy (Assets)	E1
Energy efficient equipment (Assets)	E1
Health and well-being of employees	S1
Long-term relationships with suppliers	S2
Inclusive design for disabled people	S3
Be always aware of new regulations and follow them	G1
ESG due diligence for new assets / workplace	G1
Pop up store	S3
CO2 Accounting	E1
Transparent communication	G1

ESG - SuReal

- Samenwerking SuReal voor opmaak van ESG framework:

- Next steps:

- Op basis van de priority list zullen 'smart goals' worden opgemaakt.
 - Deze 'smart goals' zullen uiteindelijk leiden tot concrete KPI's en een actie plan om deze KPI's te behalen.



ESG - Wattson

- Samenwerking Wattson voor gestructureerde uitrol energieplan:
 - Wattson begeleidt Forum Estates in de structurering en organisatie van de installatie van zonnepanelen (en laadpalen).
 - Eerste uitrol in Beveren, Stekene, Zelzate, Lille, Vorselaar, Leopoldsburg en Jumet
 - Verdienmodellen – keuze tussen:
 - Energie verkopen aan een vaste stroomprijs aan de huurder en overschot op het net laden
 - Vaste korting aanbieden aan de huurder op zijn factuur bij zijn/haar energieleverancier
 - Vaste huurprijs vragen voor het gebruik van de installatie, onafhankelijk van de hoeveelheid afgenomen stroom
 - Organisatie
 - Wattson ondersteunt Forum Estates in het aankoopproces, de onderhandelingen met huurders, de installatie en het onderhoud, opzet platform voor rapportering verbruik.

Agenda

- 01** Beschrijving van de portefeuille
Evolutie in 2022 en 2023
- 02** Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming
- 03** ESG
- 04** Vragen en varia

Varia

- Nocturne 'Confrontaties' op 20 september 2023 te Meulebeke
- Vragen?



SAVE THE DATE

CONFRONTATIES^{IV}

BEELD ⁱⁿ/_{en} TUIN

16/17/23/24
SEPTEMBER 2023

*Maarten Ceulemans
Marc Cordenier
Henk Delabie
Dirk Demeyere
Greet Desal
Guy Du Cheyne
Nick Ervinck
Johan Gelper
Isidoor Goddeeris
Philippe Gouwy
Hervé Martijn
Thibo Moreels
Warre Mulder
Marieke Pauwels
Paul Perneel
Joke Raes
Anouk Theys
Bram Vanderbeke
Frans Vercoutere*

EEN ORGANISATIE VAN AMBASSADOR TIELT
IN SAMENWERKING MET ZONTA TIELT
T.V.V. HUN SOCIALE PROJECTEN