

Algemene vergadering van aandeelhouders



Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 26 april 2017 - 16.30 uur

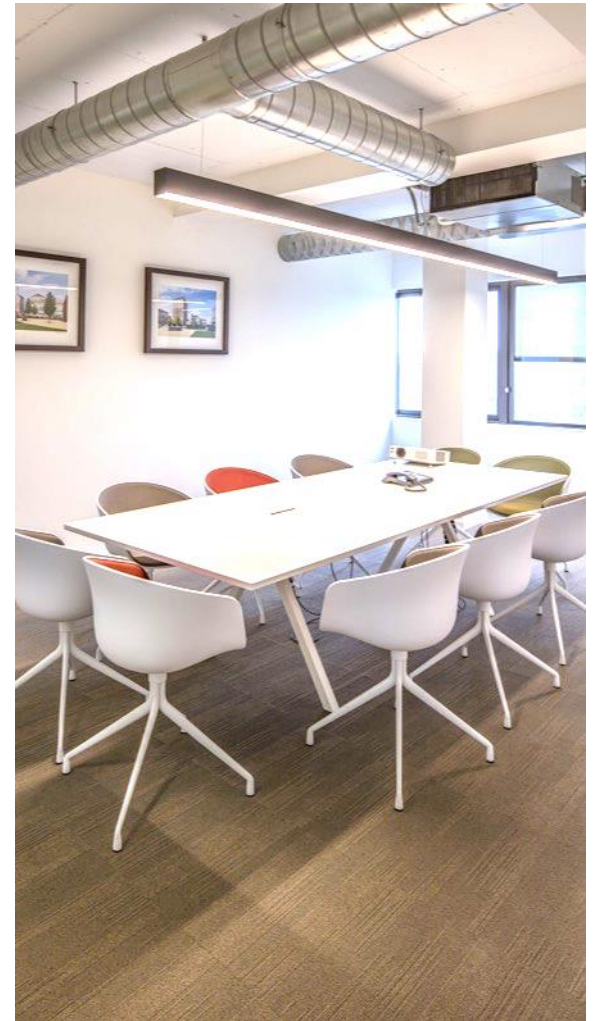


INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Samenstelling bureau

- Voorzitter: Jean-Paul Sols, ceo
- Secretaris: Inge Tas, cfo
- Stemopnemer: Jacqueline Mouzon



Bepaling van het aanwezigheidsquorum

- Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen: 4.127.569
- Totaal aantal stemmen: 16.784.521
- Aanwezigheidsquorum: 24,59%



Agenda gewone algemene vergadering

<http://corporate.intervest.be/nl/offices/investorrelations/shareholderinfo/algemeneaandeelhoudersvergadering/>

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2016 (statutaire jaarrekening).
2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.
3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, 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 2016 (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 2016.
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.
7. Toekenning van een bestuurdersvergoeding.
8. 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 2016
 - Beschrijving van de portefeuille
 - Belangrijke gebeurtenissen van 2016
 - Financiële resultaten per 31.12.2016
 - Vastgoedmarkt
 - Remuneratieverslag
2. Vooruitzichten 2017
3. Beslissingen gewone algemene vergadering



1. Toelichting bij het jaarverslag 2016 - Agenda

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2016

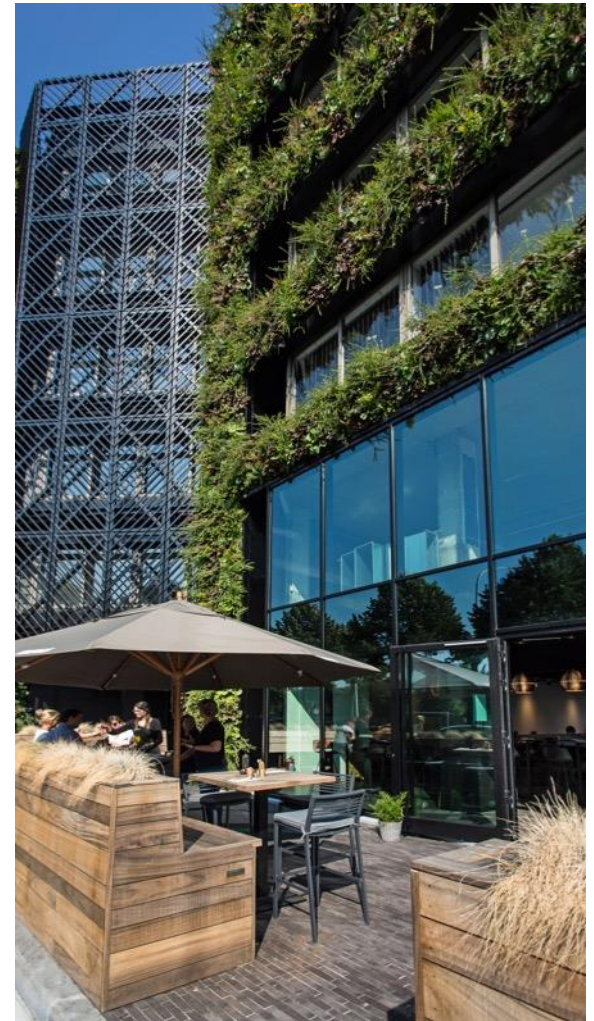
Financiële resultaten per 31.12.2016

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

2. Vooruitzichten 2017

3. Beslissingen gewone algemene vergadering

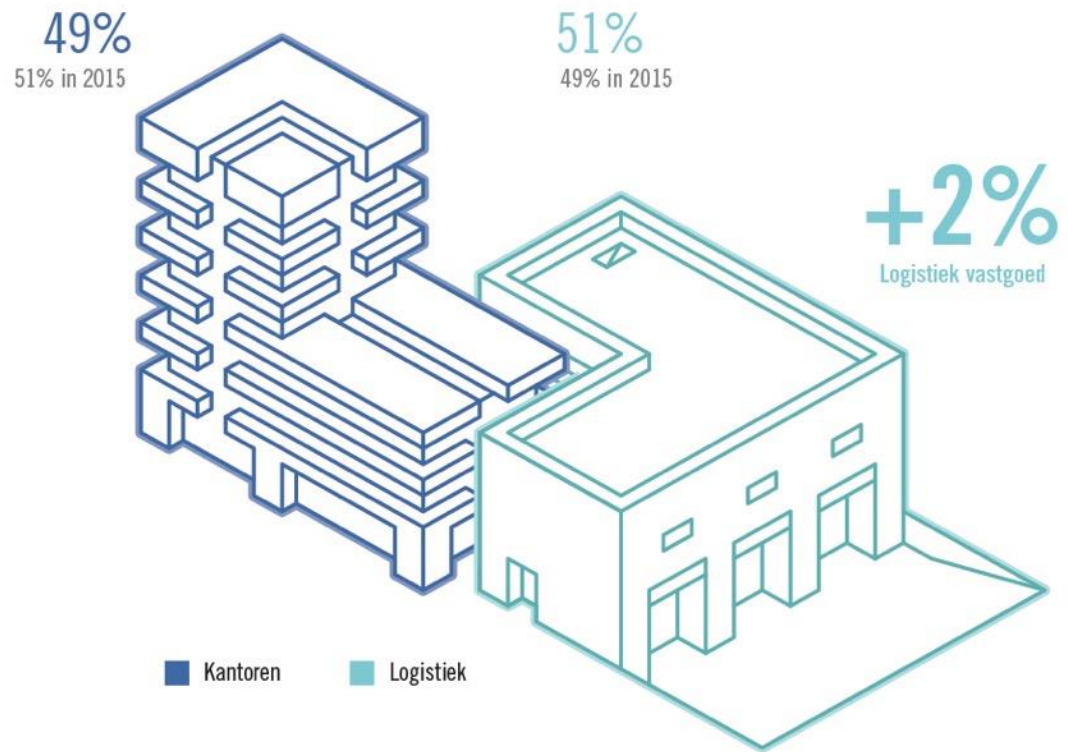


Portefeuille

Accentverschuiving naar logistiek vastgoed

Aard van de portefeuille

- Kantoren:
12 gebouwen
- Logistiek vastgoed:
19 gebouwen



Geografische spreiding kantoren

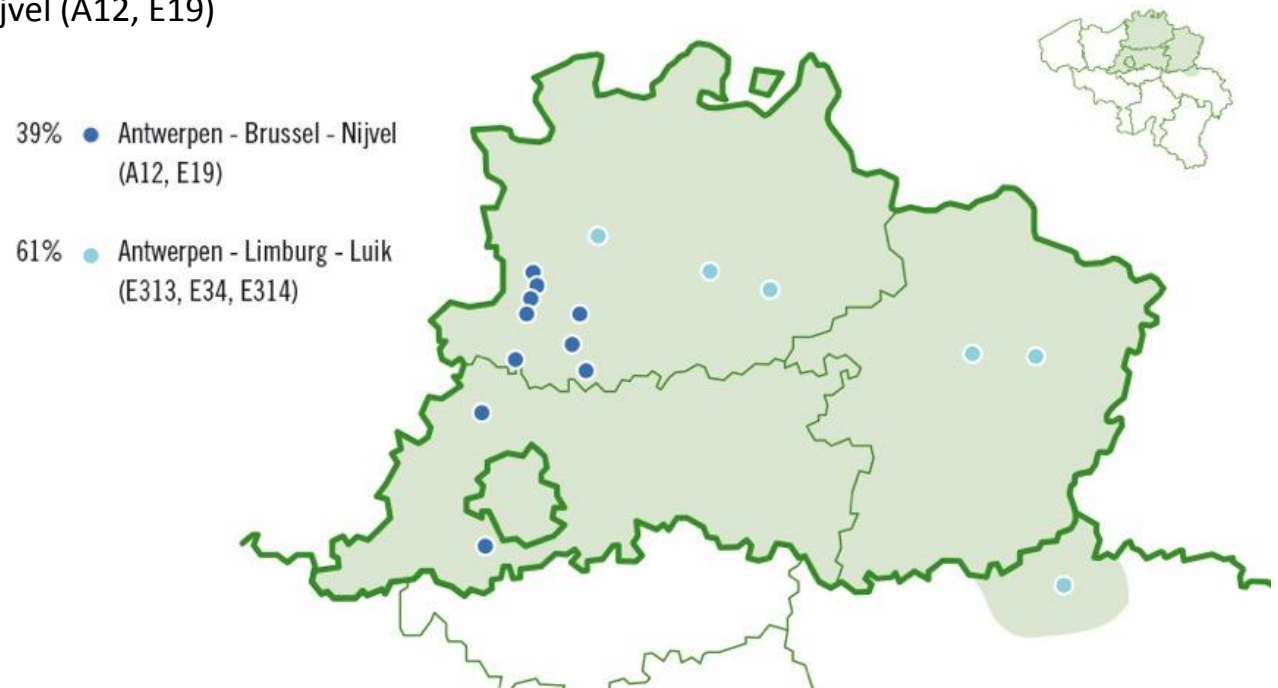
Strategische focus as Antwerpen-Mechelen-Brussel



Geografische spreiding logistiek vastgoed

Focus op 2 belangrijkste logistieke assen in België:

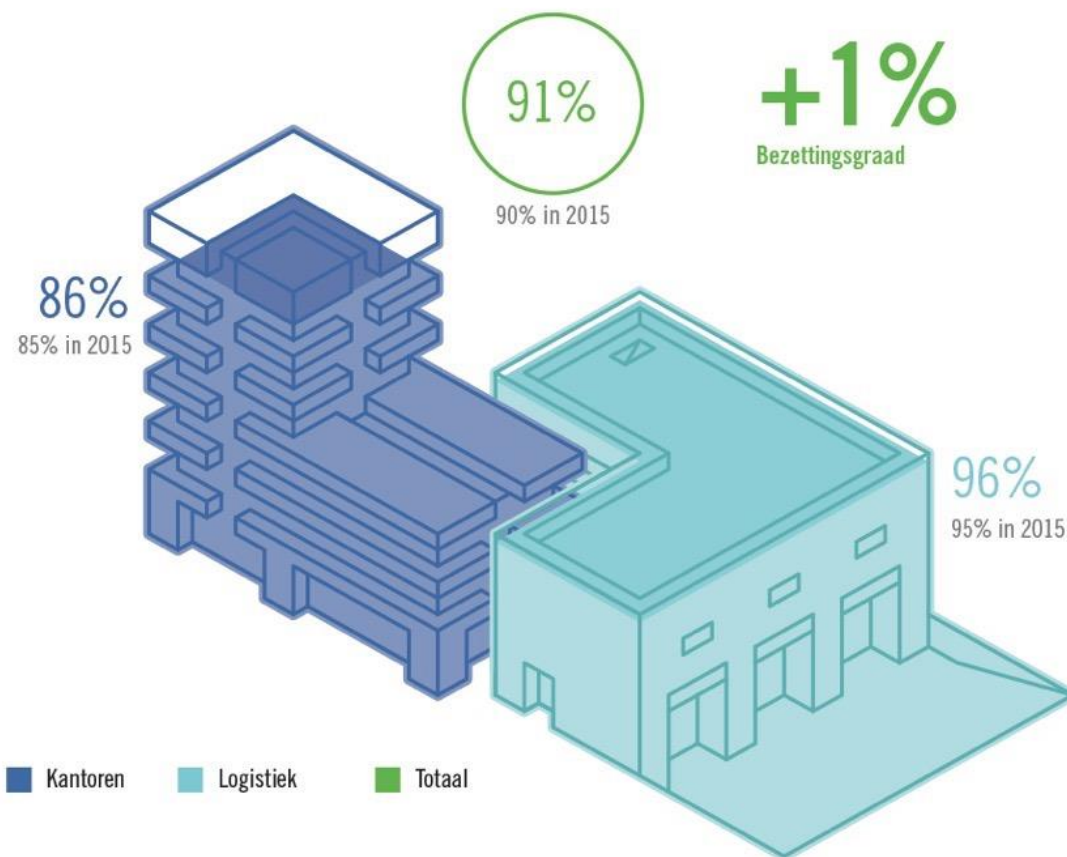
- Antwerpen-Limburg-Luik (E313)
- Antwerpen-Brussel-Nijvel (A12, E19)



Bezettingsgraad

Totale portefeuille: 91% → +1%

- Kantoren: +1%
- Logistiek vastgoed: +1%



Agenda

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2016

Financiële resultaten per 31.12.2016

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

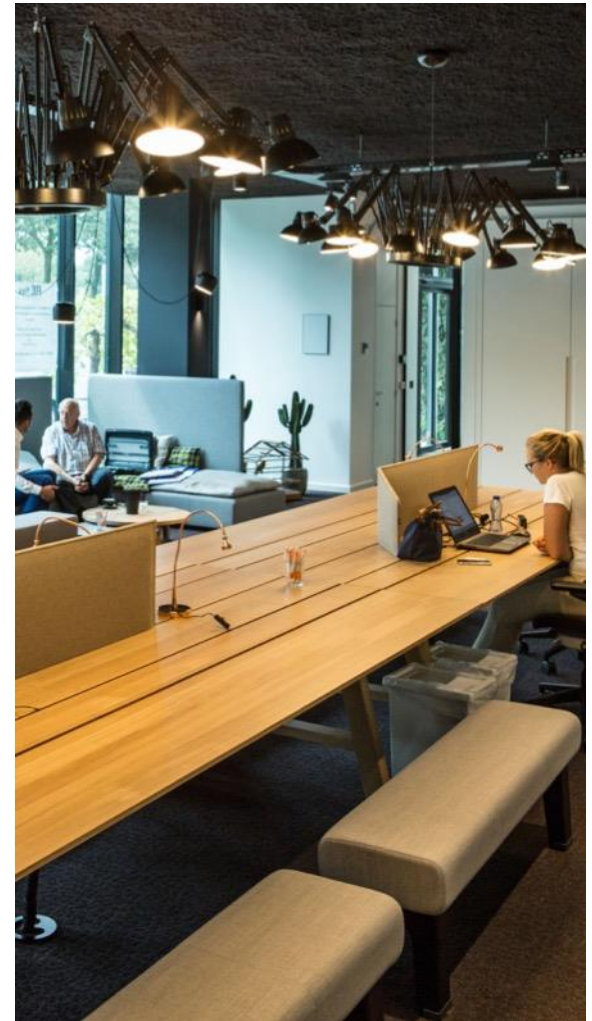
2. Vooruitzichten 2017

3. Beslissingen gewone algemene vergadering



Belangrijke gebeurtenissen van 2016

- Aankondiging groeistrategie
- Uitbreiding bestaande logistieke site in Luik
- Ontwikkeling in Herentals: nieuwbouw distributiecentrum
- Desinvestering in de Brusselse periferie
- Uitbreiding met 2 gebouwen op Intercity Business Park
- Gerenoveerde Sky Building wordt “Greenhouse Antwerp” met 2^e RE:flex
- Diegem Campus wordt “Greenhouse BXL” met 3^e RE:flex
- Verhuuractiviteit voornamelijk in logistieke portefeuille
- Gewijzigde aandeelhoudersstructuur en vernieuwde bestuursorganen



Aankondiging groeistrategie

- Stevig groeiplan: toename vastgoedportefeuille van € 611 miljoen tot circa € 800 miljoen eind 2018
- Verhouding 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen
- Gebaseerd op 2 pijlers:
 - Groei logistiek vastgoed
 - Heroriëntering kantorenportefeuille
- Prioriteit herontwikkeling Diegem Campus tot Greenhouse BXL
- Onderbouwing beleidskeuze op financieel vlak:
 - Brutodividend van € 1,40 voor 2016, 2017 en 2018
 - Schuldgraad tussen 45% en 50%



Uitbreiding bestaande logistieke site in Luik

- Nieuwbouw crossdock magazijn (circa 3.600 m²)
- Noodzakelijk om groei van reeds aanwezige huurders te faciliteren
- Opgeleverd en in gebruik jaareinde 2016
- Investeringswaarde: € 2,3 miljoen



Logistiek ontwikkelingsproject in Herentals

- Ontwikkeling van grondreserve in Herentals tot nieuwbouw distributiecentrum van circa 12.200 m²
- Investering: circa € 4 miljoen
- Langetermijnhuurovereenkomst voor 15 jaar met 1^{ste} break na 9 jaar met Schrauwen Sanitair en Verwarming
- Start werken 1^{ste} kwartaal 2017 met verwachte oplevering medio 2017



Desinvestering Brusselse periferie

- 4 kantoorgebouwen en 1 semi-industrieel gebouw
- Circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archiefruimte en 770 parkeerplaatsen
- Bezettingsgraad kantoorgebouwen 65%; semi-industrieel gebouw 84%
- Verkoopprijs € 27 miljoen, 32% lager dan reële waarde per 31 december 2015
- Uitzonderlijk risicoprofiel t.o.v. andere gebouwen in portefeuille

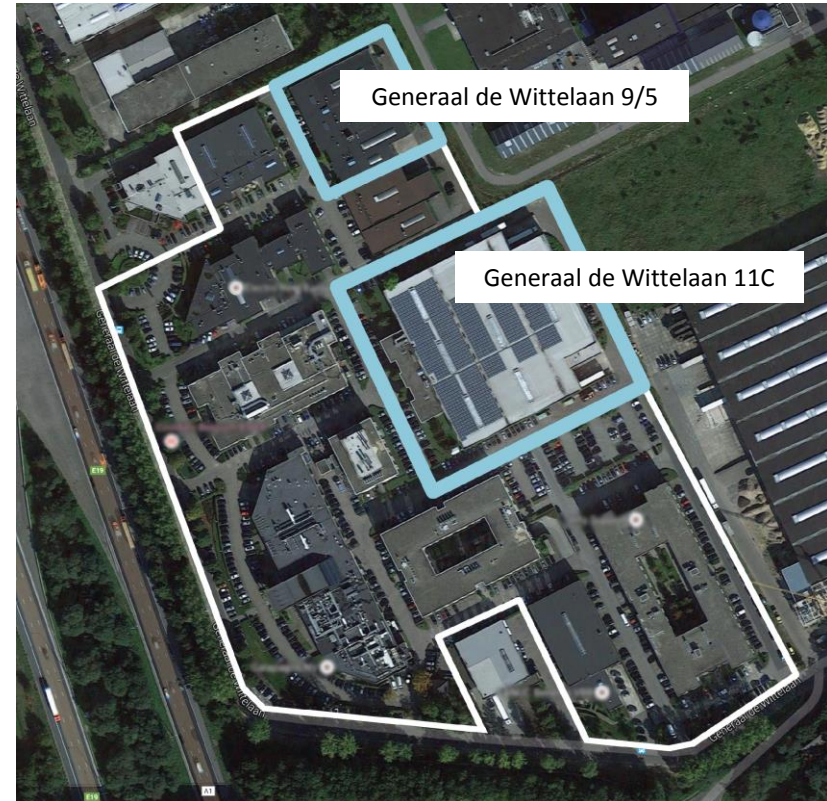
Uitbreiding Intercity Business Park

Generaal de Wittelaan 11C:

- 6.990 m² opslag, 1.358 m² kantoren en sociale ruimte en 135 parkeerplaatsen
- Totaal grondoppervlakte: 13.578 m²
- Investeringswaarde: € 5,9 miljoen
- Op 31.12.2016 volledig verhuurd
- Huurinkomstestroom € 0,4 miljoen op jaarbasis

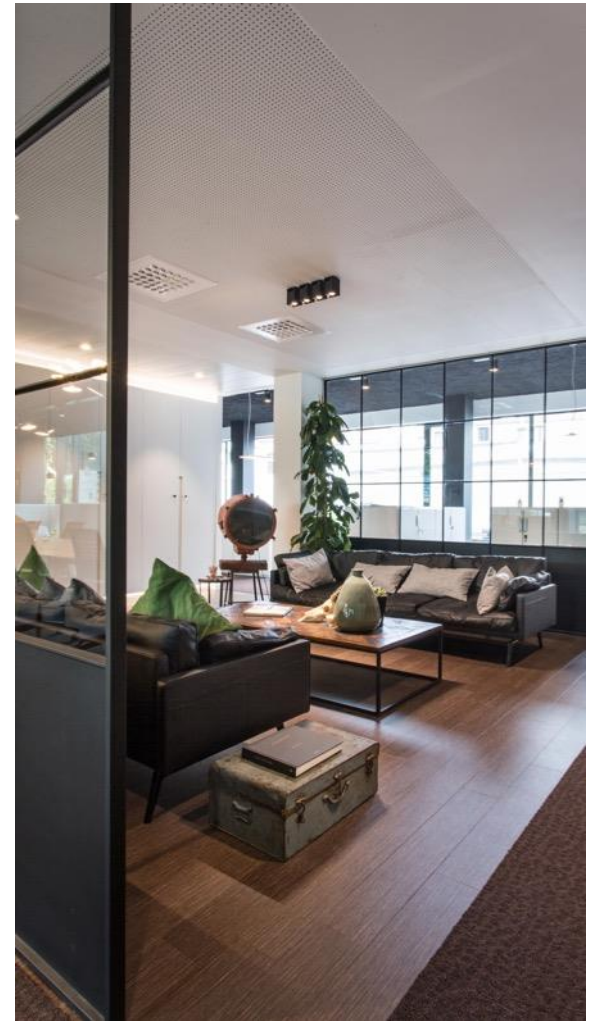
Generaal de Wittelaan 9/5:

- Klein naastgelegen pand
- 1.382 m² opslag, 1.850 m² kantoren en 23 parkeerplaatsen
- Investeringswaarde: € 1,4 miljoen



Sky Building wordt Greenhouse Antwerp met 2^e RE:flex

- Eerste concrete realisatie heroriëntering kantorenportefeuille
- Renovatie afgerond eind juni 2016: technische installaties, binneninrichting en buitenkant
- Verticale plantentuin of 'Groene Gevel' primeur in Antwerpen
- Bezettingsgraad 100%
- Realisatie volgens beproefde turnkey-solutionsaanpak
- 2^e RE:flex op gelijkvloers en 1^e verdieping met trendy vergaderfaciliteiten en flexibele werkplekken
- Opening 'Greenhouse Café' uitgebaat door Cook & Style



Diegem Campus wordt Greenhouse BXL

- Per 31 januari 2017 kantoren vrij na vertrek Deloitte
- Herpositionering en multi-tenant benadering
- Vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept
- Duidelijk onderscheid van klassieke kantorenaanbod
- Bouwvergunning goedgekeurd
- Start werkzaamheden eerste kwartaal 2017
- Nog te bouwen patio: levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor organisatie events
- Co-working lounge, grand café, restaurant, grotere vergaderzalen, auditorium en conciërge services



Diegem Campus



Diegem Campus



Greenhouse BXL



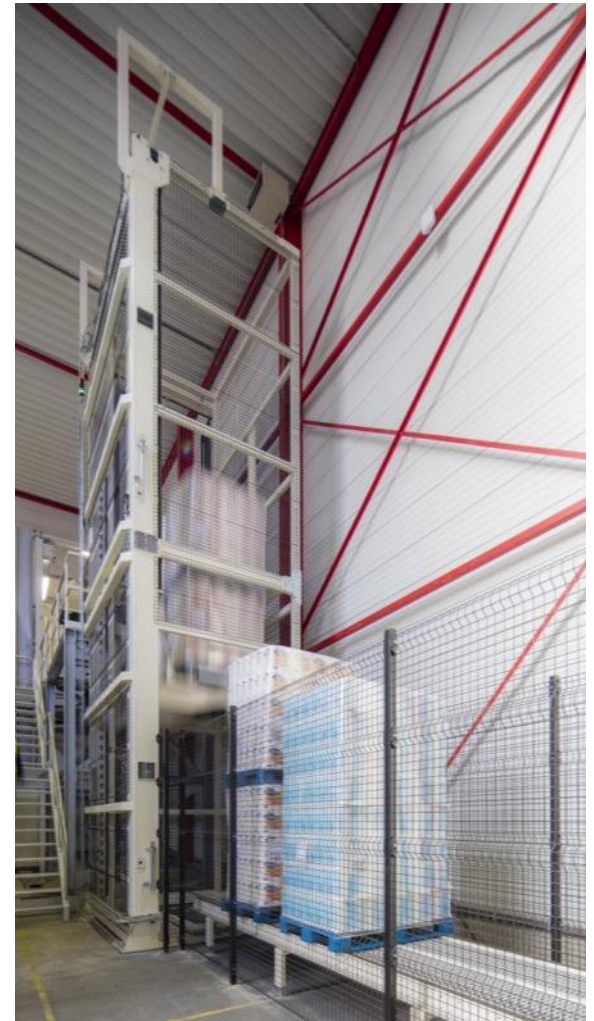
Greenhouse BXL



Verhuuractiviteit

Algemeen

- Voornamelijk verlengingen van bestaande huurovereenkomsten (20%)
- Verhuringen aan nieuwe huurders zijn beperkt gebleven (4%)
- 50 verhuurtransacties met nieuwe of zittende huurders voor circa 216.979 m² (t.o.v. 117.612 m² in 62 transacties in 2015)



Verhuuractiviteit belangrijkste transacties

Kantoren

11 nieuwe huurders (3.431 m²)

- Bluebee Belgium, Mechelen Campus (574 m²)
- VIBA, Mechelen Campus (425 m²)
- Sundio Group Belgium, Antwerpen Gateway House (367 m²)
- Cook & Style, Berchem Greenhouse Antwerp (365 m²)

21 heronderhandelingen of verlengingen (9.944 m²)

- Uitbreiding Galápagos, Mechelen Campus (1.732 m²)
- Verlenging Imperial Tobacco Benelux, Mechelen Campus (1.506 m²)
- Verlenging Karel de Grote Hogeschool, Antwerpen Gateway House (1.431 m²)
- Uitbreiding Biocartis, Mechelen Intercity Business Park (1.017 m²)
- Verlenging Edwards Lifesciences, Dilbeek Inter Access Park (771 m²)
- Verlenging Haskoning DHV Belgium, Mechelen Campus (622 m²)



Verhuuractiviteit belangrijkste transacties

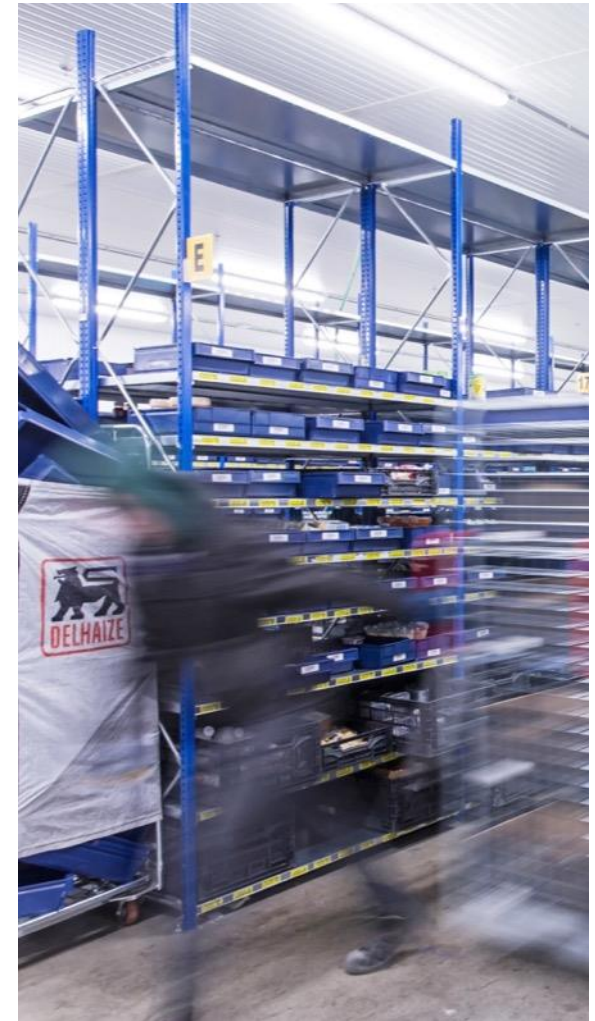
Logistiek vastgoed

6 nieuwe huurders (38.029 m²)

- Delhaize België, Puurs (16.536 m²)
- Schrauwen Sanitair en Verwarming, Herentals Logistics 3 (nieuwbouw) (12.200 m²)
- Rogue Benelux, Schelle (5.035 m²)
- Ikea Belgium, Wilrijk (3.653 m²)

12 uitbreidingen of verlengingen (165.575 m²)

- Verlenging Nike Europe Holding, Herentals Logistics 2 (50.912 m²)
- Verlenging en uitbreiding Vincent Logistics, Luik (27.967 m²)
- Verlenging en uitbreiding CooperVision Distribution, Luik (16.096 m²)
- Verlenging Pharma Logistics, Huizingen (17.478 m²)
- Verlenging DHL Supply Chain (Belgium), Opglabbeek (14.660 m²)
- Uitbreiding Toyota Material Handling Europe Logistics, Wilrijk (12.419 m²)



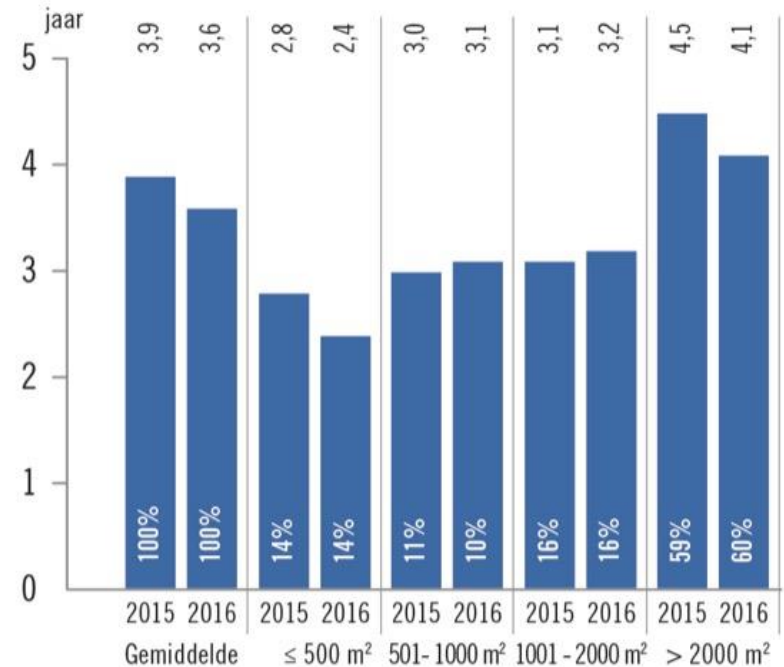
Looptijd huurcontracten per 31.12.2016

Gemiddelde looptijd volledige portefeuille (zonder Deloitte):

3,9 jaar (3,9 jaar op 31.12.2015)

Kantoren

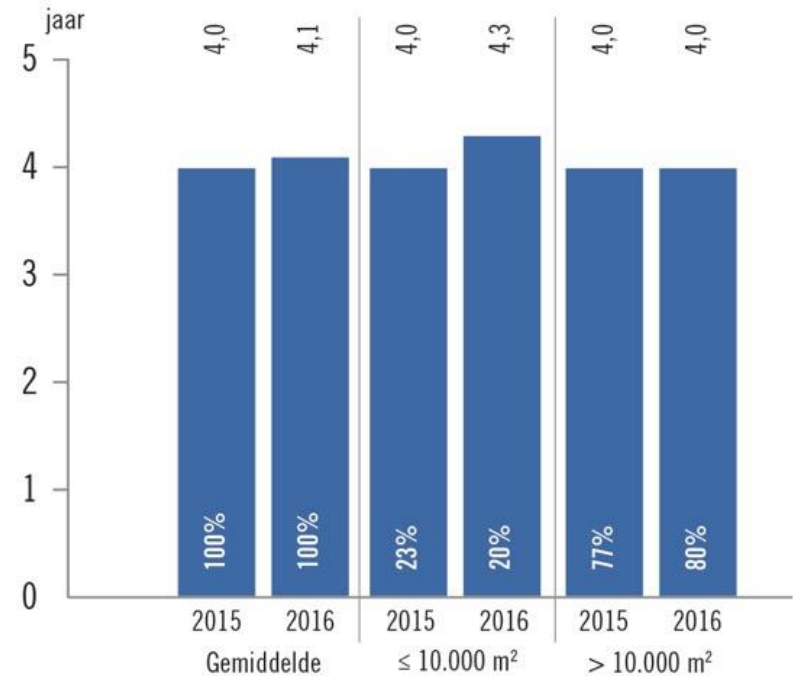
- Alle huurcontracten: 3,6 jaar (3,9 jaar op 31.12.2015)
- Huurcontracten > 2.000 m² (60% van de portefeuille): 4,1 jaar (4,5 jaar op 31.12.2015)



Looptijd huurcontracten per 31.12.2016

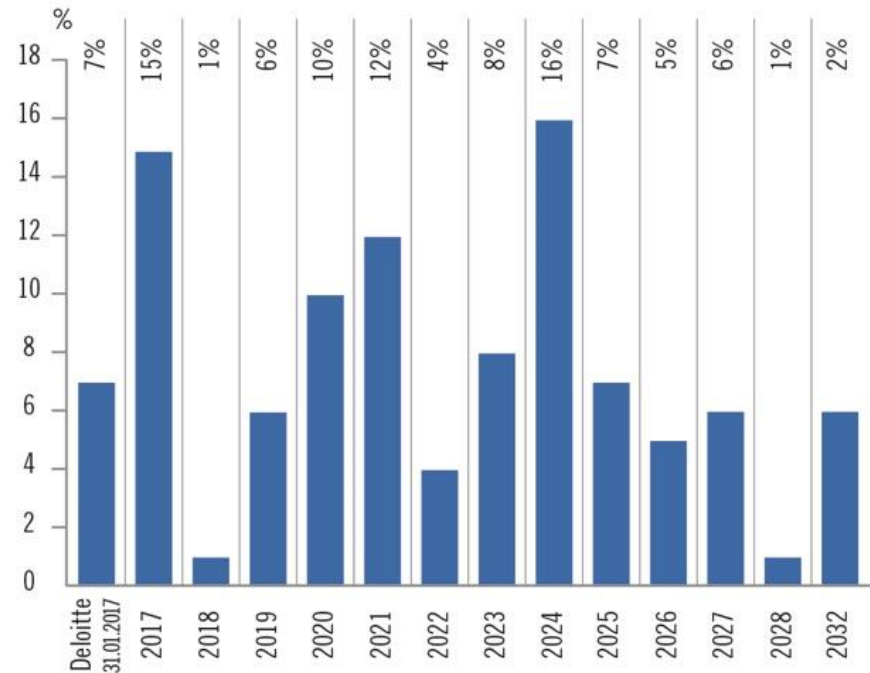
Logistiek vastgoed

- Alle huurcontracten: 4,1 jaar (4,0 jaar op 31.12.2015)
- Huurcontracten > 10.000 m² (80% van de portefeuille): 4,0 jaar (4,0 jaar op 31.12.2015)



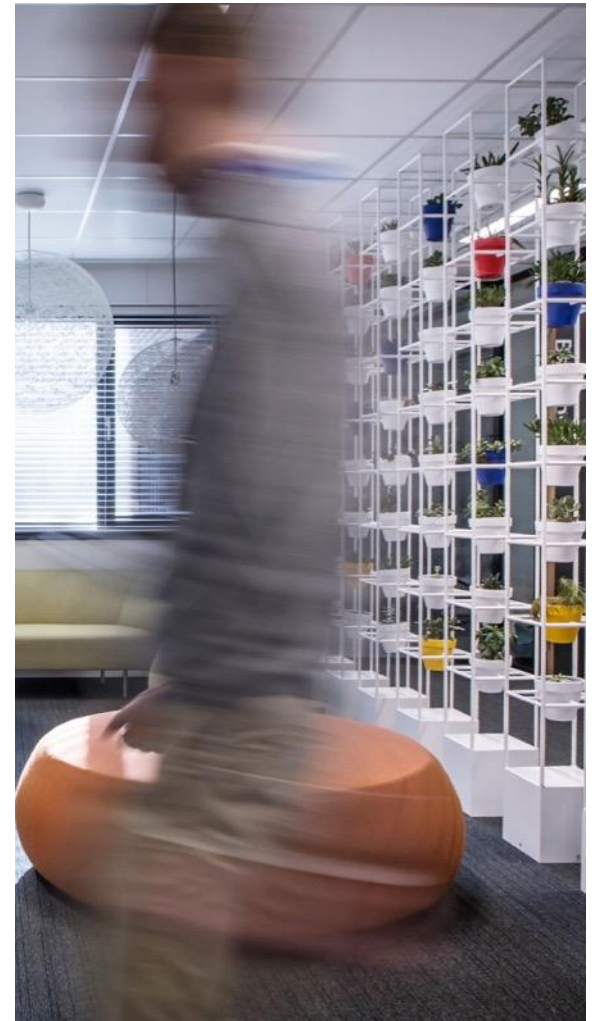
Eindvervaldag per 31.12.2016

- 22% van de contracten heeft een eindvervaldatum in 2017 waarvan 7% contracten Deloitte in Diegem per 31/01/2017



Gewijzigde aandeelhoudersstructuur

- Eerste semester 2016 belangrijke wijzigingen in aandeelhoudersstructuur
- Verdere verkoop van aandelenparticipatie vroegere meerderheidsaandeelhouder NSI
- Free float gestegen naar 82% (74% op 31.12.2015)
- Bredere aandeelhoudersbasis: betere toegang tot kapitaalmarkten
- Mogelijkheid realisatie groeiplannen



Agenda

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2016

Financiële resultaten per 31.12.2016

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

2. Vooruitzichten 2017

3. Beslissingen gewone algemene vergadering



Evolutie van de portefeuille

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Waarde portefeuille (reële waarde) (€ 000) | 610.944 | 634.416 |
| Contractuele huren (€ 000) | 46.337 | 49.849 |
| Rendement op reële waarde (%) | 7,6% | 7,9% |
| Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000) | 50.871 | 55.689 |
| Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%) | 8,3% | 8,8% |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 705.068 | 717.073 |
| Bezettingsgraad (%) | 91% | 90% |

Geconsolideerde resultatenrekening

- Afname huurinkomsten als gevolg van desinvesteringen in de Brusselse periferie deels gecompenseerd door nieuwe investeringen en indexaties
- Afname met beheer verbonden kosten en opbrengsten: in 2015 wederinstaatstellingsvergoedingen vertrekkende huurder Deloitte
- Toename algemene kosten als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand
- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen omvat de gerealiseerde minderwaarde op de desinvesteringen in de Brusselse periferie
- Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen: afname in de kantoorportefeuille, stijging in de logistieke portefeuille

| (in € 000) | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 45.280 | 46.147 |
| Met verhuur verbonden kosten | -157 | 30 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 490 | 2.848 |
| Vastgoedresultaat | 45.613 | 49.025 |
| Vastgoedkosten | -5.242 | -5.319 |
| Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten | -2.145 | -1.624 |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille | 38.226 | 42.082 |
| Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen | -12.798 | 125 |
| Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen | 2.425 | -5.347 |
| Ander portefeuilleresultaat | 363 | -243 |
| Operationeel resultaat | 28.216 | 36.617 |

Geconsolideerde resultatenrekening

- Daling financieringskosten: desinvestering van 5 gebouwen in juni 2016 en terugbetaling obligatielening € 75M in juni 2015
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges): daling negatieve marktwaarde niet cash-flow hedginginstrumenten
- Daling EPRA resultaat met € 1,9 miljoen: daling huurinkomsten, minder met beheer verbonden opbrengsten deels gecompenseerd door lagere rentekosten

| (in € 000) | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|
| Operationeel resultaat | 28.216 | 36.617 |
| Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde) | -9.147 | -10.913 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) | 1.547 | 558 |
| Belastingen | -34 | -310 |
| Nettoresultaat | 20.582 | 25.952 |
| Toelichting: | | |
| • EPRA resultaat | 29.044 | 30.859 |
| • Portefeuilleresultaat | -10.009 | -5.465 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) | 1.547 | 558 |

Geconsolideerde balans

Vaste activa € 612 miljoen:

- Reële waarde vastgoedbeleggingen: € 611 miljoen
Daling 23 miljoen:
€ - 40 miljoen verkopen
€ + 7 miljoen investeringen
€ + 7 miljoen nieuwe investeringen
€ + 3 miljoen opwaardering

Vlottende activa € 13 miljoen:

- Handelsvorderingen € 7 miljoen waarvan € 4 miljoen vooruitfacturaties voor 2017
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa: € 4 miljoen
- Overlopende rekeningen: € 2 miljoen

| ACTIVA (in € 000) | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|----------------|----------------|
| Vaste activa | 612.373 | 635.218 |
| Immateriële vaste activa | 331 | 3 |
| Vastgoedbeleggingen | 610.944 | 634.416 |
| Andere materiële vaste activa | 702 | 792 |
| Financiële vaste activa | 383 | 0 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 13 | 7 |
| Vlottende activa | 12.790 | 13.181 |
| Handelsvorderingen | 6.601 | 6.957 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 3.913 | 3.593 |
| Kas en kasequivalenten | 412 | 598 |
| Overlopende rekeningen | 1.864 | 2.033 |
| Totaal activa | 625.163 | 648.399 |

Geconsolideerde balans

Eigen vermogen + € 4,4 miljoen:

- Keuzedividend 2015: 57% kiest aandelen; + € 11,6 miljoen
- Uitkering dividend boekjaar 2015: € -27,8 miljoen
- Nettoresultaat 2016: € 20,6 miljoen

Langlopende verplichtingen € 224 miljoen:

- € 220 miljoen langlopende financiële schulden
- Negatieve marktwaarde cash flow hedges € 3 miljoen

Kortlopende verplichtingen € 75 miljoen:

- € 62 miljoen kortlopende financiële schulden
- Overlopende rekeningen € 10 miljoen (interesten op leningen, vooruitgefactureerde huur, ...)

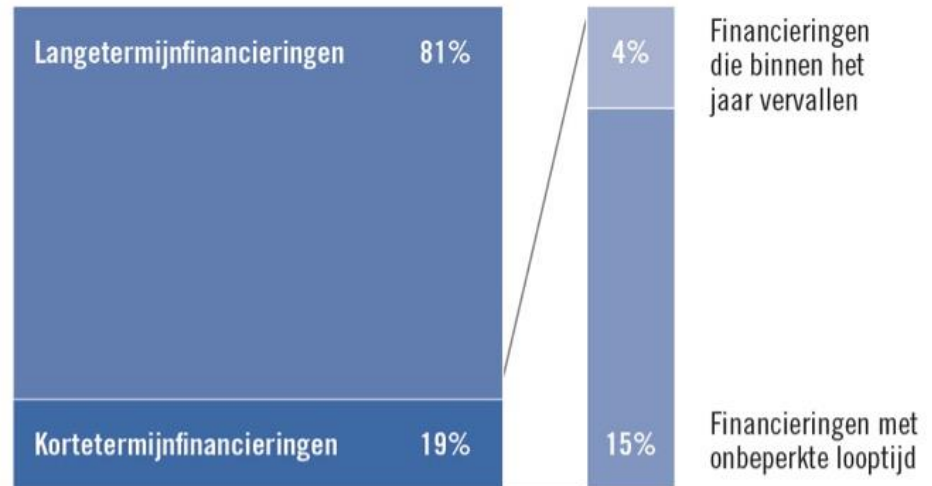
| EIGEN VERMOGEN & VERPLICHTINGEN (in € 000) | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|----------------|----------------|
| Eigen vermogen | 326.085 | 321.736 |
| Langlopende verplichtingen | 223.953 | 231.467 |
| Langlopende financiële schulden | 219.703 | 226.054 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 3.330 | 4.507 |
| Andere langlopende verplichtingen | 920 | 906 |
| Kortlopende verplichtingen | 75.125 | 95.196 |
| Kortlopende financiële schulden | 62.012 | 79.158 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 13 | 0 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 2.655 | 6.335 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 232 | 186 |
| Overlopende rekeningen | 10.213 | 9.517 |
| Totaal eigen vermogen en verplichtingen | 625.163 | 648.399 |

Gegevens per aandeel

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 16.784.521 | 16.239.350 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 16.784.521 | 16.200.911 |
| EPRA resultaat (€) | 1,73 | 1,90 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | 19,43 | 19,81 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | 20,37 | 20,75 |
| Marktkapitalisatie (miljoen) (€) | 401 | 396 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 23,90 | 24,37 |
| Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%) | 23% | 23% |

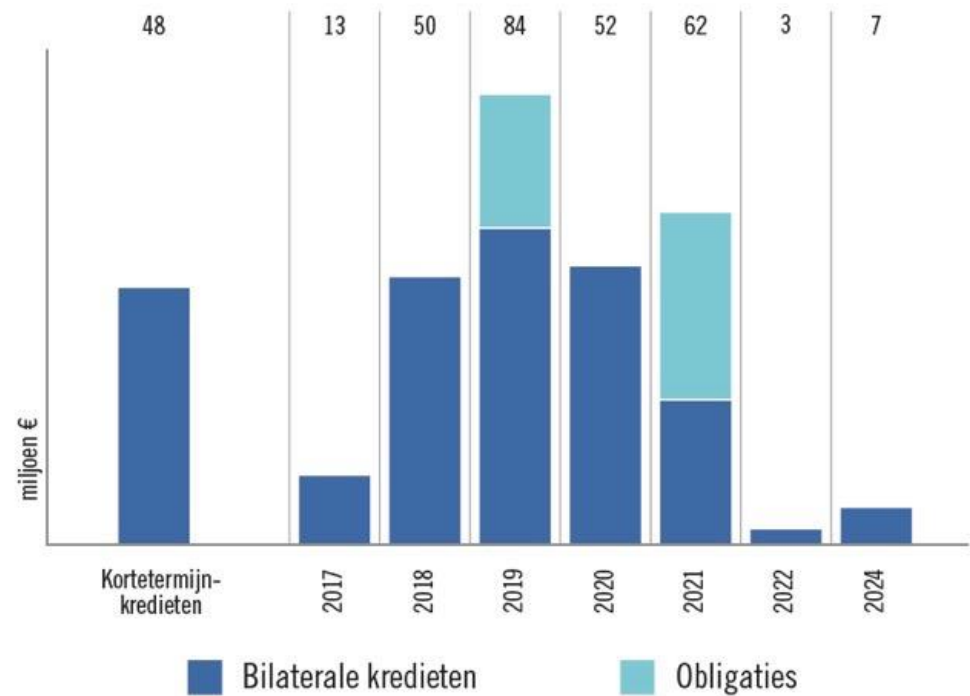
Financiële structuur

- Bedrag financiële schulden: € 282 miljoen
- 81% langetermijnfinancieringen met gemiddelde looptijd van 2,9 jaar
- 19% kortetermijnfinancieringen, waarvan 15% onbeperkte looptijd en 4% met vervaldatum in 2017
- Spreiding kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 38 miljoen niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen



Financiële structuur

- Gespreide vervaldata kredieten tussen 2017 en 2024

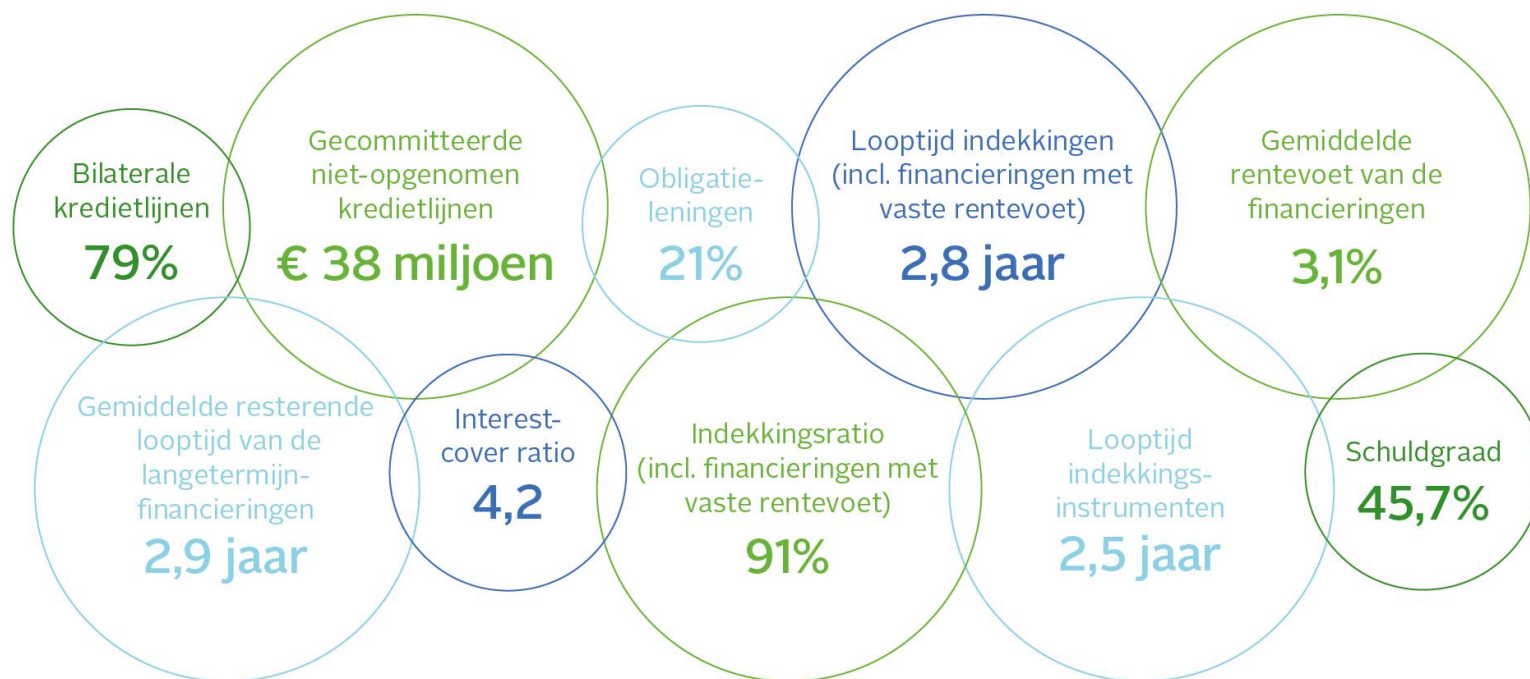


Financiële structuur

- 80% van de kredietlijnen heeft vaste rentevoet en 20% variabele
- Rentevoeten liggen vast voor resterende periode van gemiddeld 2,8 jaar (3,7 vanaf 2 januari 2017)
- Per 2 januari 2017: € 60 miljoen interest rate swaps op vervaldatum
- Gemiddelde rentevoet boekjaar 2016: 3,1% inclusief bankmarges (3,5% boekjaar 2015)
- Waarde van de financiële derivaten: € 3 miljoen negatief
- Schuldgraad: 45,7% (48,2% op 31 december 2015)
- Geen wijzigingen in 2016 in bestaande gecontracteerde convenanten
- Op 31 december 2016 voldoet de GVV aan haar convenanten



Financiële structuur



Agenda

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2016

Financiële resultaten per 31.12.2016

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

2. Vooruitzichten 2017

3. Beslissingen gewone algemene vergadering



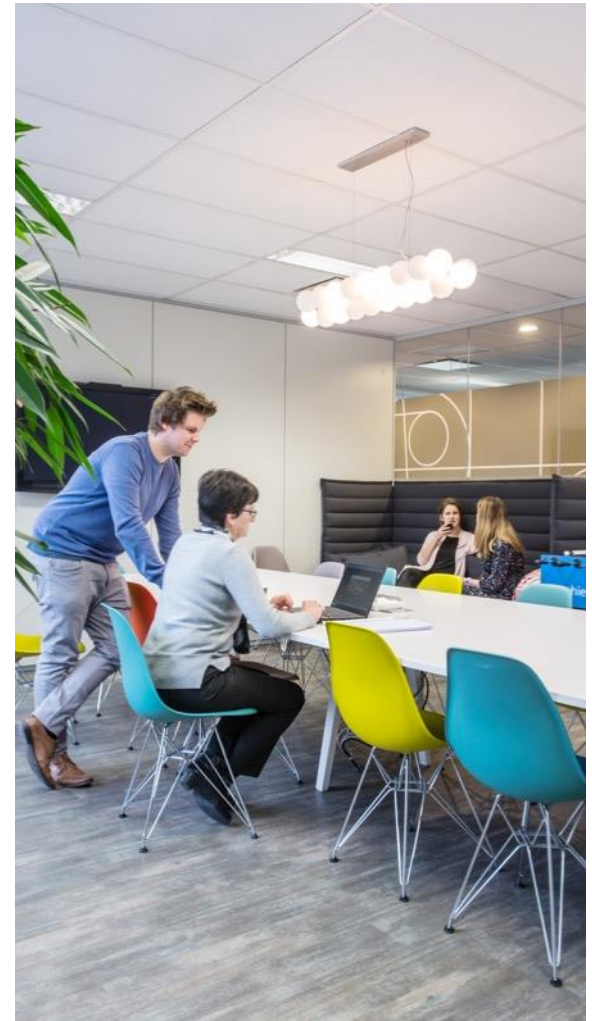
Kantoren

Verhuurmarkt

- Opname Brusselse periferie hoger dan 2015 (toename 50%) hoofdzakelijk door publieke sector
- Regionale deelmarkten beste opname sinds 2012
- Beperkte huurgroei in CBD
- Geen huurgroei verwacht buiten CBD, grote beschikbaarheid kantoren
- Uitzondering: topgebouwen (klasse A)

Investeringsmarkt

- Hoogconjunctuur zowel volume als pricing
- Toprendementen gedaald en verdere daling verwacht
- Rendementen topgebouwen historisch laag (vgl 2007)
- Interesse voor niet-topkantoren toegenomen
- Naar verwachting zal algemene vraag naar kantoren in 2017 nog verder toenemen



Kantoren

Verwachtingen huurders

- Markt evolueert van *asset* industrie naar *service* industrie
- Noden breder dan m²: toegankelijkheid, aangename sfeer, ondersteunende dienstverlening
- Technologie-gedreven: locatie werkplek minder relevant
- Succes van co-working lounges bij jonge en kleine bedrijven
- Verhuren en rentabiliseren m² kantoorruimte blijft hoofdactiviteit
- Kantooreigenaar krijgt bijkomend regierol inzake dienstverlening, op maat gemaakte oplossingen en bijkomende diensten
- Technische dienstverlening belangrijker dan commerciële



Logistiek vastgoed

Verhuurmarkt

- Gezonde markt met verdere groeiverwachting door groei Europese economie en e-commerce
- Impact op grootschalige nieuwbouwprojecten: clusters
- Topjaar take-up in 2016, verdubbeling t.o.v. 2015
- Toprendementen stabiel, huurgroei achtergebleven op index voorbij 10 jaar
- Hoge loonkosten vgl. met omringende landen vertaalt zich in compensatie kosten voor huur

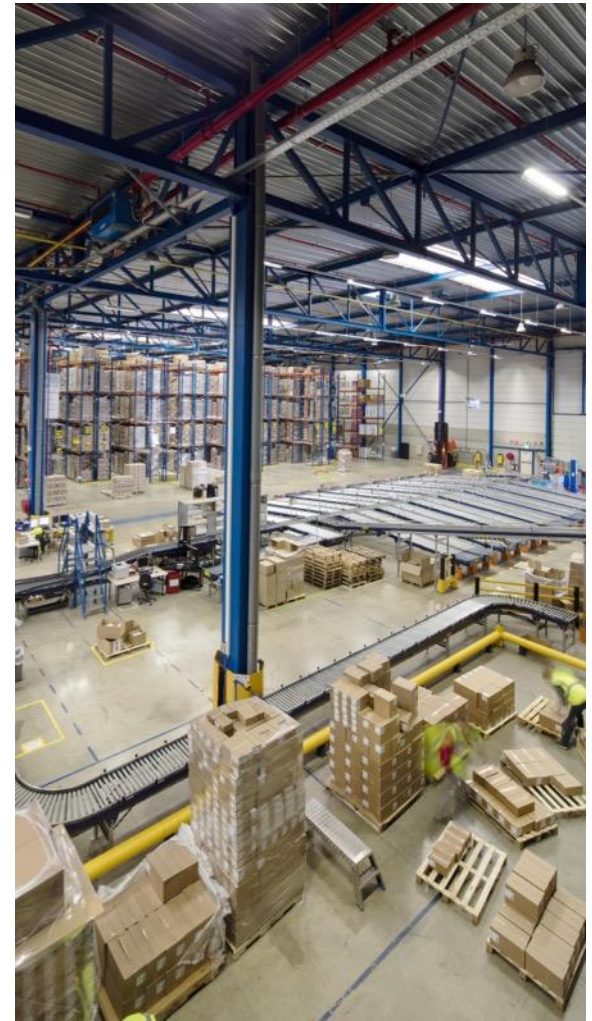
Investeringsmarkt

- Groeiende interesse van zowel lokale als internationale investeerders
- Rendementen kwalitatieve gebouwen historisch laag in Europa door sterke belangstelling grote investeerders
- Verwachting dat België zelfde richting uitgaat als NL, D met toprendementen rond 6% en lager voor kwalitatieve gebouwen
- Toenemende competitie versus beperkt aanbod leidt tot verdere verscherping van de rendementen

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 mogelijks kleinschalige magazijnen in stadscentra



Agenda

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen van 2016

Financiële resultaten per 31.12.2016

Vastgoedmarkt

Remuneratieverslag

2. Vooruitzichten 2017

3. Beslissingen gewone algemene vergadering



Veranderingen aandeelhouders & management

Nieuwe aandeelhoudersstructuur

Herschikking raad van bestuur

- Reflecteert nieuwe aandeelhoudersstructuur
- Ervaring marktsegmenten
- Quota vrouwelijke bestuurders

Wijzigingen directiecomité

- Jean-Paul Sols, ceo en Inge Tas, cfo: 100% Intervest (1 augustus 2016)
- Marco Hengst, chief investment officer, head of warehouses (1 mei 2016)
- Luc Feyaerts, coo, head of offices: uit dienst (31 maart 2017)

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 2016

Bestuurders

- € 20.000 per jaar vast voor de 4 onafhankelijke bestuurders (€ 25.000 als voorzitter raad van bestuur)
- uitzondering Johan Buijs, mandaat als bestuurder onbezoldigd, vergoeding voor werkzaamheden in interne werkgroep investeringsbeslissingen, € 20.000
- geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap auditcomité

Directiecomité (4 bezoldigde leden)

- vaste vergoeding: € 709.470; € 243.361 voor ceo
- variabele vergoeding over boekjaar 2015: maximaal in totaal € 83.000; toegekend € 60.000
- doelstellingen 2015: operationeel vastgoedresultaat, bezettingsgraad, strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed, verlagen financieringskost, uitbouwen turnkey solutions en RE:flex, duurzaamheid en corporate social responsibility.

Remuneratieverslag

Basisvergoeding 2017

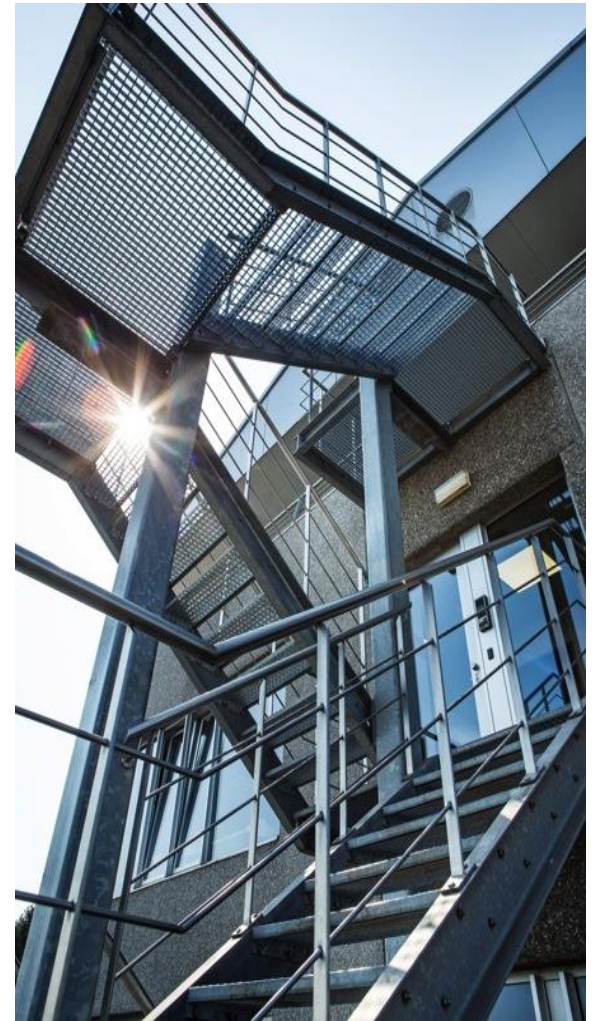
- bestuurders: ongewijzigd
- directiecomité (uitgezonderd de onbezoldigde bestuurder):
 - vaste vergoeding: indexatie met 1,45% per 1 januari 2017
 - variabele vergoeding over boekjaar 2016: maximaal in totaal € 250.000; toegekend € 197.591
 - doelstellingen 2016: uitvoering groeistrategie, bewaking schuldgraad, optimalisatie van de werking van de organisatie, behalen gebudgetteerde cijfers EPRA resultaat en resultaat per aandeel, brutohuurinkomsten, operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille, en individuele doelstellingen voor elk directielid.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

Intervest

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016
 - Beschrijving van de portefeuille
 - Belangrijke gebeurtenissen van 2016
 - Financiële resultaten per 31.12.2016
 - Vastgoedmarkt
 - Remuneratieverslag
2. **Vooruitzichten 2017**
3. Beslissingen gewone algemene vergadering



2. Vooruitzichten 2017

Investerings en desinvesteringen

- Accent verschuiven naar logistiek vastgoed: streven naar 60 - 40 verhouding
- 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)
- Kantoren:
 - Investerings: gebouwen en locaties afgestemd op unieke werkomgevingen
 - Greenhouse BXL: herpositionering en multi-tenant benadering, start werken 1^{ste} kwartaal 2017
 - Aanschaf aanpalend gebouw voor herontwikkeling in lijn Greenhouse BXL

2. Vooruitzichten 2017

Asset management

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

Duurzaamheid en aandacht voor het milieu

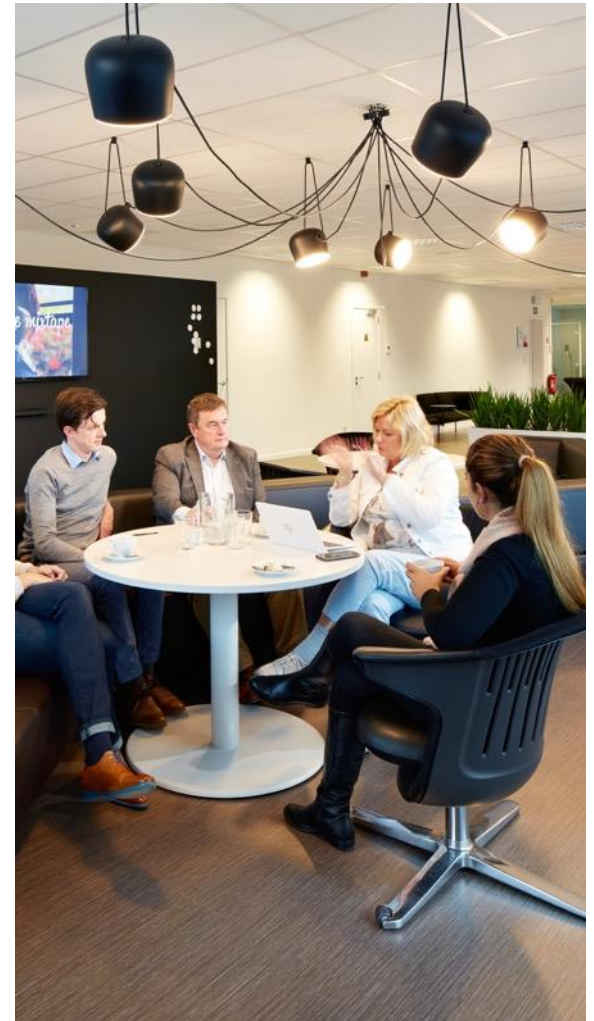
- BREEAM-certificatie van gebouwen
- Verder uitrollen energiemonitoring
- Lokale ontwikkelingsinitiatieven: profileren als partner met oog voor maatschappelijke evoluties

EPRA resultaat

- Verwachte daling EPRA resultaat 2017: wegvallen huurinkomsten Deloitte eind januari 2017, deels gecompenseerd door nieuwe investeringen, nieuwe verhuringen en daling interestvoet
- Brutodividend: minimum € 1,40 per aandeel (groeistrategie)

Intervest

1. Toelichting bij het jaarverslag 2016
Beschrijving van de portefeuille
Belangrijke gebeurtenissen van 2016
Financiële resultaten per 31.12.2016
Vastgoedmarkt
Remuneratieverslag
2. Vooruitzichten 2017
3. **Beslissingen gewone algemene vergadering**



3. Beslissingen gewone algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2016 (statutaire jaarrekening).
 - Voorstel tot besluit: *Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 (statutaire jaarrekening).*

3. 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 2016 (statutaire jaarrekening).*

3. Beslissingen gewone algemene vergadering

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, alsmede de bestemming van het resultaat.
 - *Voorstel tot besluit: Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, alsmede de bestemming van het resultaat.*

3. 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 2016 (statutaire jaarrekening).
 - *Vorstel 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 2016 (statutaire jaarrekening).*

3. 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 2016.

3. 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 2016 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2016.*

3. Beslissingen gewone algemene vergadering

7. Toekenning van een bestuurdersvergoeding.

- *Voorstel tot besluit: Beslissing tot het toekennen van een bestuurdersvergoeding van € 20.000,00 aan Johan Buijs voor zijn mandaat als niet-onafhankelijke bestuurder van de vennootschap en dit conform het remuneratiebeleid van de vennootschap; het mandaat is aangevangen op 29 april 2015 om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2018 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2017.*

3. Beslissingen gewone algemene vergadering

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

Vragen?

Buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 26 april 2017 - 16.30 uur



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Samenstelling bureau

- Voorzitter: Jean-Paul Sols, ceo
- Secretaris: Inge Tas, cfo
- Stemopnemer: Jacqueline Mouzon



Bepaling van het aanwezigheidsquorum

- Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen: 4.127.569
- Totaal aantal stemmen: 16.784.521
- Aanwezigheidsquorum: 24,59%



Agenda buitengewone algemene vergadering

I. STATUTENWIJZIGING

1. Wijziging van artikel 7 (Toegestaan kapitaal) van de statuten van de vennootschap
2. Wijziging van artikel 9 (Inkoop of in pandneming door de vennootschap van haar eigen aandelen) van de statuten van de vennootschap

II. MACHTIGING TOEGESTAAN KAPITAAL BINNEN HET KADER VAN HET NIEUW ARTIKEL 7 VAN DE STATUTEN EN DUS REKENING HOUDEND MET DE BESLISSING DIE VOORAFGAAT

1. Kennisneming en bespreking van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan betreffende het gebruik van het toegestaan kapitaal en de daarbij nagestreefde doeleinden en hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur weliswaar binnen de nieuwe statutaire beperkingen zoals thans voorzien in het nieuw artikel 7 en dus rekening houdend met de beslissing die voorafgaat.

III. MACHTIGING VERKRIJGING EIGEN EFFECTEN

IV. VOLMACHTEN EN MACHTIGINGEN

V. VARIA