

# Algemene vergadering van aandeelhouders



---

# Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 25 april 2018 - 16.30 uur



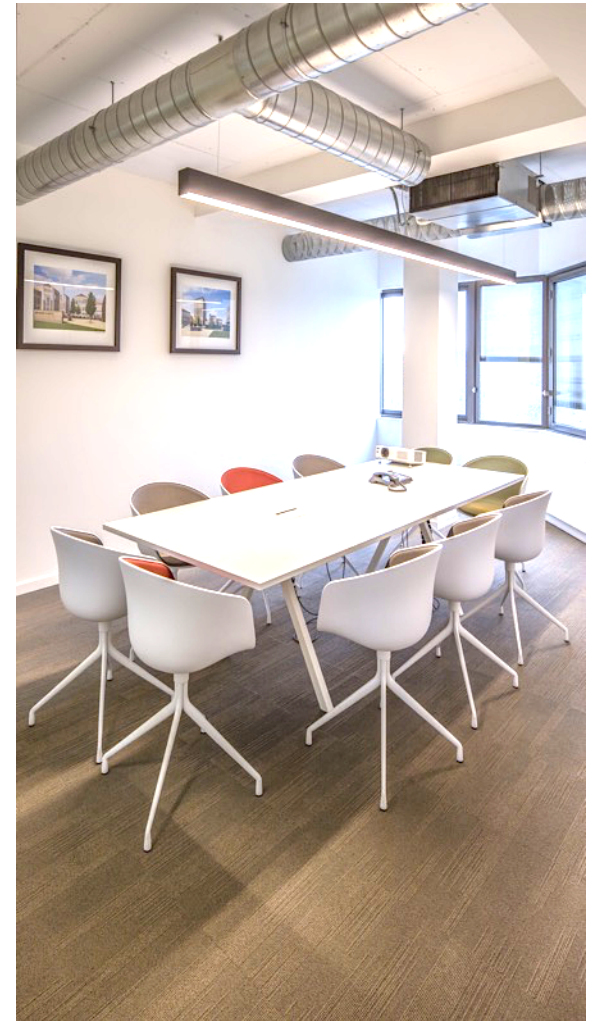
**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



---

# Samenstelling bureau

- Voorzitter: Jean-Paul Sols, ceo
- Secretaris: Johan Buijs, bestuurder
- Stemopnemer: Jacqueline Mouzon



---

# Bepaling van het aanwezigheidsquorum

- Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen: 6.343.929
- Totaal aantal stemmen: 18.405.624
- Aanwezigheidsquorum: 34,47%



---

# Agenda gewone algemene vergadering

<https://www.intervest.be/nl/algemene-vergaderingen>

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).
2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.
3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, alsmede de bestemming van het resultaat.
4. Remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).
5. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening 2017.
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.
7. Herbenoeming van bestuurder.
8. Goedkeuring en indien nodig bekrachtiging van de bepalingen die aan Argenta Spaarbank NV rechten toekennen, waarvan de uitoefening afhankelijk is van een wijziging van de controle over de Vennootschap, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen.
9. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

---

# Intervest

---

1. Toelichting bij het jaarverslag 2017
  - Beschrijving van de portefeuille
  - Belangrijke gebeurtenissen van 2017
  - Financiële resultaten per 31.12.2017
  - Vastgoedmarkt
  - Remuneratieverslag
  - Vooruitzichten 2018
2. Beslissingen gewone algemene vergadering



---

# 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017 - Agenda

---

## 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2017

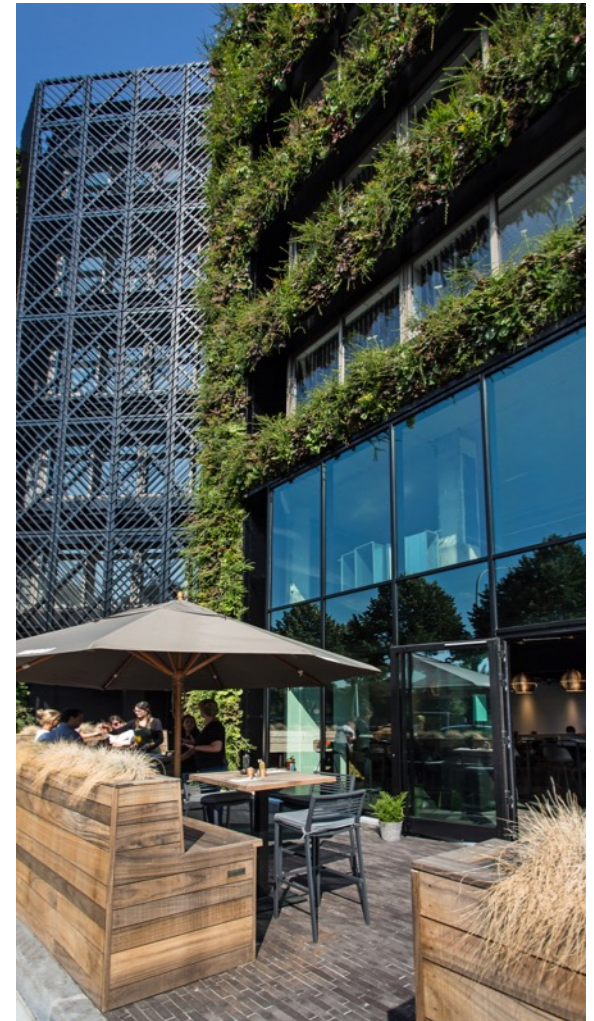
Financiële resultaten per 31.12.2017

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

Vooruitzichten 2018

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering



---

# Portefeuille: € 662 miljoen

## Aard van de portefeuille

- € 358 miljoen logistiek vastgoed
- € 304 miljoen kantoren

Sterke ambitie groei portefeuille naar € 800 miljoen eind 2018

Accentverschuiving 60% logistiek vastgoed, 40% kantoren





# Geografische spreiding

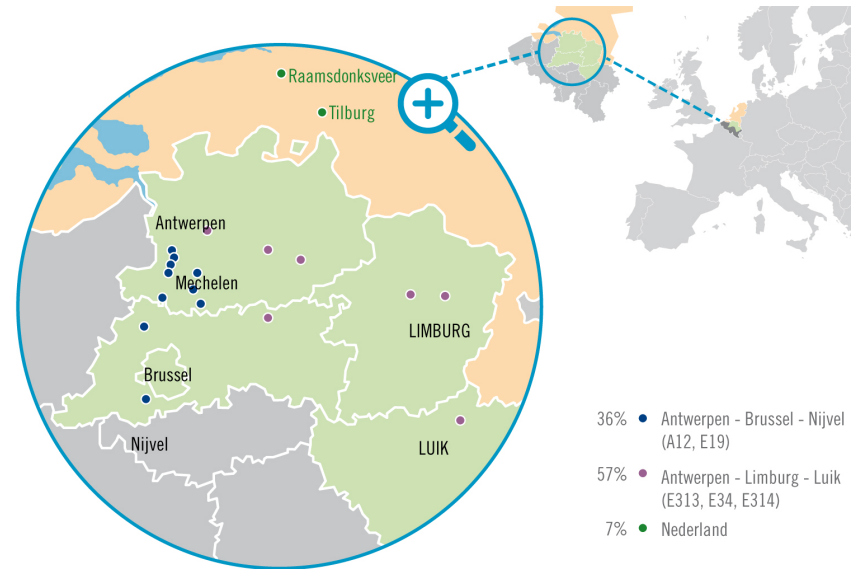
## Logistiek

In België focus op twee belangrijke assen:

- Antwerpen - Limburg - Luik (E313)
- Antwerpen - Brussel - Nijvel (A12, E19)

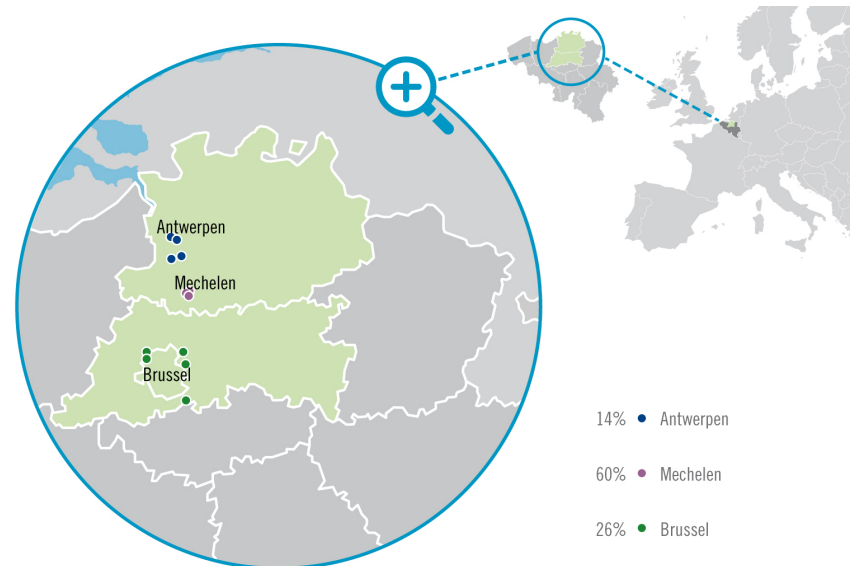
In Nederland focus op de assen:

- Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen
- Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo



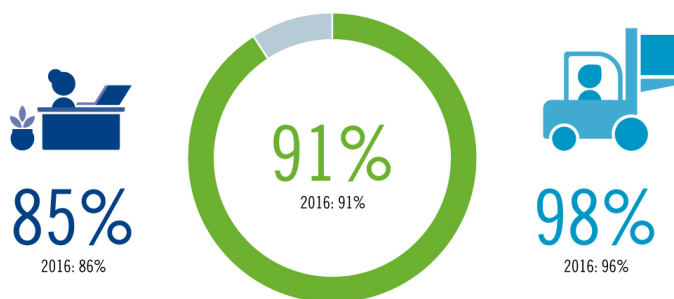
## Kantoren

Geconcentreerd op as Antwerpen-Mechelen-Brussel, zowel in binnenstad als op campussen buiten de stad

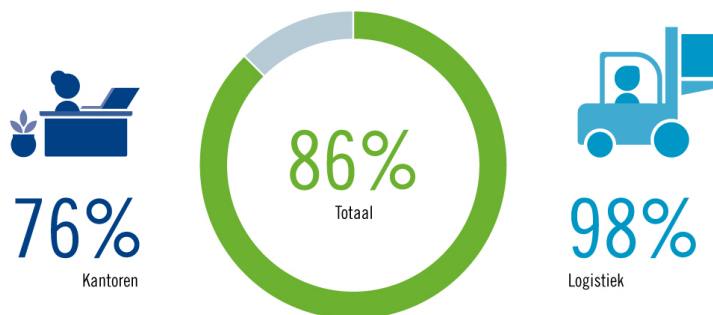


# Bezettingsgraad

Totale portefeuille exclusief herontwikkelingsproject Greenhouse BXL: 91%



Totale portefeuille: 86%



---

# Agenda

---

## 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2017

Financiële resultaten per 31.12.2017

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

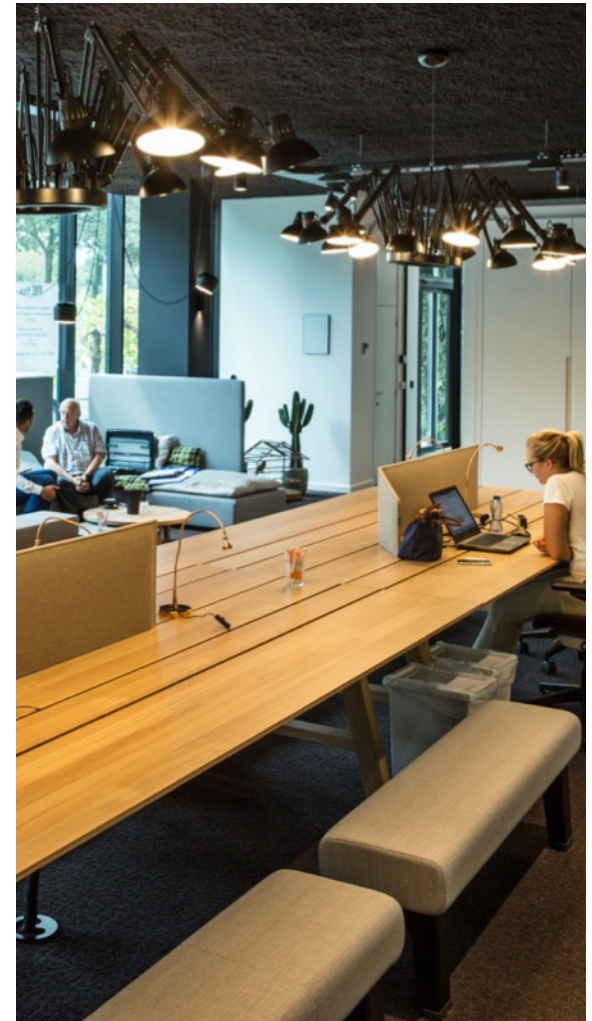
## 2. Vooruitzichten 2018

## 3. Beslissingen gewone algemene vergadering



# Belangrijke gebeurtenissen van 2017

- Verwerving drie logistieke sites in België: Oevel, Aarschot en Zellik
- Oplevering Herentals Logistics 3
- Eerste stap in Nederland: verwerving Tilburg en Raamsdonksveer
- Heroriëntering kantorenportefeuille: Greenhouse BXL met derde RE:flex
- Ontwikkelingspotentieel met Genk Green Logistics
- 30 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd
- 26 flexibele contracten afgesloten voor RE:flex en managed offices
- Succesvolle positionering 'Beyond real estate' en 'services'
- Succesratio keuzedividend 55%: creatie van 420.847 nieuwe aandelen, goed voor kapitaalverhoging van € 9 miljoen



---

# Investeringsen 2017

## Verwerving 3 logistieke sites in België en 2 logistieke sites in Nederland:

- Aanschafwaarde € 52 miljoen
- Totale oppervlakte circa 87.000 m<sup>2</sup>
- Jaarlijkse huurinkomsten: € 3,7 miljoen
- Gemiddeld bruto aanvangsrendement: 7,1%
- Bezettingsgraad van elke site: 100%
- Acquisities in België uitgevoerd via inbreng in natura: creatie van 1.200.256 nieuwe aandelen of een versterking van het eigen vermogen met € 27 miljoen

## Oplevering van logistiek ontwikkelingsproject op Herentals 3:

- Distributiecentrum van circa 12.000 m<sup>2</sup> (built-to-suit)
- Investering van circa € 5 miljoen
- Langetermijnhuurovereenkomst met Schrauwen Sanitair en Verwarming

# Overzicht acquisities



€ 5,3 miljoen

Verwerving  
logistieke site  
in Oevel

€ 7,7 miljoen



€ 14,0 miljoen

Verwerving  
logistieke site  
in Zellik

€ 15,0 miljoen



€ 11,0 miljoen

Verwerving  
logistieke site  
in Tilburg

€ 9,5 miljoen

Oplevering  
Herentals  
Logistics 3



# Diegem Campus wordt Greenhouse BXL

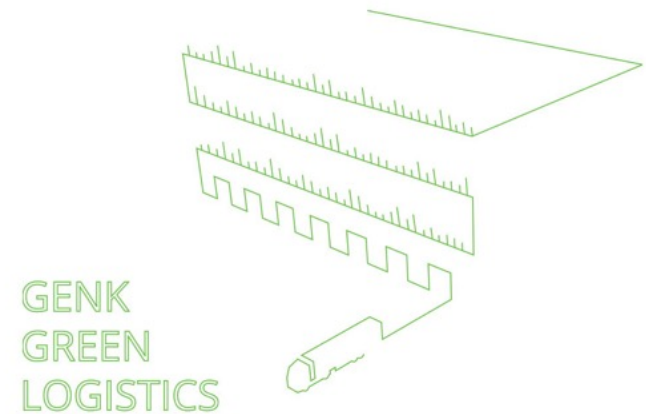
- Opportuniteit voor herpositionering na vertrek Deloitte
- Herpositionering en multi-tenant benadering
- Vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept
- Duidelijk onderscheid van klassieke kantorenaanbod
- Aanpalend leegstand gebouw aangekocht in het eerste kwartaal 2017 voor extra open ruimte en parking
- Bouwwerken zullen naar verwachting voltooid zijn in de zomer van 2018
- Co-working lounge, grand café, restaurant, grotere vergaderzalen, auditorium en services
- Patio als ontmoetingsplek en mogelijkheden voor events
- Eerste huurovereenkomst getekend met Cazimir



---

# Genk Green Logistics

- Selectie van Genk Green Logistics als voorkeursbieder door de Vlaamse overheid
- Nieuwbouwpotentieel van circa 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed
- Joint venture met Group Machiels
- Strategisch gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik
- Ontwikkelingsplan met commerciële focus op grootschaligheid en e-commerce
- Oppervlakte gefaseerd ontwikkelen over een periode van naar schatting vijf jaar





# Verhuuractiviteit

## Algemeen

- 30 verhuurtransacties met nieuwe of zittende huurders voor circa 83.926 m<sup>2</sup> (t.o.v. 216.979 m<sup>2</sup> in 50 transacties in 2016)
- Voornamelijk verlengingen of uitbreidingen op bestaande contracten
- Kantoren:
  - 10 contracten met nieuwe huurders voor in totaal 3.968 m<sup>2</sup>
  - 10 heronderhandelingen of uitbreidingen voor samen 5.665 m<sup>2</sup>
- Logistiek:
  - 5 contracten met nieuwe huurders voor in totaal 29.586 m<sup>2</sup>
  - 5 uitbreidingen of verlengingen, samen 44.707 m<sup>2</sup>
- 26 flexibele contracten voor RE:flex en managed offices



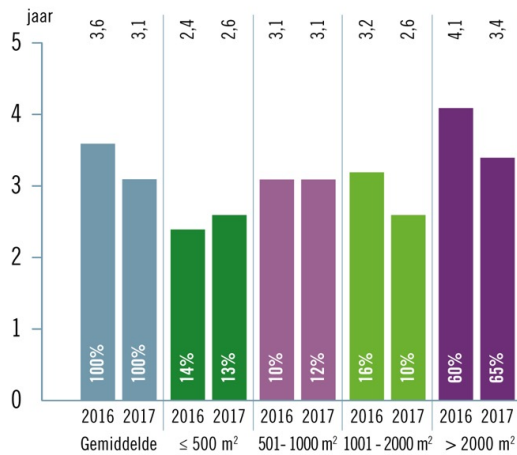
# Looptijd huurcontracten per 31.12.2017

## Gemiddelde looptijd volledige portefeuille:

3,9 jaar (3,9 jaar op 31.12.2016)

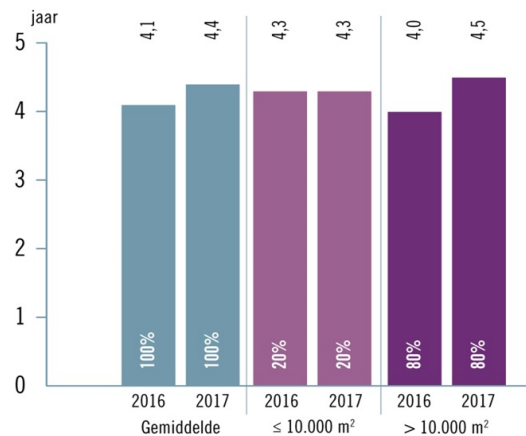
## Kantoren

- Alle huurcontracten: 3,1 jaar (3,6 jaar op 31.12.2016)
- Huurcontracten > 2.000 m<sup>2</sup> (60% van de portefeuille): 3,4 jaar (4,1 jaar op 31.12.2016)



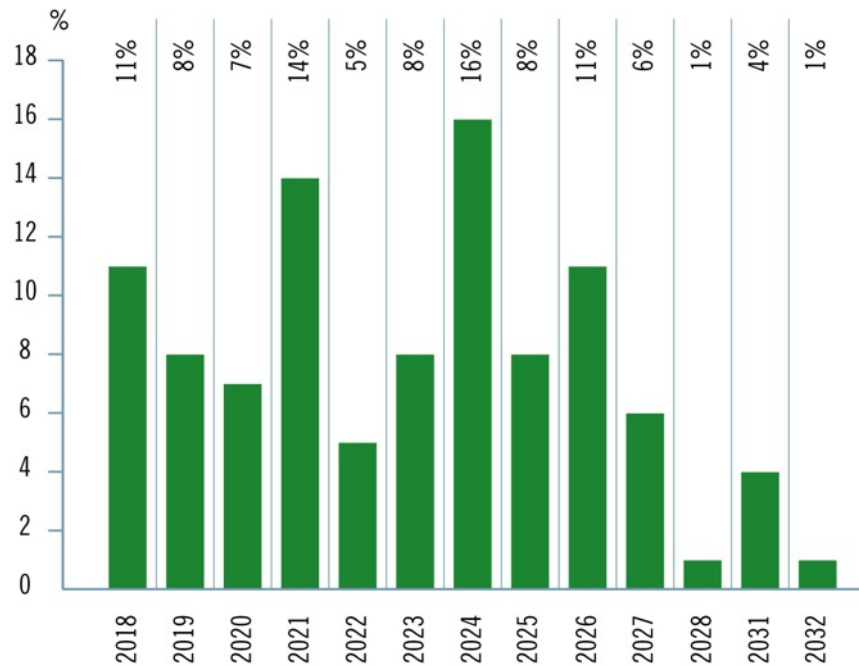
## Logistiek vastgoed

- Alle huurcontracten: 4,4 jaar (4,1 jaar op 31.12.2016)
- Huurcontracten > 10.000 m<sup>2</sup> (80% van de portefeuille): 4,5 jaar (4,0 jaar op 31.12.2016)



# Eindvervaldag per 31.12.2017

- 11% van de contracten heeft een eindvervaldatum in 2018 waarvan 7% contracten die oorspronkelijk een eindvervaldatum hadden in 2017 en tijdelijk verlengd zijn.



---

# Agenda

---

## 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2017

**Financiële resultaten per 31.12.2017**

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

Vooruitzichten 2018

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering



# Evolutie van de portefeuille

	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	662.539	610.944
Contractuele huren (€ 000)	48.588	46.337
Rendement op reële waarde (%)	7,3%	7,6%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	55.783	50.871
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,4%	8,3%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	794.896	705.068
Bezettingsgraad (%)	86%	91%
Bezettingsgraad exclusief Greenhouse BXL (%)	91%	90%

# Geconsolideerde resultatenrekening

- Daling huurinkomsten: desinvestering 2016 kantoren Brusselse periferie, herontwikkeling Greenhouse BXL, deels gecompenseerd door nieuwe acquisities in logistiek
- Toename vastgoed kosten: toename technische kosten en stijging beheerskosten door uitbreiding acquisitieteam
- Toename algemene kosten volgend uit groei van de vennootschap: dedicated directiecomité, hogere advieskosten en uitgebreider personeelsbestand
- Geen desinvesteringen in 2017; 2016 minderwaarde gerealiseerd op 5 gebouwen in Brusselse periferie
- Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen: kantorenportefeuille + € 2 miljoen, logistieke portefeuille - € 9 miljoen

(in € 000)	2017	2016
Huurinkomsten	43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	623	490
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>43.968</b>	<b>45.613</b>
Vastgoedkosten	-6.162	-5.242
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.729	-2.145
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille</b>	<b>35.077</b>	<b>38.226</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-12.798
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.274	2.425
Ander portefeuilleresultaat	-89	363
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>27.714</b>	<b>28.216</b>

# Geconsolideerde resultatenrekening

- Daling financieringskosten: inwerkingtreding interest rate swaps aan lagere rentevoeten
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges): daling negatieve marktwaarde niet cash-flow hedginginstrumenten
- Daling EPRA resultaat met € 1,6 miljoen: daling huurinkomsten, stijging algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten

(in € 000)	2017	2016
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>27.714</b>	<b>28.216</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde)	-7.467	-9.147
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Belastingen	-180	-34
<b>Nettoresultaat</b>	<b>21.186</b>	<b>20.582</b>
Toelichting:		
• EPRA resultaat	27.430	29.044
• Portefeuilleresultaat	-7.363	-10.009
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547

# Geconsolideerde balans

## Vaste activa € 664 miljoen:

- Reële waarde vastgoedbeleggingen: € 663 miljoen
- Logistiek € +49 miljoen
  - € 52 miljoen aankopen
  - € 6 miljoen investeringen
  - € -9 miljoen afwaardering
- Kantoren € +2 miljoen  
Voornamelijk wegens investeringen en uitbreidingen

## Vlottende activa € 16 miljoen:

- Handelsvorderingen € 10 miljoen waarvan € 7 miljoen vooruitfacturaties voor 2018
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa: € 3 miljoen
- Overlopende rekeningen: € 2 miljoen

ACTIVA (in € 000)	31.12.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>663.846</b>	<b>612.373</b>
Immateriële vaste activa	501	331
Vastgoedbeleggingen	662.539	610.944
Andere materiële vaste activa	611	702
Financiële vaste activa	182	383
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
<b>Vlottende activa</b>	<b>15.572</b>	<b>12.790</b>
Handelsvorderingen	9.609	6.601
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.471	3.913
Kas en kasequivalenten	728	412
Overlopende rekeningen	1.764	1.864
<b>Totaal activa</b>	<b>679.418</b>	<b>625.163</b>



# Geconsolideerde balans

## Eigen vermogen + € 33 miljoen of 10%:

- Keuzedividend 2016: 55% kiest aandelen; € 9 miljoen
- Inbreng in natura Oevel, Aarschot en Zellik: € 27 miljoen

## € 299 miljoen financiële schulden:

- € 192 miljoen langlopende schulden bij financiële instellingen
- € 47 miljoen kortlopende schulden bij financiële instellingen
- € 60 miljoen obligaties

## ⇒ € 18 miljoen netto opname kredieten 2017:

- opnames n.a.v. acquisities in Nederland (€ 25 miljoen), uitbetaling van dividend (€ 14 miljoen) en investeringen in bestaande vastgoedportefeuille (€ 7 miljoen)
- aflossingen n.a.v. kasstroom gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten (€ -30 miljoen)

## Overlopende rekeningen € 15 miljoen:

interesten op leningen, vooruit gefactureerde huur, ...

EIGEN VERMOGEN & VERPLICHTINGEN (in € 000)	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eigen vermogen</b>	<b>359.366</b>	<b>326.085</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>255.584</b>	<b>223.953</b>
Langlopende financiële schulden	252.371	219.703
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.020	3.330
Andere langlopende verplichtingen	1.001	920
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	192	0
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>64.468</b>	<b>75.125</b>
Kortlopende financiële schulden	46.805	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.290	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	217	232
Overlopende rekeningen	15.153	10.213
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>679.418</b>	<b>625.163</b>

# Gegevens per aandeel

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat (€)	1,58	1,73
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,52	19,43
Nettowaarde (EPRA) (€)	19,62	19,60
Marktkapitalisatie (miljoen €)	414	401
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	15%	23%

---

# Financiële structuur

**Financieringsbeleid** gericht op optimaal financieren van groeistrategie:

- Schuldgraad behouden tussen 45% en 50%
- Voldoende beschikbare middelen om in te kunnen gaan op groeiopportuniteiten en ter financiering van lopende projecten
- Blijvende aandacht aan actief beheer van financiële risico's

**Optimalisering financieringsstructuur** in 2017:

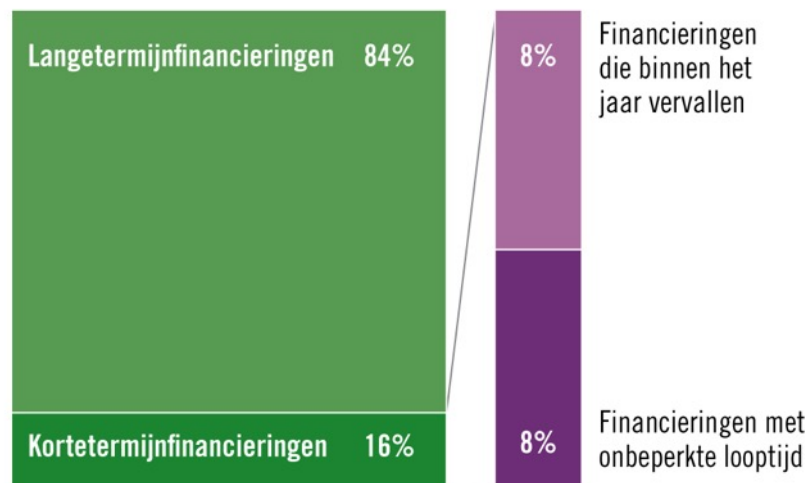
- Verlengen gemiddelde looptijd lange termijnfinancieringen van 2,9 naar 4,6 jaar door herfinancieringen en nieuwe kredieten voor € 165 miljoen met looptijden van 5 tot 8 jaar
- Diversificatie financieringspartners
- Aanscherpen indekkingsstrategie: streefdoel 80% (i.p.v. 66%)
- Verlengen gemiddelde looptijd interest rate swaps van 2,5 jaar naar 3,6 jaar
- Verlagen gemiddelde financieringskost van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017

# Financiële structuur



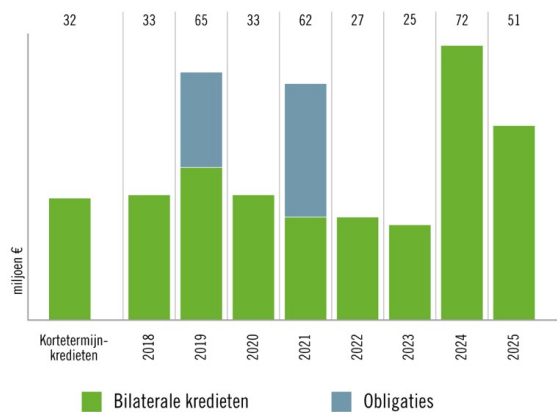
# Financiële structuur

- 84% langetermijnfinancieringen met gemiddelde looptijd van 4,6 jaar
- 16% kortetermijnfinancieringen, waarvan 8% onbeperkte looptijd en 8% met vervaldatum in 2018
- Spreiding kredieten over 7 Europese financiële instellingen en obligatiehouders

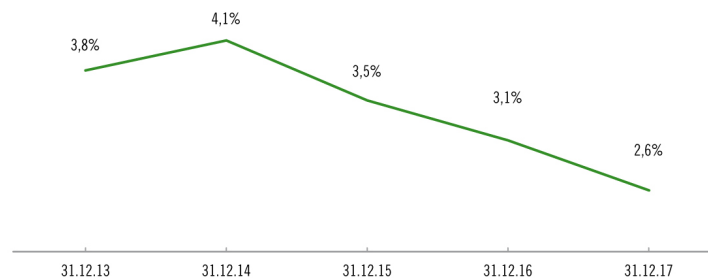


# Financiële structuur

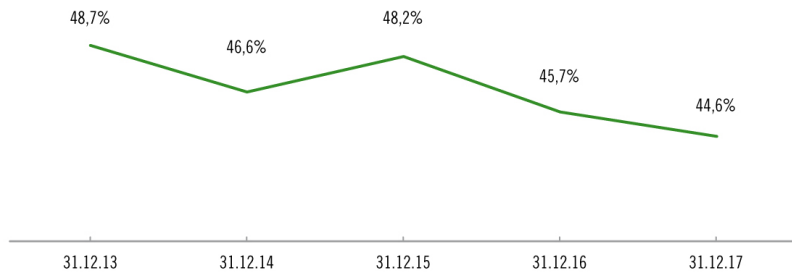
## Vervaldata kredieten



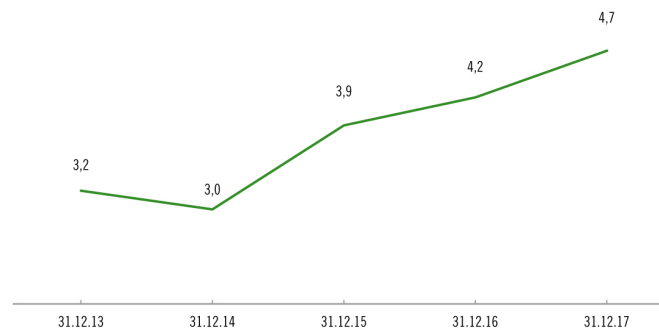
## Evolutie gemiddelde rentevoet



## Evolutie schuldgraad



## Evolutie interest cover ratio



---

# Agenda

---

## 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2017

Financiële resultaten per 31.12.2017

**Vastgoedmarkt**

Remuneratieverslag

Vooruitzichten 2018

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering



# Kantoren

## Huurmarkt

- Opname Brusselse periferie lager dan 2016 (afname 10%)
- De volumes uit de topjaren 2005-2007 behoren tot het verleden
- Beschikbaarheid kantoren in de Brusselse periferie lager dan 15% (voor het eerst sinds 2008)
- Private sector 66% van de totale take-up

## Investeringsmarkt

- Rendementen topgebouwen historisch
- In de gedecentraliseerde zone situeren de top rendementen zich rond de 7,25%





# Kantoren

## Verwachtingen huurders

- Markt evolueert van *asset* industrie naar *service* industrie
- Noden breder dan m<sup>2</sup>: toegankelijkheid, aangename sfeer, ondersteunende dienstverlening
- Technologie-gedreven: locatie werkplek minder relevant
- Succes van co-working lounges bij jonge en kleine bedrijven
- Verhuren en rentabiliseren m<sup>2</sup> kantoorruimte blijft hoofdactiviteit
- Kantooreigenaar krijgt bijkomend regierol inzake dienstverlening, op maat gemaakte oplossingen en bijkomende diensten
- Technische dienstverlening belangrijker dan commerciële



---

# Logistiek vastgoed

## Huurmarkt

- 42 transacties met een totale oppervlakte van 491.000 m<sup>2</sup> (daling van 40%)
- Take-up ligt 15% lager in vergelijking met het vijfjaarlijks gemiddelde

## Investeringsmarkt

- Gebrek aan investeringsopportuniteiten drijft toprendementen verder omlaag
- Geraamd toprendement van 5,75% op jaareinde

## Huurmarkt Nederland

- Recordjaar
- Take up bedrijfsruimte circa 4,5 miljoen m<sup>2</sup> (3,6 miljoen m<sup>2</sup> in 2016)
- Take up logistiek segment 2,5 miljoen m<sup>2</sup> (+39 % t.o.v. 2016)
- Leegstand met circa 2,8% erg laag
- Focus op nieuwbouw distributiecentra

## Investeringsmarkt Nederland

- Record jaar: het investeringsvolume met € 6,2 miljard gestegen tot € 20,2 miljard
- Voor 2018 wordt wederom een sterk jaar verwacht

# Logistiek vastgoed

## Verwachtingen huurders

- Nauw verwant met typologie en specifieke activiteit
- Algemeen: sterke trend naar efficiëntie, schaalvergroting en e-commerce
- Distributiecentra vaker op multimodaal bereikbare plaatsen in buurt van containerterminals en waterwegen
- Voor Benelux: as Amsterdam-Brussel
- Europese distributiecentra in oosten Benelux (Nederlands en Belgisch Limburg en Luik)
- E-commerce zal meer faciliteiten voor crossdocking en stadsdistributiecentra vergen, en mogelijk kleinschalige magazijnen in stadscentra



---

# Agenda

---

## 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2017

Financiële resultaten per 31.12.2017

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

Vooruitzichten 2018

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering



---

# Remuneratieverslag

## Geen benoemings- en remuneratiecomité (voltallige raad van bestuur)

### Bezoldigingsbeleid

- in overeenstemming met alle regelgeving, in het bijzonder deze opgenomen in GVV-Wet van 12 mei 2014
- bezoldiging qua hoogte en structuur: gekwalificeerde en deskundige personen
- vast en variabel inkomen: bevorderen belangen vennootschap op middellange en lange termijn
- rekening houden met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden
- remuneratie van bestuurders is bevoegdheid van algemene vergadering; directiecomité van raad van bestuur

### Basisvergoeding 2017

#### Bestuurders

- € 20.000 per jaar vast voor de 4 onafhankelijke bestuurders (€ 25.000 als voorzitter raad van bestuur)
- geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap auditcomité

#### Directiecomité (3 bezoldigde leden)

- vaste vergoeding: € 766.227; € 324.636 voor ceo
- variabele vergoeding over boekjaar 2016: maximaal in totaal € 250.000; toegekend € 197.591
- doelstellingen 2016: uitvoering groeistrategie, bewaking schuldgraad, optimalisatie van de werking van de organisatie, behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat en resultaat per aandeel, brutohuurinkomsten, operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille

---

# Remuneratieverslag

## Basisvergoeding 2018

- bestuurders: ongewijzigd
- directiecomité:
  - vaste vergoeding: indexatie met 2,83% per 1 januari 2018
  - verhoging van de jaarlijkse vaste vergoeding van Marco Hengst van € 166.094 in 2017 naar € 203.000 in 2018\*
  - variabele vergoeding over boekjaar 2017: maximaal in totaal € 200.000; toegekend € 178.550
  - doelstellingen 2017: uitvoering groeistrategie, bewaking schuldgraad, optimalisatie van de werking van de organisatie, behalen gebudgetteerde cijfers EPRA resultaat, operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille en resultaat per aandeel, realiseren van de gebudgetteerde verhuringen, behalen bezettingsgraaddoelstelling en individuele doelstellingen voor elk directielid.

## Variabel langetermijnvergoedingsplan

- termijn van 3 jaar (einddatum 31 december 2019)
- vergoeding conform vooraf vastgestelde bedragen (max. per jaar 25% - 30% jaarlijkse vergoeding)
- toekenningscriteria:
  - 70% 'total shareholder's return' Intervest t.o.v. vooraf bepaalde groep sectorgenoten
  - 30% vrij te bepalen door raad van bestuur
- Uitbetaling vergoeding eerste kwartaal 2020. 50% in contanten, 50% in aandelen Intervest

## Duur en beëindigingsvoorwaarden

- raad van bestuur: benoemd voor drie jaar; geen opzegvergoeding
- directiecomité: benoemd voor onbepaalde duur; opzegvergoeding de tegenwaarde van 12 maanden

\* *Beslissing raad van bestuur van 8 maart 2018, retroactief met ingang vanaf 1 januari 2018*

---

# Intervest

---

## 1. Toelichting bij het jaarverslag 2017

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2017

Financiële resultaten per 31.12.2017

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

Vooruitzichten 2018

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering



---

# Vooruitzichten 2018

## Investerings en desinvesteringen

- Accent verschuiven naar logistiek vastgoed: streven naar 60 - 40 verhouding
- Groei vastgoedportefeuille tot € 800 miljoen tegen eind 2018
  
- Logistiek:
  - Acquisities: hoog kwalitatieve gebouwen op belangrijkste assen waar Intervest reeds actief is
  - Eveneens andere locaties in België, Nederland en Duitsland
  - Combinatie build-to-suit projecten, sale-and-leasebackoperaties en klassieke investeringen (eg Schrauwen Sanitair en Verwarming)
  - Overeenkomst ontwikkeling logistiek project in Roosendaal afgesloten in januari 2018
  - Veelbelovende pipeline
  - Genk Green Logistics: afronden onderhandeling contractueel akkoord met overheid en start commercialisatie
  
- Kantoren:
  - Investerings: gebouwen en locaties afgestemd op unieke werkomgevingen
  - Afronden herontwikkeling Greenhouse BXL: oplevering voorzien zomer 2018



---

# Vooruitzichten 2018

## Asset management

- Verlenging looptijd contracten blijft uitdaging: proactief heronderhandelen (Puurs en Boom)
- Aanbieden complete dienstverlening: beyond real estate (RE:flex, turnkey solutions en uitgebreide dienstverlening)
- Commercialisatie gebouwen Greenhouse BXL

## Financiering

- Buffer kredietlijnen € 101 miljoen om de groei te financieren met vreemd vermogen
- Schuldinstrumenten en aandelenuitgiften ter financiering van de verdere groei afstemmen met pijplijn vastgoedinvesteringen

## Duurzaamheid en aandacht voor het milieu

- BREEAM-certificatie van gebouwen
- Verder uitrollen energiemonitoring
- Lokale ontwikkelingsinitiatieven: profileren als partner met oog voor maatschappelijke evoluties

## EPRA resultaat

- Brutodividend: minimum € 1,40 per aandeel

---

# Intervest

---

1. Toelichting bij het jaarverslag 2017  
Beschrijving van de portefeuille  
Belangrijke gebeurtenissen van 2017  
Financiële resultaten per 31.12.2017  
Vastgoedmarkt  
Remuneratieverslag  
Vooruitzichten 2018
2. **Beslissingen gewone algemene vergadering**



---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).
  - *Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).*

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.

- *Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).*

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, alsmede de bestemming van het resultaat.
  - *Voorstel tot besluit: Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, alsmede de bestemming van het resultaat.*

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

4. Remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).
  - *Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (statutaire jaarrekening).*

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

5. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening 2017.

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.
  - *Voorstel tot besluit: Bij afzonderlijke stemming kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van Intervest Offices & Warehouses NV, die gedurende het boekjaar 2017 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2017.*



---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

### 7. Herbenoeming van een bestuurder

- *Voorstel tot besluit: Beslissing tot herbenoeming van de volgende huidige, niet onafhankelijke bestuurder: de heer Johan Buijs. Het mandaat van voormelde bestuurder eindigt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2021 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2020. Het mandaat van de heer Buijs is bezoldigd.*

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

8. Goedkeuring en indien nodig bekrachtiging van de bepalingen die aan Argenta Spaarbank NV rechten toekennen, waarvan de uitoefening afhankelijk is van een wijziging van de controle over de Vennootschap, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen.
- *Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt goed en bekrachtigt indien nodig alle bepalingen van de kredietovereenkomst van 21 december 2017, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, gesloten tussen de Vennootschap enerzijds en Argenta Spaarbank NV anderzijds, die voorzien in een mogelijke vervroegde opeisbaarheid van de terugbetaling in geval van een wijziging van controle van de vennootschap, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen.*

---

## 2. Beslissingen gewone algemene vergadering

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

---

Vragen?