

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

A shopping cart is shown in the foreground, partially obscured by a large blue diagonal overlay. The cart is empty and has a black handle. The background is a blurred image of a supermarket aisle with shelves of products.

Algemene Vergadering

● Forum Estates Holding BV

11 juni 2024

Agenda

01 2023

02 2024

03 Liquiditeit - IPO

04 Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming

05 Vragen & varia

Samenstelling van het bureau

Voorzitter: Dhr. Dirk Deroose* – Voorzitter van het bestuursorgaan

Secretaris: Dhr. Stefan De Bock – Gedelegeerd bestuurder

Stemopnemer: Dhr. Pieter Van achter – Legal Counsel

* Vaste vertegenwoordiger van Deroose Projects NV

** Vaste vertegenwoordiger van Cadiz NV

Agenda

01 2023

02 2024

03 Liquiditeit - IPO

04 Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming

05 Vragen & varia



- **Bespreking van de belangrijkste KPI's**

Forum Estates - 2023

Vastgoed-
waarde
€ 485 m

Geannualiseerde
huurinkomsten
€ 30,5 m

Yield
6,3%

Bezettings-
graad
98,83%

Schulden
€ 246 m

Schuldgraad
50,7%

Gemiddelde
intrestvoet
3,8%

Forum Estates - 2023

Vastgoed-
waarde

€ 485 m

Geannualiseerde
huurinkomsten

€ 30,5 m



Yield

6,3%

Bezettings-
graad

98,83%

Schulden

246 m

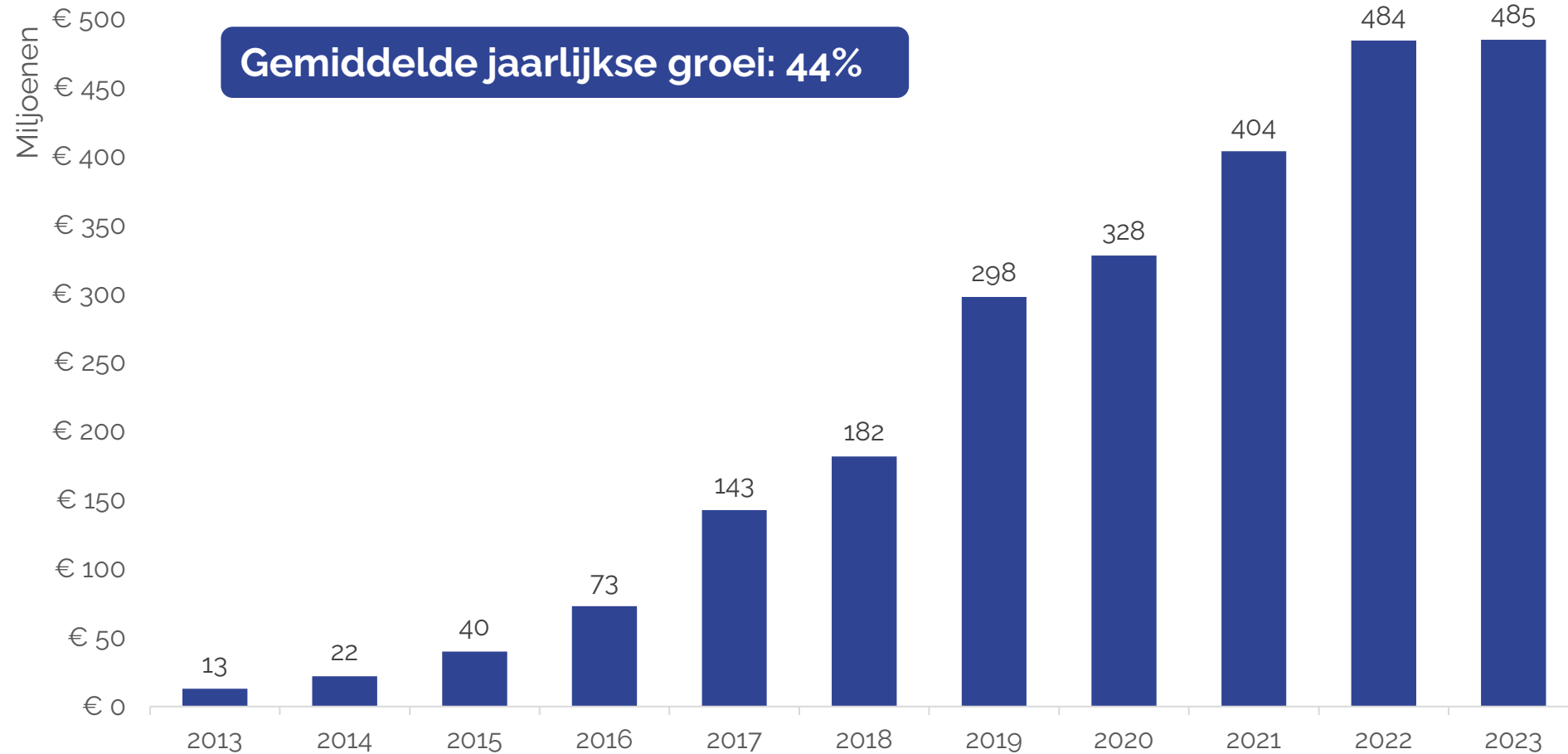
Schuldgraad

50,7%

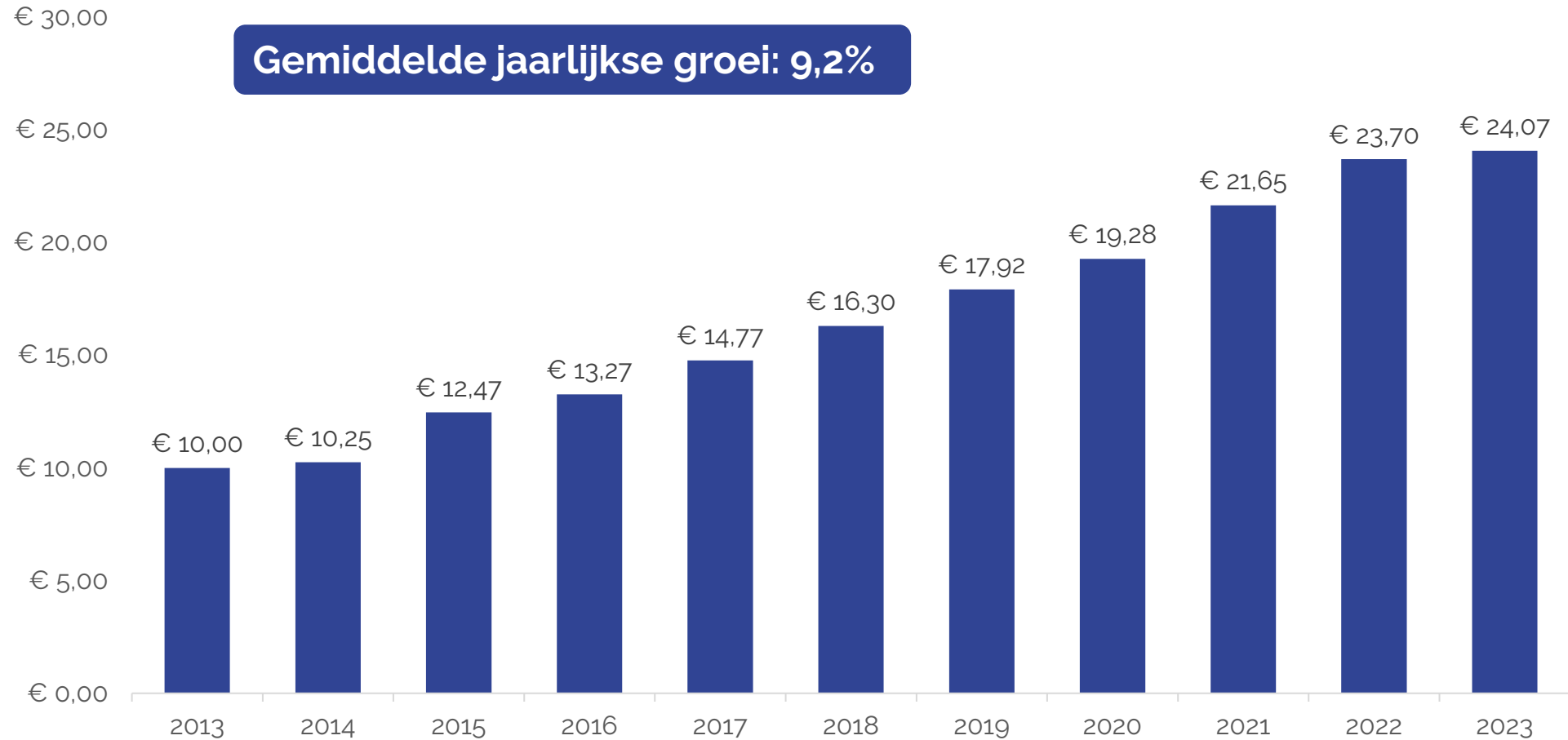
Gemiddelde
intrestvoet

3,8%

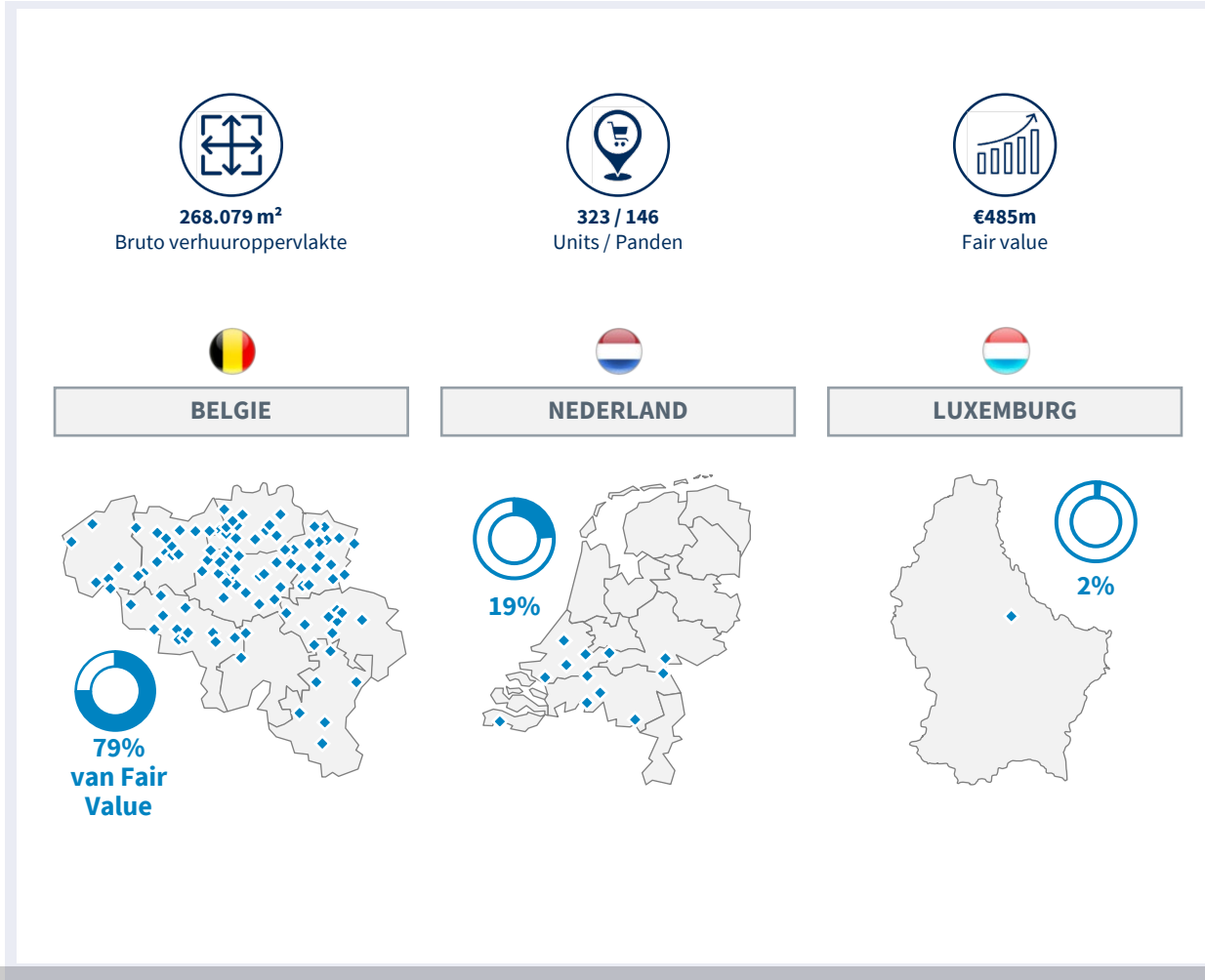
Waarde van de portefeuille



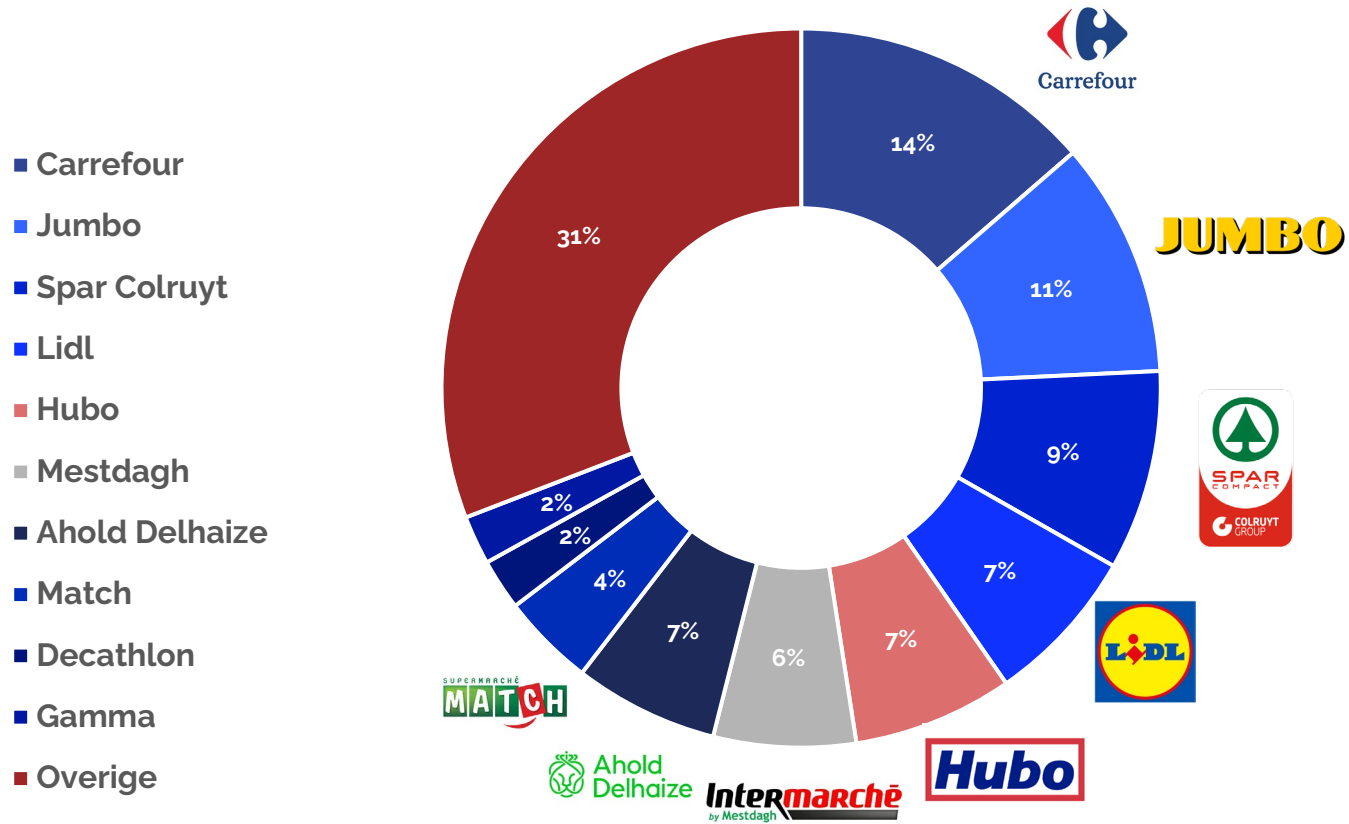
NAV per aandeel



Geografische spreiding



Huurdersconcentratie



31 december 2023

Forum Estates - 2023

Vastgoed-
waarde

€ 485 m

Geannualiseerde
huurinkomsten

€ 30,5 m



Yield

6,3%

Bezettings-
graad

98,83%

Schulden

246 m

Schuldgraad

50,7%

Gemiddelde
intrestvoet

3,8%

Evolutie huurinkomsten

KPI	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Geannualiseerde huurinkomsten	€ 19.166.000	€ 23.487.713	€ 29.762.478	€ 30.519.443
Geconsolideerde huurinkomsten	€ 17.725.263	€ 20.396.242	€ 26.875.905	€ 30.051.841

- Geannualiseerde huurinkomsten geeft weer hoeveel omzet er gerealiseerd wordt uit de lopende huurcontracten per 31 december 2023
- Stijging geconsolideerde huurinkomsten als gevolg van:
 1. Groei van de portefeuille in 2022
 2. Indexatie van de huurovereenkomsten
 3. Verhuring van leegstaande panden

Incasso analyse

Handelsvorderingen – Ouderdomsstructuur	31/12/2023	31/12/2022
Vervallen < 30 dagen	€ 8.457	€ 2.645.026
Vervallen 30-90 dagen	€ 378.406	€ 229.312
Vervallen > 90 dagen	€ 474.271	€ 1.307.212
Niet vervallen	€ 2.503.573	€ 86.840
Totaal	€ 3.364.707	€ 4.268.390
Aantal dagen klantenkrediet	12,46 dagen	19,70 dagen
% Geinde opbrengsten van de gefactureerde omzet 2023 op datum van 31/12/2023	97,41%	

Vooruitfacturatie einde 2022 had vervaldatum laatste dag van de maand, dit werd aangepast in 2023 waarbij vervaldatum op 1^{ste} dag van de maand valt. Dit verklaart het verschil tussen niet vervallen en <30 dagen vervallen tussen beide jaren.

Forum Estates - 2023

Vastgoed-
waarde

€ 485 m

Geannualiseerde
huurinkomsten

€ 30,5 m

Yield

6,3%

Bezettings-
graad

98,83%

Schulden

246 m

Schuldgraad

50,7%

Gemiddelde
intrestvoet

3,8%

Evolutie yield

KPI	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Yield	6,08%	5,84%	5,80%	6,15%	6,30%

- De yield (rendement) is het resultaat van de huuropbrengsten afgezet t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- De yield op de totale portefeuille is geleidelijk aan het toenemen zonder afwaarderingen op het vastgoed
- Yieldstijging is het gevolg van het doorvoeren van de indexaties

Forum Estates - 2023

Vastgoed-
waarde

€ 485 m

Geannualiseerde
huurinkomsten

€ 30,5 m



Yield

6,3%

Bezettings-
graad

98,83%

Schulden

246 m

Schuldgraad

50,7%

Gemiddelde
intrestvoet

3,8%

Evolutie bezettingsgraad

KPI	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Bezettingsgraad	97,25%	95,96%	97,34%	98,40%	98,83%

- Hoogste bezettingsgraad in jaren
- Het resultaat van een actief beheer van de portefeuille, aangevuld met verkoop van enkele leegstaande units
- Pro-actief de retailers benaderen, opvolgen van expansieplannen retailers
→ Enkele nieuwe retailspelers op de Belgische markt kunnen aantrekken



CENTRAKOR



Forum Estates - 2023

Vastgoed-
waarde

€ 485 m

Geannualiseerde
huurinkomsten

€ 30,5 m



Yield

6,3%

Bezettings-
graad

98,83%

Schulden

€ 246 m

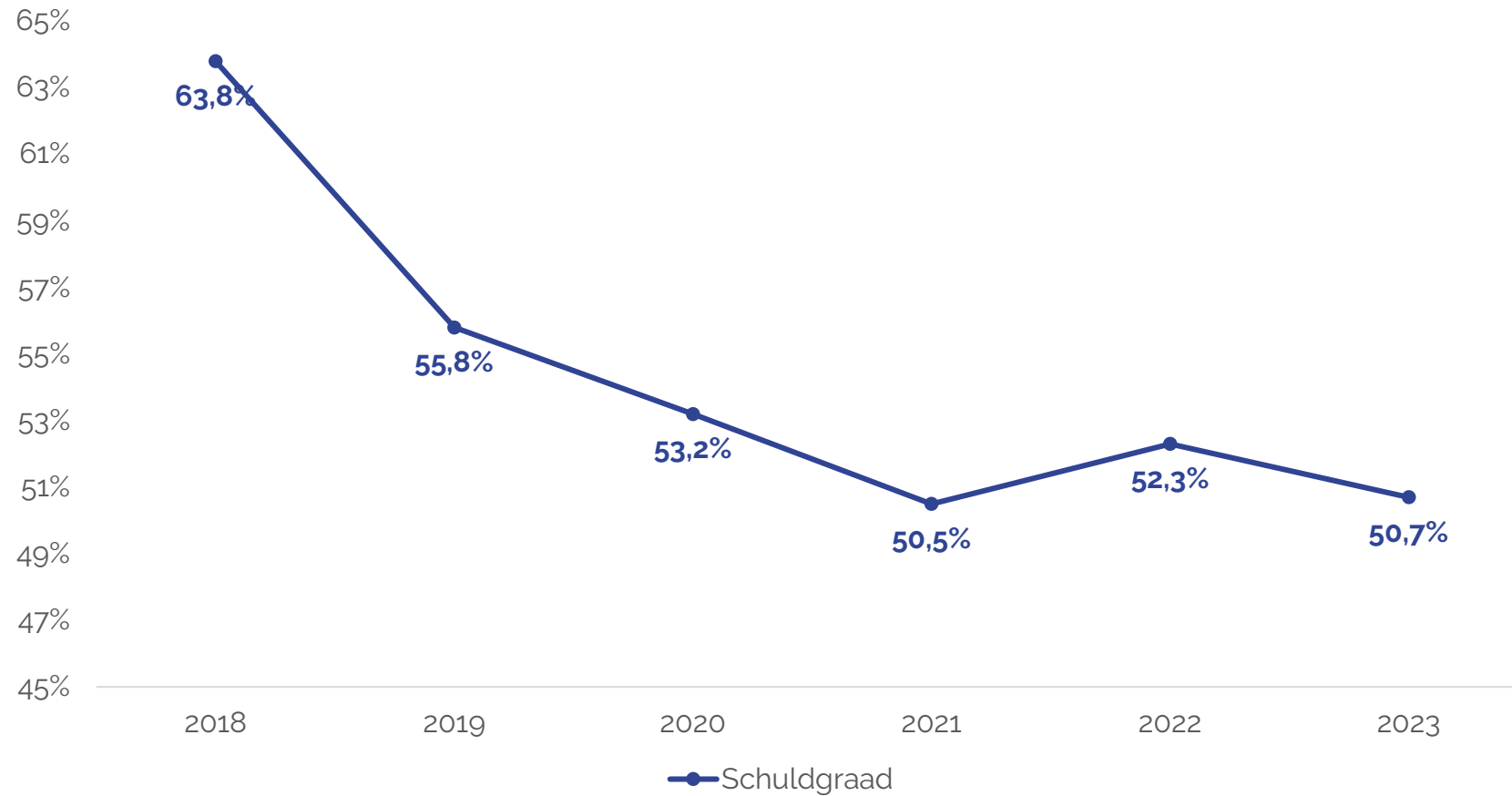
Schuldgraad

50,7%

Gemiddelde
intrestvoet

3,8%

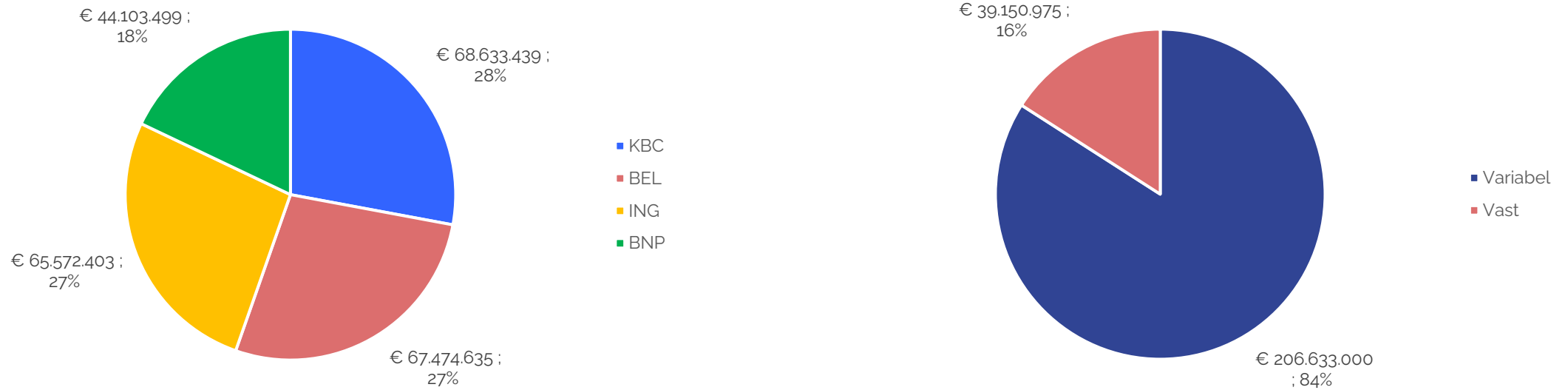
Bancaire schuldgraad



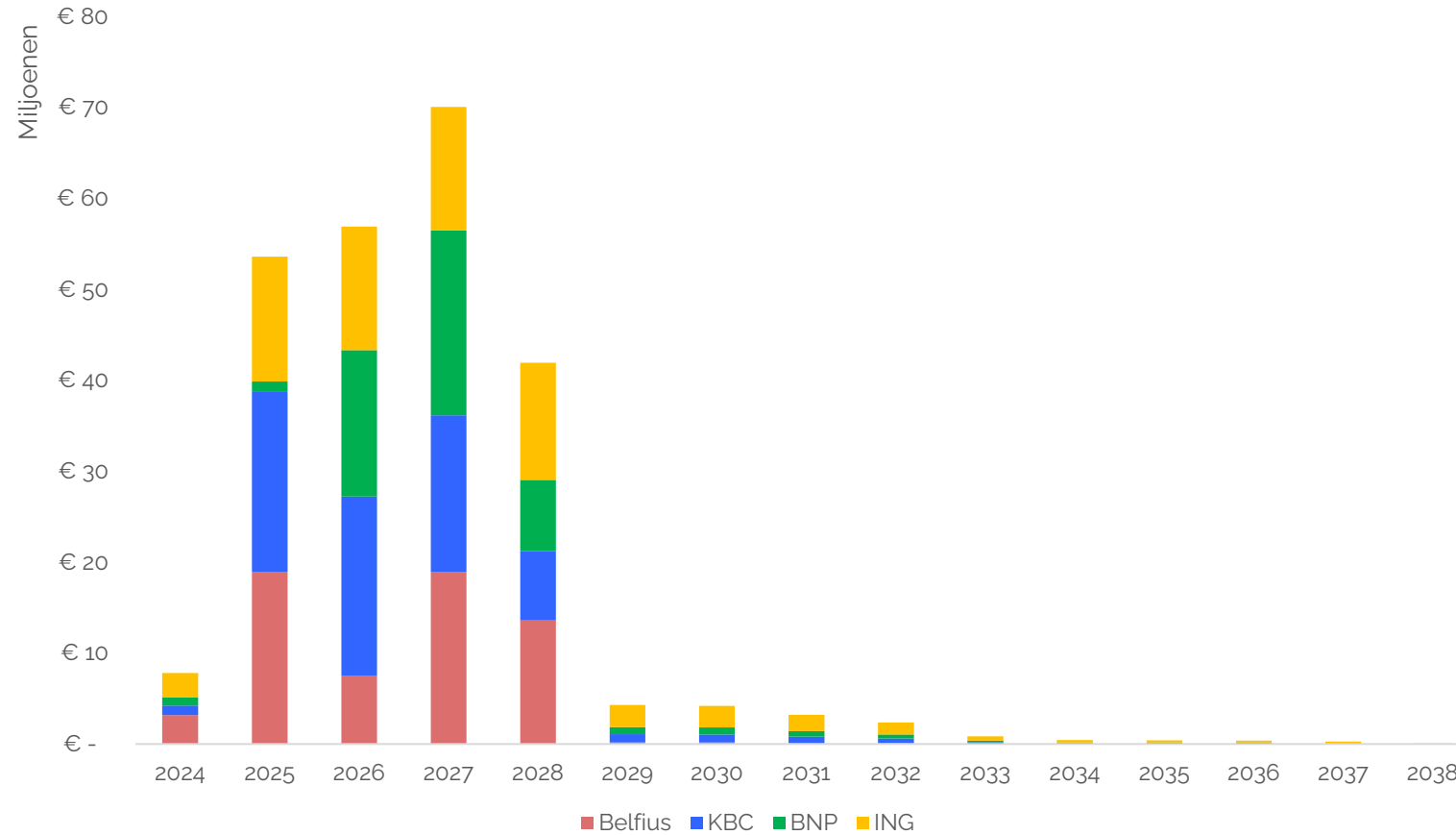
Overzicht schulden

31 december 2023	Bedrag	Interestvoet	Looptijd
Achtergestelde lening	€ 104,7 mio	6,00%	3,89 jaar
Aflossingskredieten (vaste rente)	€ 39,2 mio	1,93%	8,96 jaar
Bulletkredieten (variabele rente)	€ 206,6 mio	EURIBOR + 1,52%	3,11 jaar
Ongebruikte kredietlijnen	€ 33,0 mio	0,45%	1,40 jaar

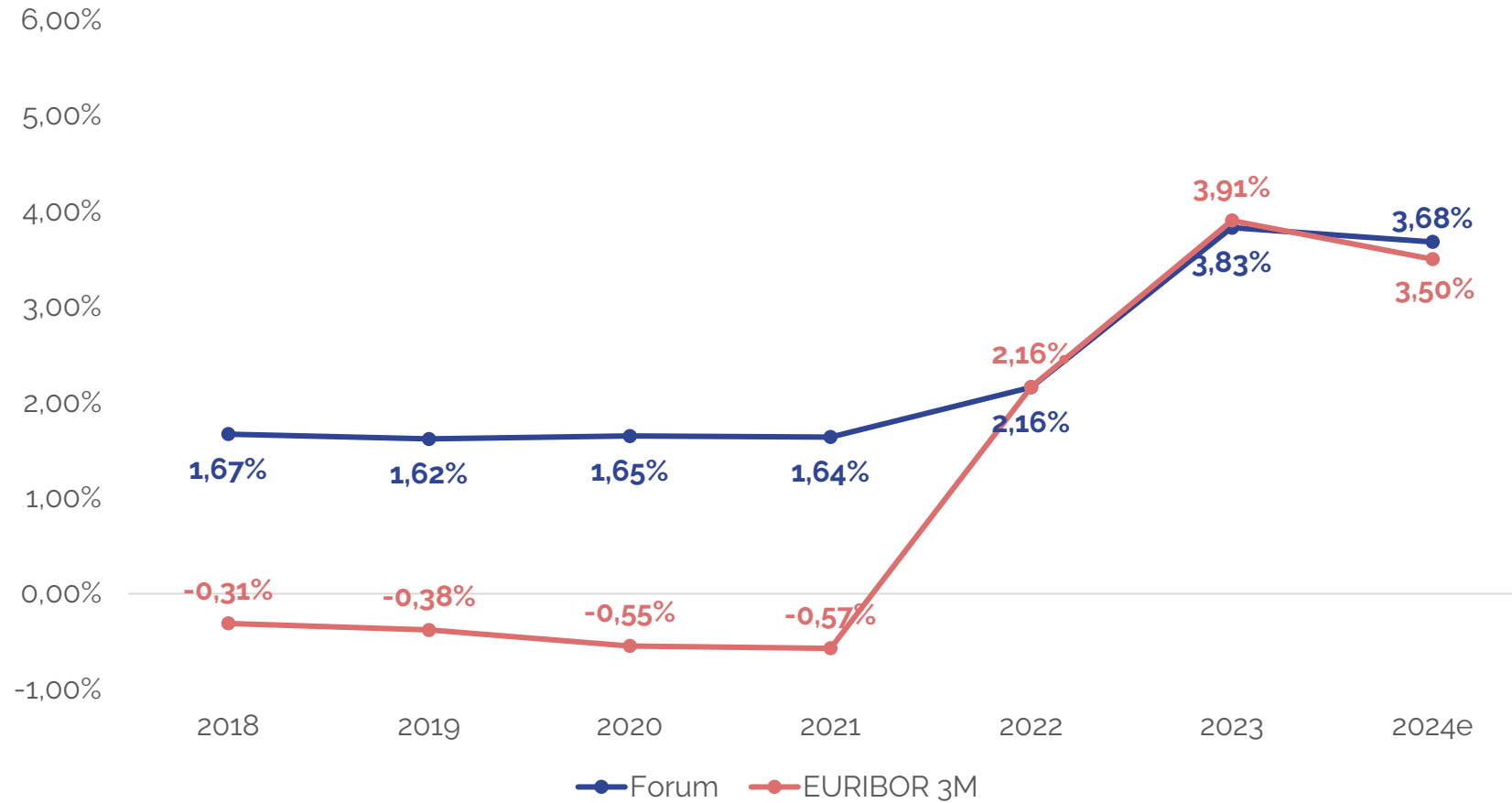
Overzicht schulden – bancaire 31/12/2023



Debt maturity



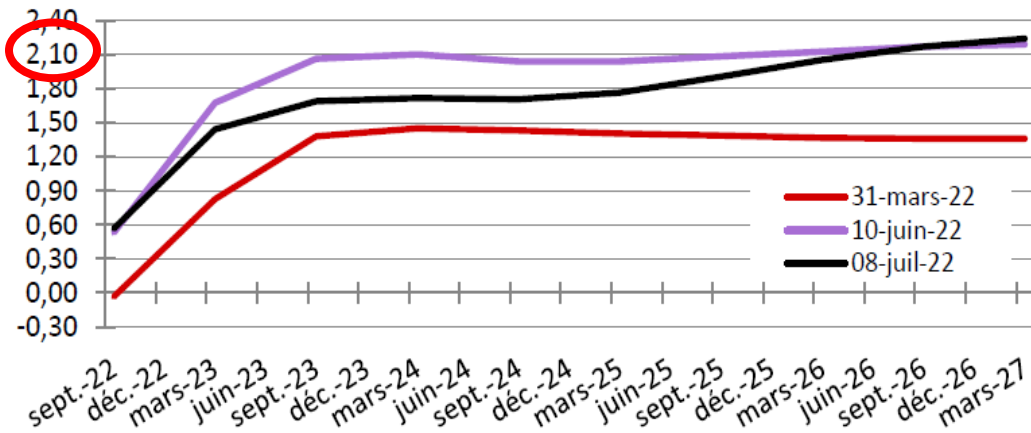
Gemiddelde interestvoet



EURIBOR 3M

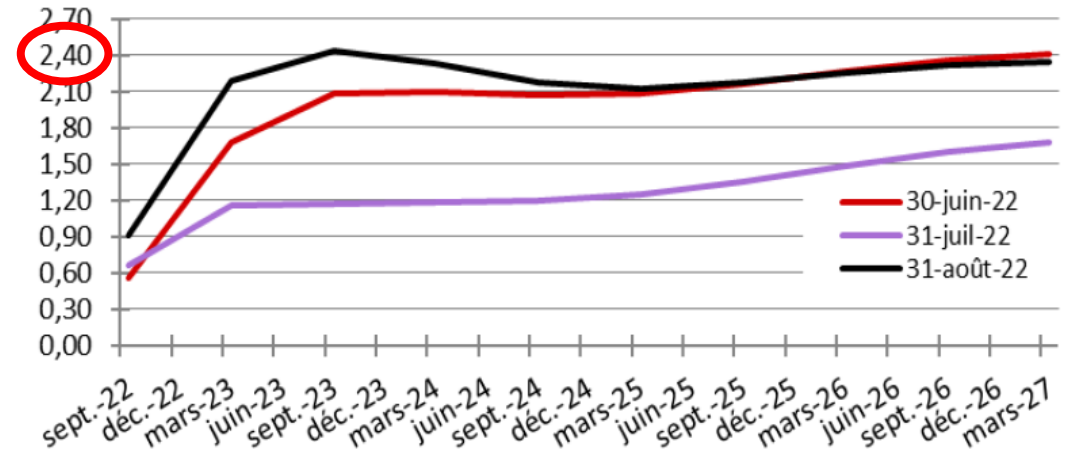
08/07/2022

Courbe des taux forward Euribor 3 mois



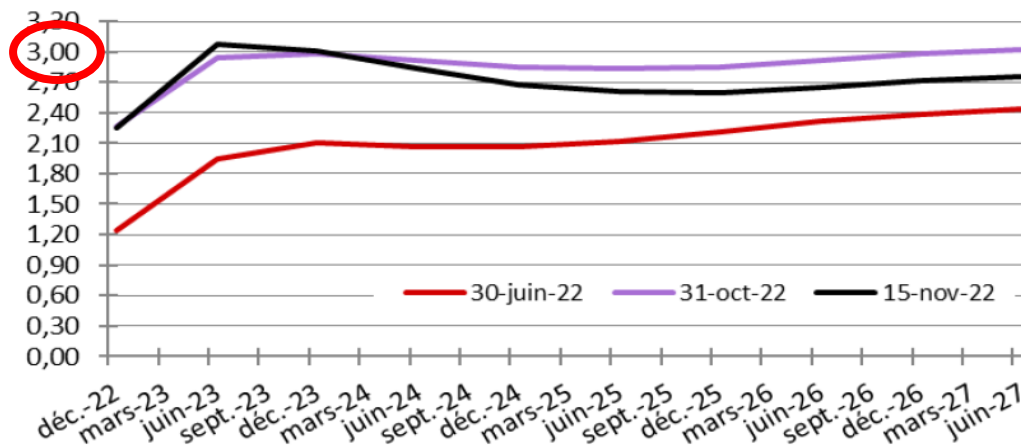
31/08/2022

Courbe des taux forward Euribor 3 mois



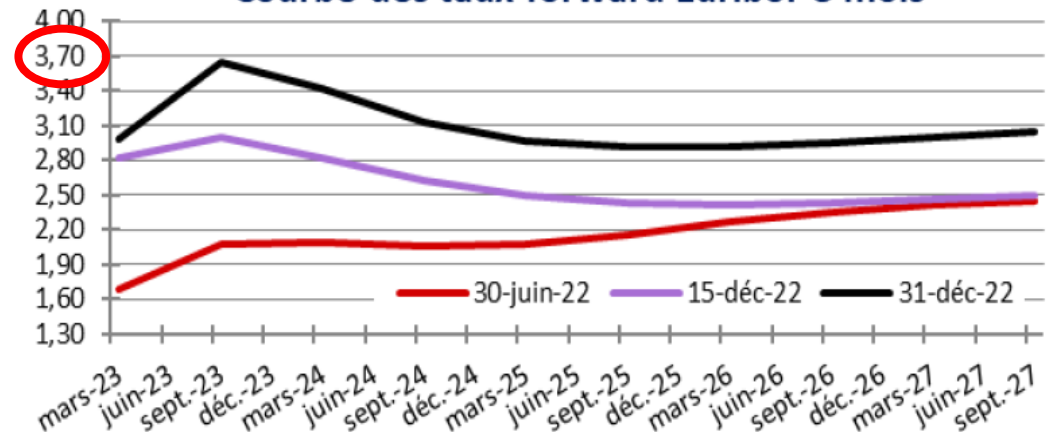
15/11/2022

Courbe des taux forward Euribor 3 mois

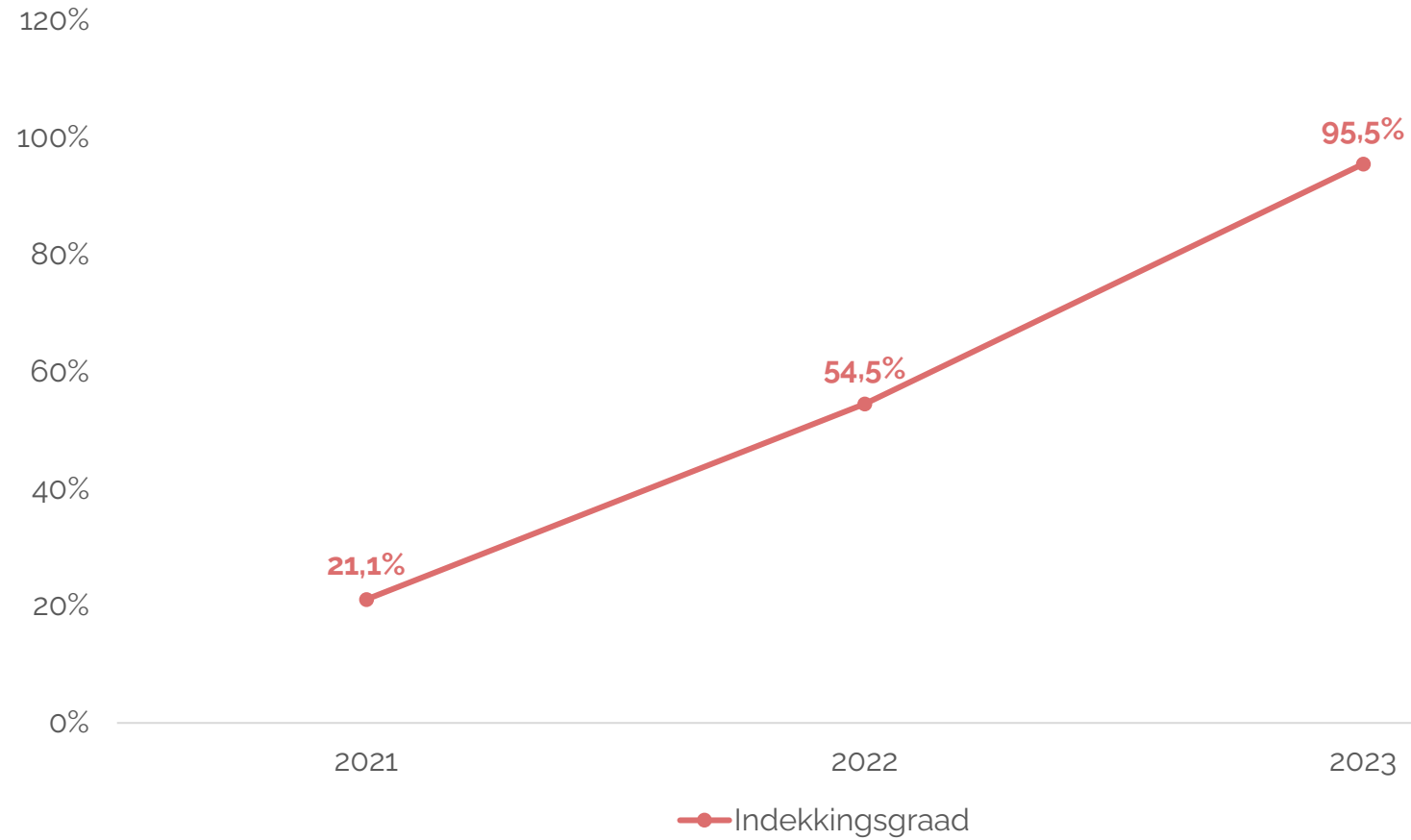


31/12/2022

Courbe des taux forward Euribor 3 mois



Indekkingsgraad



Overzicht indekkingen

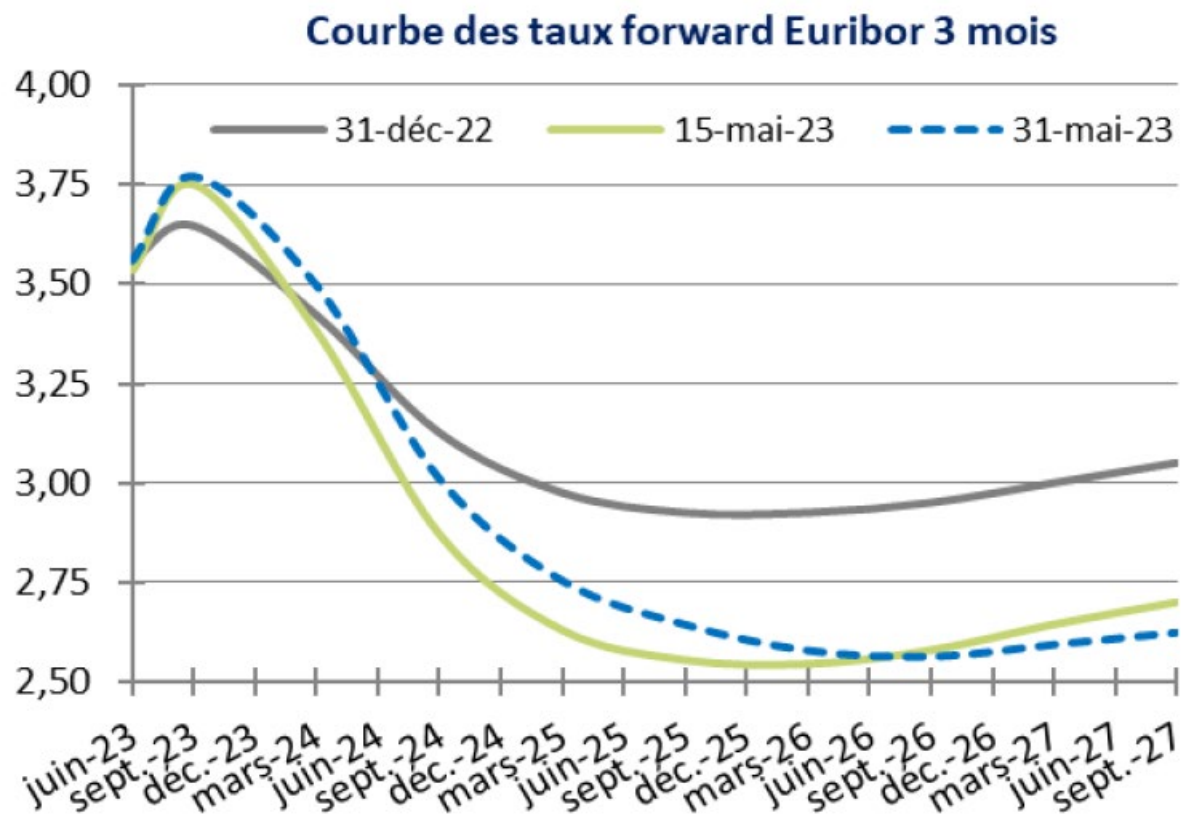
Startdatum	Einddatum	Instrument	Bedrag	Interestvoet	Bank
30/09/2022	29/09/2023	IRS	20 mio EUR	1,85%	Belfius
30/09/2022	29/09/2023	CAP	50 mio EUR	1,50%	Belfius
30/09/2022	30/09/2025	IRS	20 mio EUR	2,355%	Belfius
30/12/2022	29/12/2023	CAP	50 mio EUR	3,00%	KBC
30/06/2023	31/12/2029	IRS	75 mio EUR	2,933%	Belfius
29/09/2023	30/09/2025	IRS	50 mio EUR	1,675%	KBC
29/12/2023	30/09/2025	CAP	35 mio EUR	2,50%	KBC
29/12/2023	30/09/2025	CAP	35 mio EUR	2,50%	Belfius
30/09/2025	30/09/2027	IRS	40 mio EUR	2,579%	Belfius
30/09/2025	31/12/2026	IRS	50 mio EUR	2,562%	KBC
30/09/2025	31/12/2027	IRS	25 mio EUR	2,745%	KBC
31/12/2025	31/12/2030	IRS	25 mio EUR	2,452%	Belfius

= Reeds verlopen

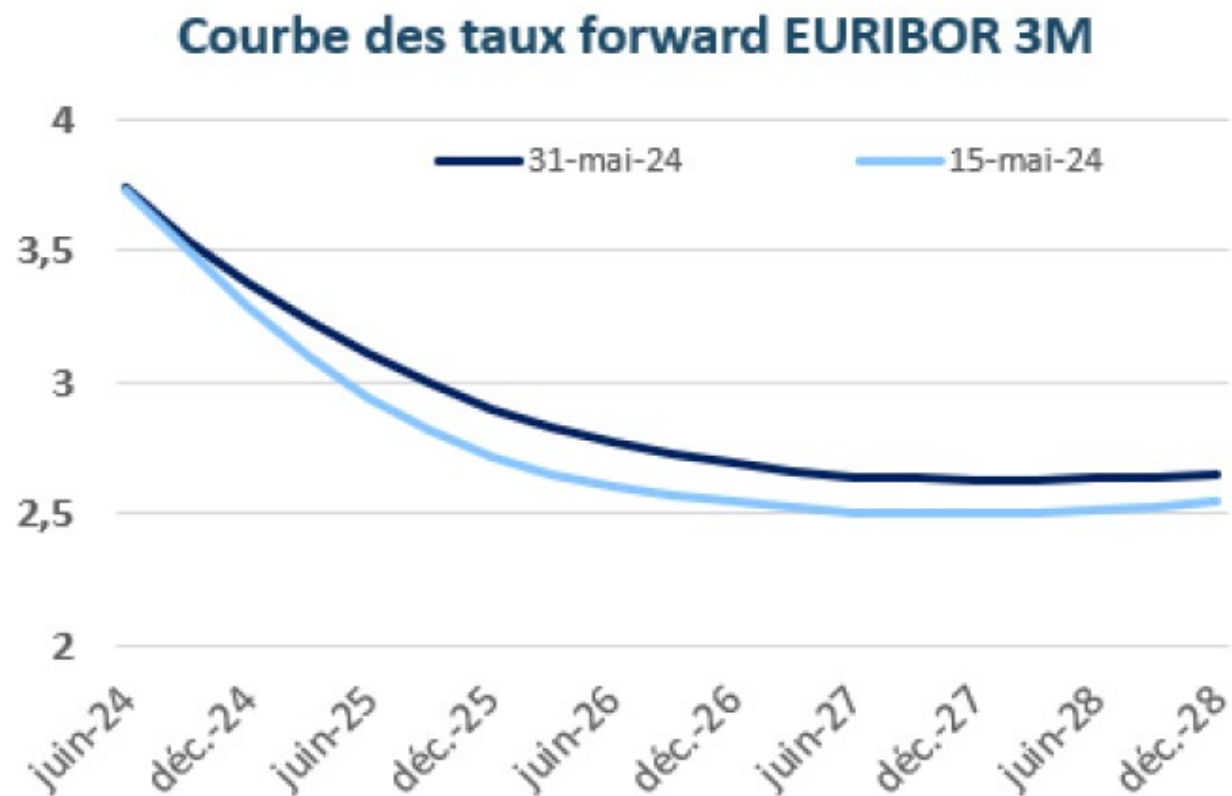
Hedging ratio – gelijkblijvende schuld

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%	50 mio	-	-	-	KBC
IRS 2,933%	75 mio	75 mio	75 mio	75 mio	Belfius
IRS 1,675%	50 mio	50 mio	-	-	KBC
CAP 2,50%	-	35 mio	-	-	KBC
CAP 2,50%	-	35 mio	-	-	Belfius
IRS 2,579%	-	-	40 mio	40 mio	Belfius
IRS 2,562%	-	-	50 mio	50 mio	KBC
IRS 2,745%	-	-	25 mio	25 mio	KBC
IRS 2,452%	-	-	-	25 mio	Belfius
Ingedekte schulden	234 mio	250 mio	220 mio	240 mio	
Totale schuld	246 mio	241 mio	237 mio	232 mio	
Hedging ratio	95%	103%	93%	104%	
<i>Target levels</i>	<i>70-100%</i>	<i>70-100%</i>	<i>60-100%</i>	<i>50-100%</i>	

Evolutie EURIBOR 3MND – verwachtingen vorig jaar



Evolutie EURIBOR 3MND – huidige verwachtingen





- **Bespreking van de geconsolideerde resultaten**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden €)	31.12.2023	31.12.2022	Vershil
Netto huurresultaat	€ 29.997	€ 26.764	€ 3.233
Vastgoedresultaat	€ 30.093	€ 26.826	€ 3.267
Vastgoedkosten	€ -2.978	€ -2.539	€ -439
Operationeel vastgoedresultaat	€ 27.115	€ 24.287	€ 2.828
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille	€ 24.724	€ 21.168	€ 3.556
Portefeullieresultaat	€ 1.733	€ -3.677	€ 5.410
Operationeel resultaat	€ 26.457	€ 17.491	€ 8.966
Financieel resultaat	€ -21.564	€ -8.569	€ -12.995
- <i>Netto intrestkosten</i>	€ -15.857	€ -11.160	€ -4.697
- <i>Fair value indekkingen</i>	€ -5.774	€ 2.625	€ -8.399
Resultaat voor belastingen	€ 4.893	€ 8.922	€ -4.029
Belastingen	€ -2.519	€ -726	€ -1.793
- <i>Vennootschapsbelasting</i>	€ -1.532	€ -1.304	€ -228
- <i>Exit taks</i>	€ -457	€ -198	€ -259
- <i>Uitgestelde belastingen</i>	€ -530	€ 776	€ -1.306
NETTORESULTAAT	€ 2.374	€ 8.196	€ -5.822
NETTO COURANT RESULTAAT	€ 7.404	€ 8.610	€ -1.206

Geconsolideerde balans

(in duizenden €)	31.12.2023	31.12.2022	Vershil
Vaste activa	€ 494.977	€ 488.708	€ 6.269
Vastgoedbeleggingen	€ 484.170	€ 484.364	€ -194
Andere materiële vaste activa	€ 386	€ 268	€ 118
Financiële vaste activa	€ 10.135	€ 2.850	€ 7.285
Uitgestelde belasting	€ 286	€ 1.226	€ -940
Vlottende activa	€ 10.080	€ 12.557	€ -2.477
Activa bestemd voor verkoop	€ 885	€ 0	€ 885
Financiële vlottende activa	€ 0	€ 0	€ 0
Handelsvorderingen	€ 5.006	€ 6.109	€ -1.103
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	€ 676	€ 1.370	€ -694
Kas en kasequivalenten	€ 3.137	€ 4.831	€ -1.694
Overlopende rekeningen	€ 376	€ 247	€ 129
TOTAAL ACTIVA	€ 505.057	€ 501.265	€ 3.792

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden €)	31.12.2023	31.12.2022	Vershil
Eigen vermogen	€ 134.479	€ 132.105	€ 2.374
Langlopende verplichtingen	€ 305.873	€ 227.412	€ 78.461
Voorzieningen	€ 80	€ 80	€ 0
Langlopende financiële schulden	€ 301.332	€ 225.850	€ 75.482
- <i>Waarvan achtergestelde lening</i>	€ 104.663	€ 104.724	€ -61
Andere langlopende financiële verplichtingen	€ 3.314	€ 0	€ 3.314
Andere langlopende verplichtingen	€ 412	€ 338	€ 74
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	€ 735	€ 1.144	€ -409
Kortlopende verplichtingen	€ 64.705	€ 141.748	€ -77.043
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Kortlopende financiële schulden	€ 49.258	€ 132.397	€ -83.139
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	€ 3.994	€ 4.068	€ -74
Andere kortlopende verplichtingen	€ 6.788	€ 1.404	€ 5.384
Overlopende rekeningen	€ 4.665	€ 3.879	€ 786
TOTAAL PASSIVA	€ 505.057	€ 501.265	€ 3.792
NAV (in € per aandeel)	€ 24,07	€ 23,70	€ 0,37



● ESG-beleid

Materialiteitsmatrix



Prioriteiten

● Activagerelateerde prioriteiten

Prioriteit A1:	Energie-efficiënte apparatuur en energie monitoring
Prioriteit A2:	Hernieuwbare energie
Prioriteit A3:	Mobiliteit – laadpaal voorzieningen (voortdurende verbetering)
	Mobiliteit – fietsparkeervoorzieningen (voortdurende verbetering)
Prioriteit A4:	Inclusief ontwerp
Prioriteit A5:	ESG due diligence bij aankoop van activa
Prioriteit A6:	Green Lease
Prioriteit A7:	Biodiversiteit (voortdurende verbetering)

▲ Bedrijfsgerelateerde prioriteiten

Prioriteit C8:	Gezondheid en welzijn van de werknemers
Prioriteit C9:	Samenwerking met leveranciers
Prioriteit C10:	ESG due diligence op de werkvloer
Prioriteit C11:	GHG accounting
Prioriteit C12:	ESG-rapportage (transparante communicatie)
Prioriteit C13:	Phishing program

Agenda

01 2023

02 2024

03 Liquiditeit - IPO

04 Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming

05 Vragen & varia

Realisaties 2024: retailpark Diest



Realisaties 2024: retailpark Diest



Realisaties 2024: retailpark Diest



Realisaties 2024: retailpark Diest



Realisaties 2024: TEDI Bilzen

← [Nieuwsoverzicht](#)

TEDi breidt verder uit in België met een 2e winkel

12 JANUARI 2024 • LOW-END-RETAIL • ANTHONY PLANUS



© Retail
Point/LinkedIn

IN DIT ARTIKEL

[Low-end-retail](#) →

[Retailnews](#) →

Donderdag opende de Duitse hard discount retailer TEDi zijn tweede winkel in België, in het Limburgse Bilzen. Retail Point, zijn vastgoedpartner in ons land, heeft het ook over nog heel wat andere openingen in de nabije toekomst.

Meest gelezen

- 01** Delhaize en Carrefour klaar voor sportieve zomer

Realisaties 2024: ELEVEN Zoetermeer



Pipeline 2024: Albert Heijn Lebbeke



Pipeline 2024: Albert Heijn Lebbeke



Pipeline 2024: Jumbo Boom



Pipeline 2024: One+

Lidl te Wellen



Pipeline 2024: One+

Jumbo te Lommel

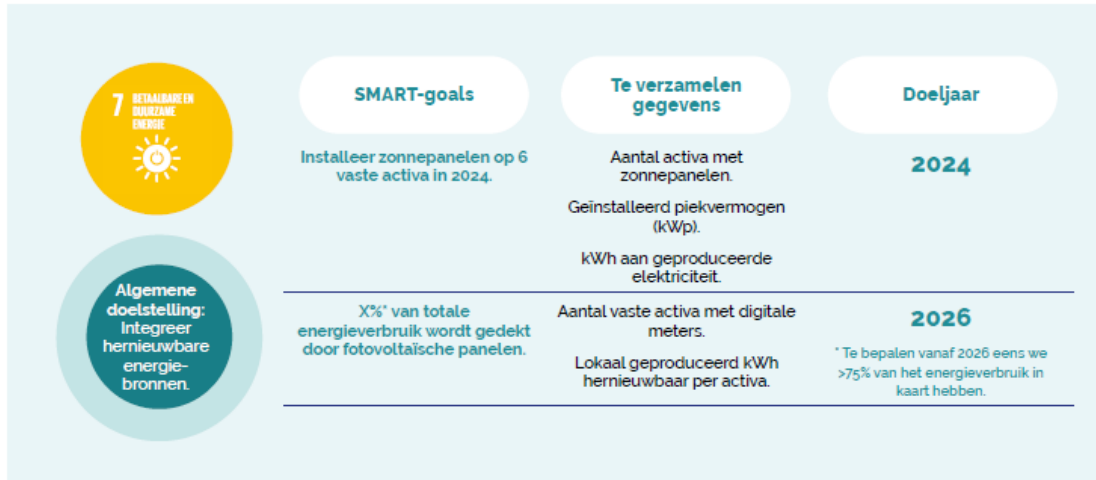




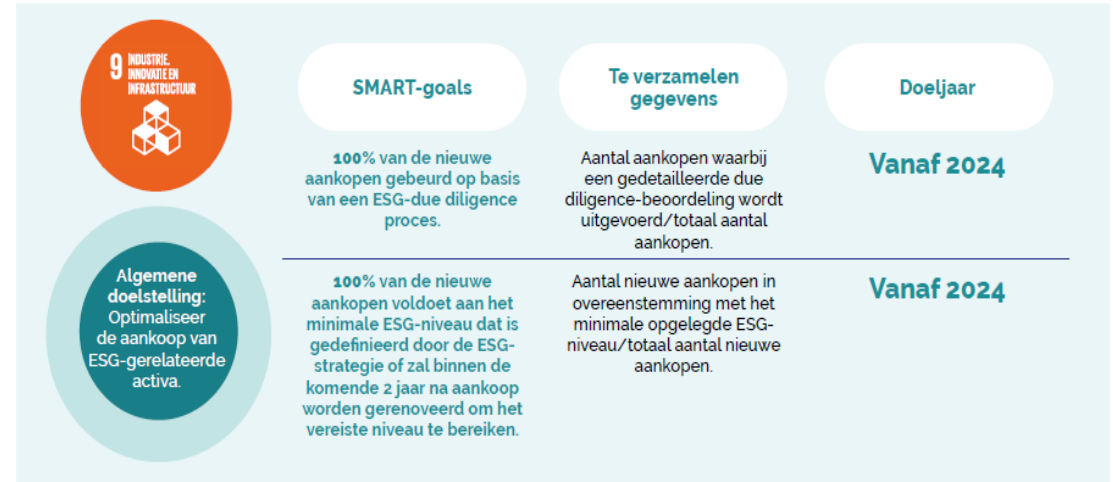
- **ESG doelstellingen voor 2024**

ESG – Prioriteiten 2024

Prioriteit A2: Hernieuwbare Energie



Prioriteit A5: ESG Due Diligence



Prioriteit A6: Green Lease



Prioriteit A7: Biodiversiteit



ESG – Prioriteiten 2024

Prioriteit C8: Gezondheid en welzijn van werknemers



3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
100% van de werknemers hebben de tevredenheidsenquête ingevuld.	% van de werknemers die de enquête hebben ingevuld	2024
Realiseer jaarlijks een verbetering van X%* van het tevredenheidsniveau van de werknemers op het gebied van gezondheid en veiligheid.	Ongeval percentage (%) Ziekte dagen (%) Score van de tevredenheidsenquête	Vanaf 2025
Behaal een gemiddelde van 20u soft en hard skills training per werknemer per jaar.	Aantal trainingsuren per werknemer voor soft en hard skills	2024

Algemene doelstelling: Verbeter de gezondheid en het welzijn van werknemers.

Prioriteit C12: ESG rapportage



17 PARTNERSCHAP EN DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
Communicatie jaarlijkse ESG-rapportage	ESG-rapportage	Doorlopend

Algemene doelstelling: Transparante communicatie van de ESG-doelstellingen aan de belanghebbenden.

Prioriteit C13: Phishing program



9 INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR

SMART-goals	Te verzamelen gegevens	Doeljaar
Implementeer een phishing-trainingsysteem dat is gemaakt door een externe partij	Aantal gerapporteerde phishingpogingen door werknemers	Vanaf 2024
Bereik een X%*daling van de doorklikratio (click-through rate) van gesimuleerde phishing e-mails	Maandelijks doorklikratio (CTR) van gesimuleerde phishing emails	Vanaf 2024

Algemene doelstelling: Verhoog het bewustzijn en verminder de kwetsbaarheid voor phishingaanvallen onder werknemers.

* Te bepalen vanaf 2025 na een eerste simulatie in 2024.

Agenda

01 2023

02 2024

03 Liquiditeit - IPO

04 Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming

05 Vragen & varia

Liquiditeit

- **Uitstapmogelijkheden zijn statutair bepaald (art.9):**
 1. Overnemen van aandelen door bestaande of nieuwe aandeelhouders mits melding aan het bestuursorgaan (art. 9quater)
 2. Uittreding bij een kapitaalverhoging (art. 9ter) → bestuursorgaan kan tot 20% reserveren voor uittreding
 - Dus is het van belang om een nieuwe kapitaalsronde te organiseren
 - Het aanspreken van professionele en institutionele investeerders

- **Beursgang (IPO)**
 - Deze piste wordt nog steeds periodiek geëvalueerd en dit samen met de banken (KBC Securities en Belfius)

Agenda

01 2023

02 2024

03 Liquiditeit - IPO

04 **Agenda Algemene Vergadering**
Goedkeuring - stemming

05 Vragen & 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 2023 (statutaire jaarrekening)
- Verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2023 (statutaire jaarrekening)
- Geen stemming

Agendapunt 2

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, 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 2023 goed te keuren, met inbegrip van de daarin uitgedrukte bestemming van het resultaat.
- Stemming

Agendapunt 3

Kennisname van het vrijwillige ontslag van mevrouw Iris Hemelaer, de heer Jean-Louis Appelmans en BV Granvelle Consultants & C° (BE0427.996.860), met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Annette Vermeiren als bestuurders van de Vennootschap

- Kennisname van het vrijwillig ontslag van mevrouw Iris Hemelaer, de heer Jean-Louis Appelmans en BV Granvelle Consultants & C° (BE0427.996.860), met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Annette Vermeiren als bestuurders van de Vennootschap (met ingang vanaf 11 juni 2024).
- 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 2023 in functie waren, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.
- 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 2023.
- Stemming

Agendapunt 6

Herbenoeming commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren

- Voorstel tot besluit: De algemene vergadering herbenoemt KPMG Bedrijfsrevisoren CVBA (B00001), Luchthaven Brussel Nationaal 1K te 1930 Zaventem, als commissaris van de vennootschap voor een termijn van 3 jaar. Het mandaat zal een einde nemen na de algemene vergadering die gehouden wordt in het jaar 2027 om te beraadslagen over de jaarrekening van het boekjaar 2026. KPMG Bedrijfsrevisoren duidt de heer Filip De Bock (IBR Nr. A01913), bedrijfsrevisor, aan als vaste vertegenwoordiger. De vergoeding van de commissaris wordt vastgesteld op 12.350 EUR exclusief BTW voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024.
- Stemming

Agendapunt 7

Toelichting van de geplande uitgifte van nieuwe aandelen door enerzijds een kapitaalverhoging in geld en anderzijds de inbreng van een schuldvordering als gevolg van de conversie van de achtergestelde leningen met bestaande aandeelhouders. Om deze rechtshandeling te kunnen uitvoeren zal er een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen worden om een statutenwijziging te kunnen doorvoeren.

- Geen stemming

Agendapunt 7

- Mogelijkheid wordt geboden aan de aandeelhouders
- Conversie van 100% of 50% van de achtergestelde lening (met een minimum van € 100.000)
- Conversie in B-aandelen die dividendgerechtigd zullen zijn
- Conversie aan NAV per 31 december 2023, € 24,07 per aandeel
- Er zijn reeds voor 50% commitments van aandeelhouders om te converteren

Agendapunt 8

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 2023

02 2024

03 Liquiditeit - IPO

04 Agenda Algemene Vergadering
Goedkeuring - stemming

05 Vragen & varia

Vragen en varia

- Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslag of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslag
- Jaarverslag 2023



FORUM
ESTATES