

FORUM ESTATES HOLDING
Besloten Vennootschap
Poortakkerstraat 93, 9051 GENT
0734.663.449

NOTULEN VAN DE JAARVERGADERING
gehouden op dinsdag 13 juni 2023 om 19:00 uur
op de zetel van de vennootschap

Op dinsdag 13 juni 2023 wordt de gewone algemene vergadering van de vennootschap gehouden. De aandeelhouders werden rechtsgeldig opgeroepen en hebben in toepassing van het Koninklijk Besluit van 9 april 2020 de mogelijkheid gekregen om vóór de algemene vergadering op afstand te stemmen.

Volgende bestuurders zijn aanwezig:

- CADIZ NV, Prins Filiplaan 22, 8300 Knokke-Heist, vast vertegenwoordigd door de heer Stefan De Bock;
- STUDIUM@SCALDIM BV, Amerikalei 5, 2000 Antwerpen, vast vertegenwoordigd door de heer Wouter Dewulf;
- GRANVELLE CONSULTANTS & C° BV, Van Schoonbekerstraat 36 bus 401, 2018 Antwerpen, vast vertegenwoordigd door mevrouw Annette Vermeiren;
- MAXHENGES BV, Berkenlaan 23, 2610 Antwerpen, vast vertegenwoordigd door mevrouw Elke Krols;
- S.I.M.C. NV, Technische-Schoolstraat 5, 2440 Geel, vast vertegenwoordigd door de heer Patrick Syen;
- De heer Jean-Louis APPELMANS.

De volgende bestuurders zijn verontschuldigd:

- Mevrouw Iris HEMELAER;
- De heer Tom HEEREN;
- DEROOSE PROJECTS NV, Neerrechemstraat 120, 9770 Kruisem, vast vertegenwoordigd door de heer Dirk Deroose.

Commissaris:

De commissaris van de vennootschap, de besloten vennootschap "KPMG Bedrijfsrevisoren", met zetel te 1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1K, met ondernemingsnummer 0419.122.548, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer De Bock Filip, bedrijfsrevisor, is eveneens aanwezig.

De jaarvergadering wordt geopend om negentien uur onder het voorzitterschap van de heer Stefan DE BOCK, die mevrouw Elke KROLS aanstelt als secretaris en de heer Pieter VAN aCHTER als stemopnemer.

1. Vaststellingen:

- De voorzitter deelt mee dat ieder stemgerechtigd aandeel recht geeft op één stem.
- De voorzitter stelt vast dat **3.594.886** (van de in totaal **5.472.761**) stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn tijdens deze vergadering of voorafgaandelijk aan deze vergadering werden uitgebracht.
- De voorzitter stelt vast de algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en aldus kan beraadslagen en besluiten over de punten op de agenda.
Om aangenomen te worden moeten de voorstellen vermeld op de agenda met de gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen worden goedgekeurd.
- Dat de vergadering dient te beslissen over de volgende agenda (inclusief de meegedeelde voorstellen tot besluit):



2. Agenda:

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).*
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.
3. Kennisname van het vrijwillig ontslag van DONCHE & DONCHE Comm. V. (BE.0635.878.550), met als vaste vertegenwoordiger de heer Philippe Donche, als bestuurder van de Vennootschap. Het ontslag nam ingang per 27 oktober 2022.
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.
5. Kwijting aan de commissaris.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om kwijting te verlenen aan de commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock, voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.
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.
7. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslag of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslag.

3. Beraadslaging en Besluiten

De vergadering stelt vast dat ze geldig is samengesteld en bekrachtigt de uiteenzetting van de voorzitter. De vergadering vat de agenda aan en neemt na beraadslaging volgende besluiten:

1. Kennisname verslaggeving.

De algemene vergadering neemt kennis van volgende verslagen:

- 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).

De algemene vergadering ontslaat de voorzitter van het voorlezen van voormelde verslagen.

2. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsmede de bestemming van het resultaat.

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.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:

Stemmen voor :	3.594.886
Stemmen tegen :	0
Onthoudingen:	0
Totaal aantal stemmen uitgebracht	3.594.886 (64,6%)

3. 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.

De algemene vergadering neemt kennis van het vrijwillig ontslag met ingang op 27 oktober 2022 van DONCHE & DONCHE Comm. V. (BE0635.878.550), met als vaste vertegenwoordiger de heer Philippe Donche als bestuurder van de Vennootschap.

4. Kwijting aan de bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders.

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.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:

Stemmen voor :	3.594.886
Stemmen tegen :	0
Onthoudingen:	0
Totaal aantal stemmen uitgebracht	3.594.886 (64,6%)

5. Kwijting aan de commissaris.

De algemene vergadering besluit om kwijting te verlenen aan de commissaris KPMG

Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock, voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:

Stemmen voor :	3.594.886
Stemmen tegen :	0
Onthoudingen:	0
Totaal aantal stemmen uitgebracht	3.594.886 (64,6%)

6. Toekenning van een bijzondere volmacht.

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.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:

Stemmen voor :	3.594.886
Stemmen tegen :	0
Onthoudingen:	0
Totaal aantal stemmen uitgebracht	3.594.886 (64,6%)

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

- 1) Is het de bedoeling dat Forum Estates zelf gaat beginnen ontwikkelen gezien de geplande samenwerking met de ontwikkelaar?
Neen, we nemen afgewerkte producten af. We zullen de projecten afnemen aan de juiste marktprijs op basis van waarderingsverslagen. In de samenwerking is het recht voorzien om enkel assets aan te kopen die bij de portefeuille passen. De pipeline voor de toekomst is hiermee verzekerd. Op basis van deze samenwerking is er een vaste instroom zonder dat het ontwikkelingsrisico wordt gedragen.
- 2) Het IPO-traject zorgt voor een liquiditeitsvenster voor de aandeelhouders. Wordt er op vandaag gepraat met institutionele investeerders die interesse hebben in het totale aandelenpakket?
Op vandaag is dit voor de geheelheid niet het geval. We hebben contacten met investeerders voor een groot pakket aan aandelen. Indien dit tot de optie zou behoren dan dient er inderdaad te worden geluisterd naar de aandeelhouders. Een groeiscenario is nog steeds de doelstelling. Een notering biedt het voordeel dat er op elk moment liquiditeitsmogelijkheden bestaan. Als niet genoteerde vennootschap zijn de uitstapmogelijkheden voor de aandeelhouder beperkter. Alles voor de IPO is voorbereid en de IPO behoort nog steeds tot de mogelijkheden indien alle plaatjes kloppen.
We dienen alle trajecten die naast elkaar lopen te bekijken.
- 3) Wat met de bestaande bulletkredieten en huidige herfinanciering in geval van IPO?
In de huidige gesprekken met de diverse banken is er reeds afgesproken om langere en verschillende looptijd te voorzien. De banken hebben reeds rekening gehouden voor het geval het GVV-statuut zou worden aangenomen. Hoe dan ook zal bij een IPO een totale herfinanciering dienen te worden afgesloten waarbij de oude bestaande waarborgen worden geschrapt en de kredieten worden omgezet in corporate lijnen zonder zekerheden.

- 4) Wie zijn de voornaamste debiteuren van Forum Estates in het supermarktenlandschap?
Vooreerst is er een beperkt risico gezien de huurcontracten niet worden afgesloten met de franchisenemer maar rechtstreeks met de franchisegever. Op vandaag kent Forum Estates slechts een beperkt aantal dubieuze debiteuren. Deze dubieuze debiteuren zijn eerder kleinere zelfstandige winkels die rond de supermarkten gelegen zijn.
Dit issue wordt kort opgevolgd door het property team, wat resulteert in een beperkte openstand van handelsvorderingen. Op vandaag een hebben we openstaande vorderingen voor een bedrag van ongeveer 700 KEUR, per 31 december 2021 bedroeg dit nog 2 miljoen EUR.
- 5) Er is een te verwachten verschuiving van de yield met aan de andere kant de rentestijging. Hoe gaat Forum Estates hiermee om?
De spread tussen de aankoopprijs en de kost van de financiering moet voldoende zijn. Deze shift is slechts merkbaar op enkele assets maar is zeker geen algemene markttendens. Of dit zich zal doorzetten dient afgewacht te worden. In het geval van bijkomend kapitaal kan dit kapitaal worden aangewend om aan schuldafbouw te doen, zoals eerder dit jaar, waardoor de totale schuldgraad daalt.
- 6) Zal er een korting van 5% op de NAV worden toegestaan voor het geval een nieuwe aandeelhouder een groot bedrag wenst te investeren in Forum Estates?
Dit valt te overwegen en mogelijks zal dit worden toegestaan. Uiteraard is dit een punt dat dient te worden besproken binnen de Raad van Bestuur van Forum Estates. In de hypothese dat een investeerder 40 miljoen euro wenst te investeren heeft dit tot gevolg dat er voor 80 miljoen euro aankopen kunnen worden gedaan.
- 7) Zal er op korte termijn nog een kapitaalverhoging plaatsvinden?
Op heden zijn er geen concrete plannen. Een kapitaalverhoging zal pas worden georganiseerd zodra een belangrijke investeerder mee in het kapitaal wenst te stappen. Indien een nieuwe kapitaalronde wordt georganiseerd, beschikken de bestaande aandeelhouders uiteraard ook over de mogelijkheid bijkomend te investeren.

4. Beëindiging van de vergadering

De voorzitter stelt vast dat alle punten van de agenda besproken zijn.

De vergadering wordt om 21u beëindigd, na lezing en goedkeuring van deze notulen en ondertekening ervan door de leden van het bureau.

Aldus opgemaakt te Gent, op 13 juni 2023.

Het bureau.



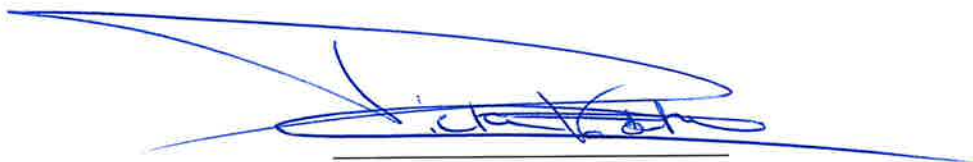
Stefan De Bock

Voorzitter



Elke Krols

Secretaris



Pieter Van achter

Stemopnemer

FORUM ESTATES HOLDING
Besloten Vennootschap
Poortakkerstraat 93, 9051 GENT
0734.663.449

NOTULEN VAN DE JAARVERGADERING
gehouden op dinsdag 13.06.2022 om 19:00 uur
op de zetel van de vennootschap

AANWEZIGHEIDSLIJST

Aantal Aandelen

Handtekening

3.594.886 aandelen van de in totaal **5.472.761** aandelen.

NV Adimmo Invest	136.024
SYEN Patrick - VANPARIJS Katleen	141.250
Malo NV	117.033
DE BOCK Stefan	89.831
GEENS Wim	75.636
BVBA M.M. INVEST	64.477
DE FOUR Steven - VAN DAMME Sophie	61.100
Marchmain Invest NV	57.736
GAVEL Vincent - VAN DEN BROECKE Ingrid	47.970
DEWULF Wouter	43.611
VERHEUST Thomas	43.611
BVBA GAVEL VINCENT	40.696
VANDERMERSCH David - VAN DAMME Delphine	34.526
DONCHE Philippe	30.669
VANDEBRUGGEN - VAN WAEYENBERGHE	28.262
HOLDERBEKE Philippe - HOLVOET Marie-Jeanne	25.938
RAEDT Patrick - Cools Nadine	24.838
NV VESALU	24.403
VANDERSTRAETEN Jan - VOET Patricia	20.330
BVBA 3T	20.108
NV CADIZ	19.651
WYBO Eric	19.099
DEBRUYNE Jan - BAERT Fabienne	18.900
CV Gerald De Bruyne	18.705
FEYS Bart	16.100
BVBA DE PEERDEBOS	15.929
SYEN Patrick	14.500
BVBA VLEBEL	14.300
MERTENS Stefaan - RAEMDONCK Els	13.240
GHEQUIERE Luc	12.275
DE PRYCKER Koen - LEIN Sabine	12.250
NV GADA	12.202
Kris Goormans	11.547
ELRA Projects	9.455
VANDERMERSCH Daniël	9.074
DE BRUYNE Gerald - LUYCKX An	8.488
VERDUYN Dirk - VERBEKE Ann	7.500
NV GENECA	7.100
DERAEDT An	6.700
Filip Merlevede	6.167
VERMEIREN Annette	6.000
Lycurgus BV	5.774
NV Verco Meubelinvest	5.317
LAHAYE Julie	4.706
LAHAYE Julie - RYON Stijn	4.000
VAN WALLEGHEM Geert - VANDERMERSCH Patricia	3.750
DEBRUYNE Benoit	1.873

Maatschap GRTS	473.994
COFIMEX INVEST SWISS SA	291.236
NV Logistiek Center Vilvoorde	260.395
BV ARO	163.331
VANMARCKE Philip	130.197
Sensinnovat	115.474
BVBA POLE POSITION	66.906
Nextgen Investment Group SA	61.006
CV DE WILG	59.354
DEWULF Jeroen - LEIN Marian	58.488
BVBA HVY INVEST	47.941
Caisse Congé de Bâtiment	46.189
GILLARD Jean-François	41.750
COFIMEX INTERNATIONAL Lux	38.901
Burgerlijk Maatschap MONIBEL	30.067
Queens Garden	23.095
VANOVERSCHELDE Henk - DE BACKER Hilde	18.900
NV DISTIMMO	17.976
BAERT Fabienne	17.600
LECOT Wim - DUYNLAEGER Sabine	16.350
STEYAERT Philip	13.750
Maatschap ABAJO	12.202
DECOENE Dirk	11.250
HUYS Rita	11.250
CORNELIS Wim	11.250
NV Sercimmo	11.075
BOELAERT Marc	10.000
DE GROOT Alexander	9.877
BVBA INSURIM	9.400
VANDUFFEL Bout en Gill (BE) - VANDUFFEL Bar	8.923
DEBRUYNE Jan (blote eigenaar) - BAERT Fabien	8.600
DESMET Joost	8.250
DE PAUW Dries - GYSEL Marika Julien Nicole Ja	7.794
HINDERINK Hans	7.500
NEUDT Gudrun	5.665
Diego VAN ASSCHE - Helen DECLEYRE	4.882
Laurent De Backer	4.619
VANDUFFEL Bout	4.538
VANDUFFEL Gill	4.538
DEMEULENAERE Sofie	4.500
DEBLAERE Kathia	4.500
DEVOS Luc - VERLEDEN Nadine	4.250
DE CLERCQ Albertus - RAEMDONCK Inge	3.609
DE PAUW Benedicte	2.887
DE BOCK Amaury	2.887
Maes Carole	12.202
DE BOCK Sébastien	2.887