

Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 7 april 2010
16u30

Samenstelling bureau

- Voorzitter: Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
- Secretaris: Jean-Paul Sols, ceo
- Stemopnemers: Inge Tas, cfo en Jacqueline Mouzon

Agenda: Algemene vergadering

1. Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 125.643.377,93 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”
2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2009 (enkelvoudige jaarrekening) van Intervest Offices nv
3. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening
4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsmede de bestemming van het resultaat
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 2009
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris
7. Goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap Edicorp NV voor de periode 1 januari 2009 - 1 april 2009 en verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap Edicorp NV

Agenda: Algemene vergadering

8. Herbenoeming van bestuurders (*)
9. Benoeming van een bestuurder (*)
10. Herbenoeming van de commissaris van de vennootschap, gezien het einde van het mandaat van de commissaris (*)
11. Vaststelling van de jaarlijkse vergoeding van de commissaris van de vennootschap (*)
12. Machtiging verkrijging eigen effecten (*)
13. 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 (*)
14. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen

(*) Onder voorbehoud van goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, voor de agendapunten waarvoor deze toestemming vereist is en op dit ogenblik nog niet verkregen.

Agenda: Algemene vergadering

1. Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 125.643.377,93 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”

Voorstel tot besluit:

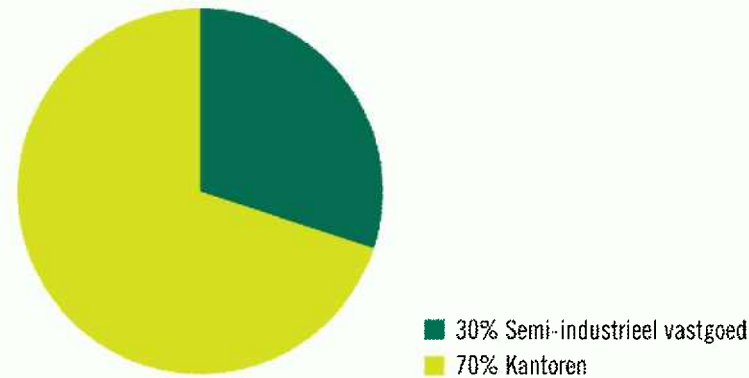
Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 125.643.377,93 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”. Deze beslissing heeft ook zijn implicaties ten aanzien van de geconsolideerde jaarrekening waar deze omzetting van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves” ook wordt doorgevoerd.

Agenda: Algemene vergadering

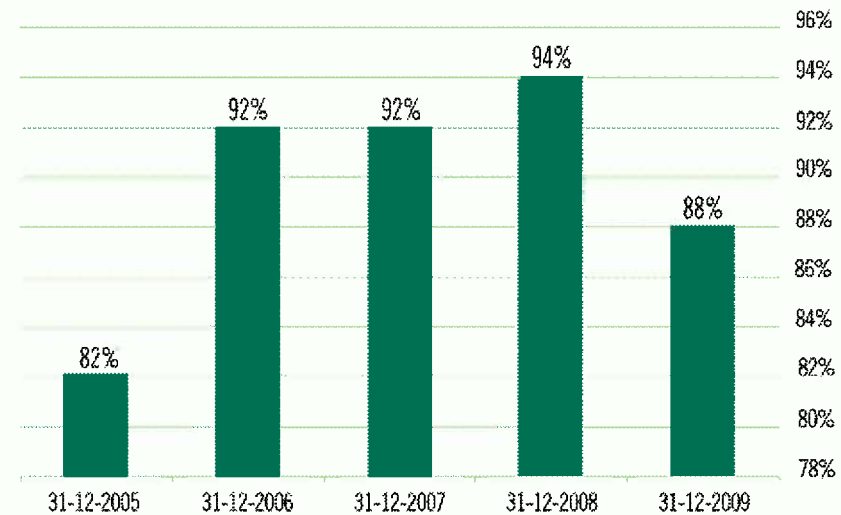
2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2009 (enkelvoudige jaarrekening) van Intervest Offices

Beschrijving van de portefeuille

- Type vastgoed
 - Kantoorgebouwen: 18
 - Semi-industriële gebouwen/
logistieke centra: 18

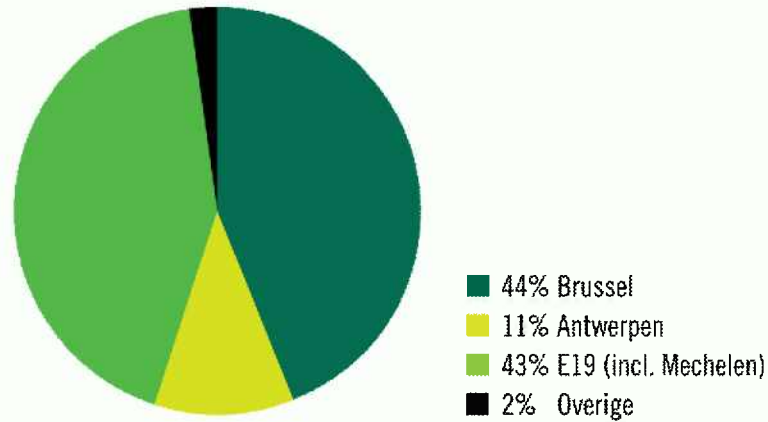


- Bezettingsgraad: 88 %
 - Kantoren: 90 %
 - Semi-industrie: 83 %

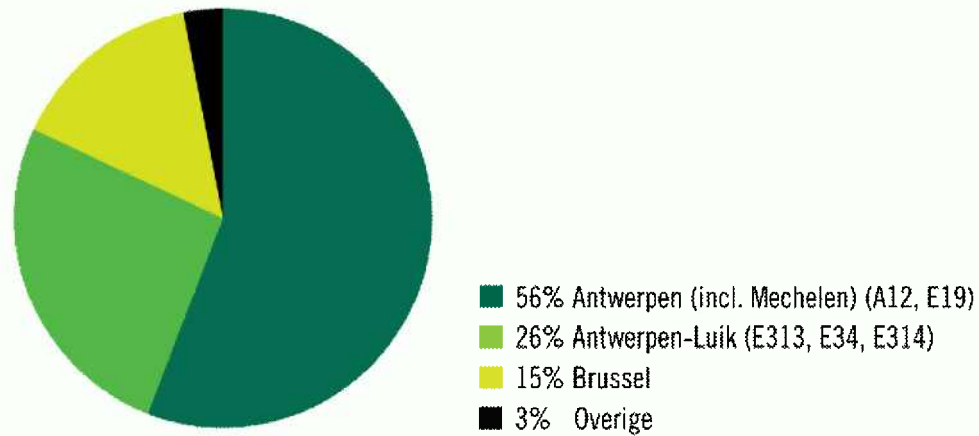


Geografische spreiding

Kantoren

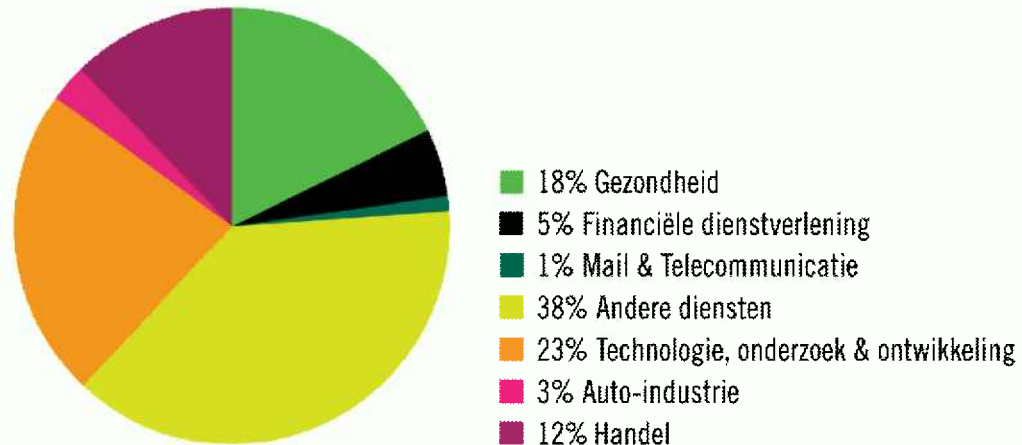


Semi-industrie

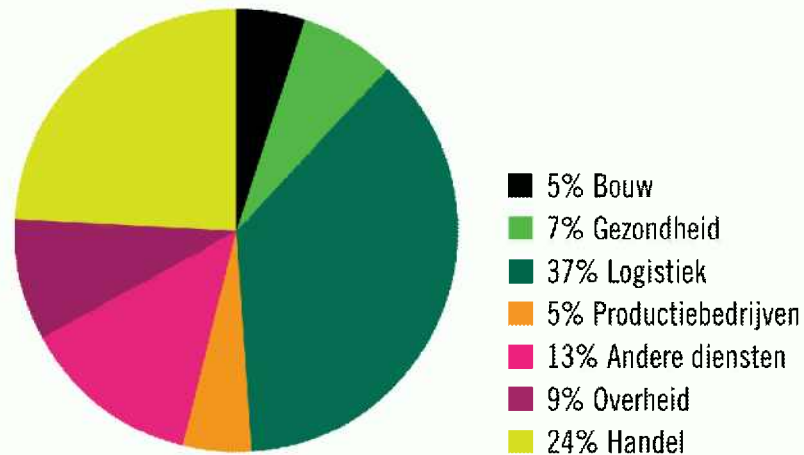


Sectoriële spreiding

Kantoren



Semi-industrie



Belangrijke gebeurtenissen in 2009

- Verhuuractiviteit
- Fusie door overneming van Edicorp nv door Intervest Offices nv op 1 april 2009

Verhuuractiviteit

- Ondanks de crisis: sterke verhuuractiviteit (20 %)
- 62 huurcontracten met opzegmogelijkheid: 43 huurcontracten hernieuwd (70 %)
- Nieuwe huur /Oude huur
 - Nieuwe verhuringen: - 14 %
 - Herverhuringen: - 17 % (- 6,9 % exclusief Woluwe Garden)
- Nieuwe huur/ERV:
 - Nieuwe verhuringen : - 3,3 %
 - Herverhuringen: - 4,6 % (+ 2,4 % exclusief Woluwe Garden)

Verhuuractiviteit

Kantoren

Nieuwe huurders: 4.420 m² nieuwe huurovereenkomsten in 13 nieuwe huurders

- Intercity Business Park (Mechelen): 1.244 m² Niscayah, 486 m² Tandberg
- Inter Access Park (Dilbeek): 396 m² Ingersoll Rand
- Park Station (Diegem): 368 m² Ram Mobile Data
- De Arend (Edegem): 331 m² Reficom
- Latem Business Park (Gent): 306 m² MG Invest

Vernieuwingen, uitbreidingen en verlenging: 44.077 m² huurovereenkomsten in 27 transacties

- verlenging en uitbreiding 23.712 m²: PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden
- verlenging 6.107 m²: Borealis in Mechelen Campus
- verlenging 2.163 m²: Cypress Semiconductor Corporation in Mechelen Campus
- verlenging 1.910 m²: International Business Systems in Latem Business Park (Gent)
- verlenging 1.540 m²: Passage Fitness in Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding 1.274 m²: Cheops in De Arend (Edegem)
- verlenging 1.211 m²: Rexel in Exiten (Zellik)
- verlenging 984 m²: Fleet Logistics in 3T Estate B (Vilvoorde)
- verlenging 727 m²: Bell Microproducts Europe in Mechelen Campus
- uitbreiding 716 m²: Galapagos in Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging 643 m²: Logins in Intercity Business Park (Mechelen)

Verhuuractiviteit

Semi-industrie

Nieuwe huurders: 19.237 m² huurovereenkomsten in 5 transacties

- Wilrijk Neerland: 6.920 m² aan Ikea
- Antwerpen Kaaien: 5.500 m² aan Waagnatie
- Herentals Logistics 1: 4.128 m² aan OTN Systems and 2.329 m² aan Devoteam Belgium

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten: 10.379 m² in 5 transacties

- uitbreiding 7.088 m²: ThyssenKrupp Otto Wolff in Ragheno Park (Mechelen)
- verlenging 1.744 m²: Brico Belgium in Sint-Agatha-Berchem
- uitbreiding 1.247 m²: Fusite in Eigenlo (Sint-Niklaas)

Verhuuractiviteit

Looptijd van de huurcontracten op 1 januari 2010

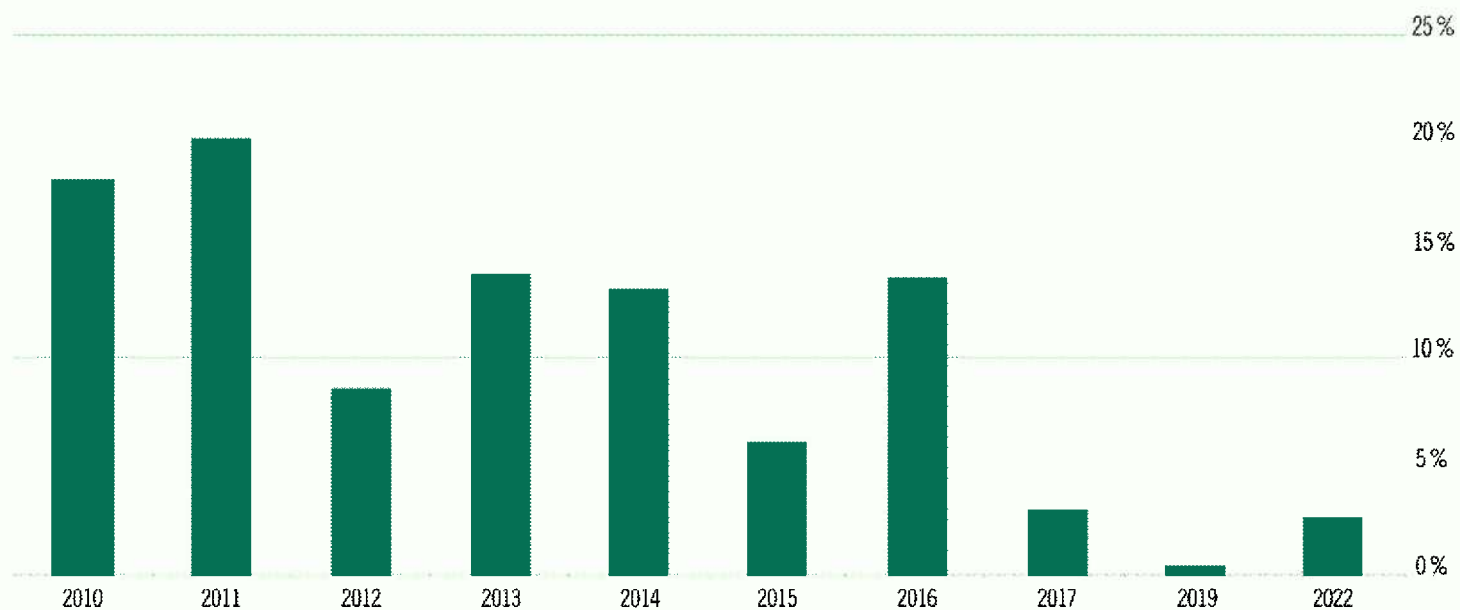
Kantoren

- Alle huurcontracten: 3,6 jaar
- Huurcontracten + 2.000 m²: 4,3 jaar
- Huurcontracten die vervallen in 2010 - 2012: kleinere contracten - gespreid risico

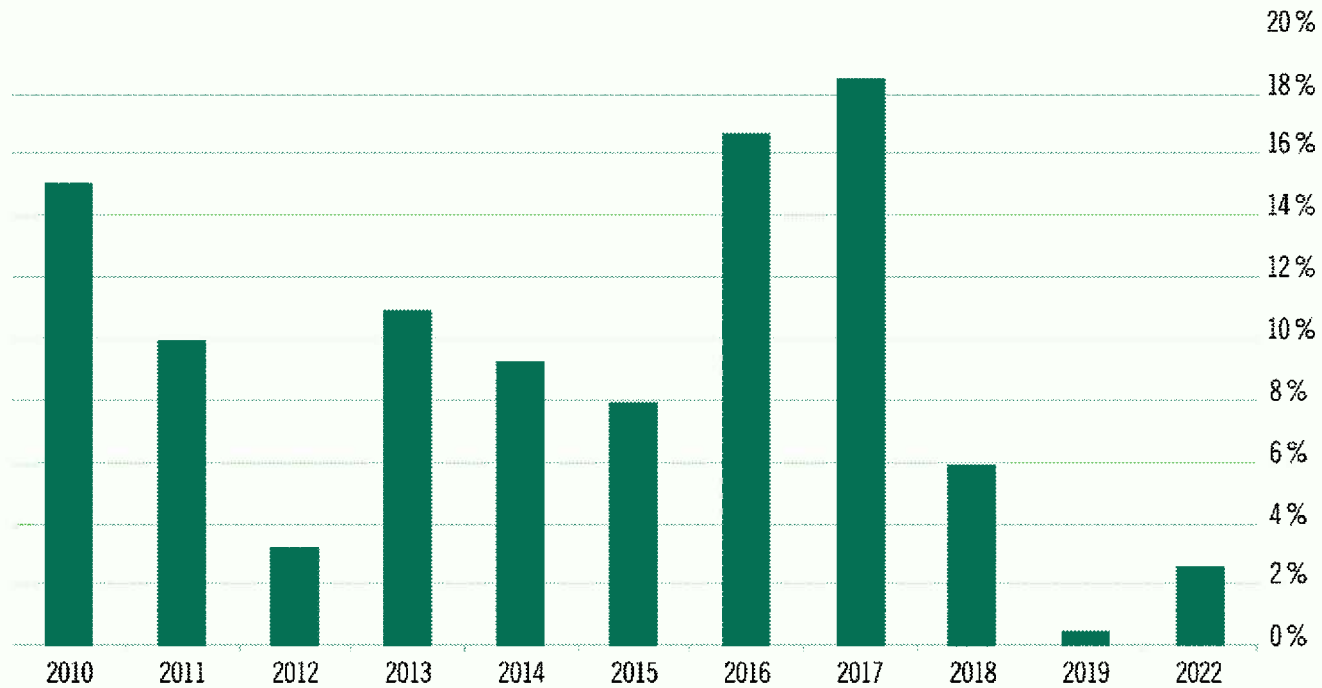
Semi-industrie/logistiek vastgoed

- Alle huurcontracten: 3,7 jaar
- Huurcontracten + 10.000 m²: 4,4 jaar

Eerste tussentijdse vervaldatum huurcontracten



Eindvervaldag huurcontracten



Financiële resultaten 2009

- Evolutie van de portefeuille
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009
- Geconsolideerde balans op 31.12.2009
- Gegevens per aandeel
- Financiële structuur op 31.12.2009

Evolutie van de portefeuille

(€ 000)	31.12.2009	31.12.2008
Waarde vastgoedbeleggingen (investeringswaarde)	554.423	586.492
Lopende huren	42.043	45.983
Rendement (%)	7,6 %	7,8 %
Lopende huren, incl. huurwaarde op leegstand	47.835	48.962
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,6 %	8,3 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	540.770	539.373
Bezettingsgraad (%)	88 %	94 %

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009

(€ 000)	2009	2008
Huurinkomsten	42.472	43.038
Met verhuur verbonden kosten	-160	-118
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	314	426
Vastgoedresultaat	42.626	43.346
Vastgoedkosten	-3.720	-3.504
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.179	-1.619
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	37.727	38.223
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.270	-12.726
Operationeel resultaat	5.457	25.497
Financieel resultaat (excl. variatie in reële waarde IAS 39)	-7.762	-10.204
Variaties reële waarde financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-240	0
Belastingen	-52	-44
Nettoresultaat	-2.597	15.249
Operationeel uitkeerbaar resultaat	29.913	27.975
Portefeullieresultaat	-32.270	-12.726
Variaties reële waarde financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-240	0

Geconsolideerde balans op 31.12.2009

ACTIVA (€ 000)	31.12.2009	31.12.2008
Vaste activa	541.099	572.378
Immateriële activa	68	87
Vastgoedbeleggingen	540.817	572.055
Andere materiële vaste activa	200	222
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
Vlottende activa	4.674	5.196
Handelsvorderingen	1.404	1.382
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.994	1.912
Kas en kasequivalenten	733	885
Overlopende rekeningen	543	1.017
Totaal activa	545.773	577.574

Geconsolideerde balans op 31.12.2009

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ 000)	31.12.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	297.533	330.365
Langlopende verplichtingen	205.807	207.570
Voorzieningen	1.031	1.082
Langlopende financiële schulden	204.254	206.012
Andere langlopende verplichtingen	522	476
Kortlopende verplichtingen	42.433	39.639
Voorzieningen	386	334
Kortlopende financiële schulden	36.585	34.494
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.946	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	656	1.190
Overlopende rekeningen	2.860	1.045
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	545.773	577.574

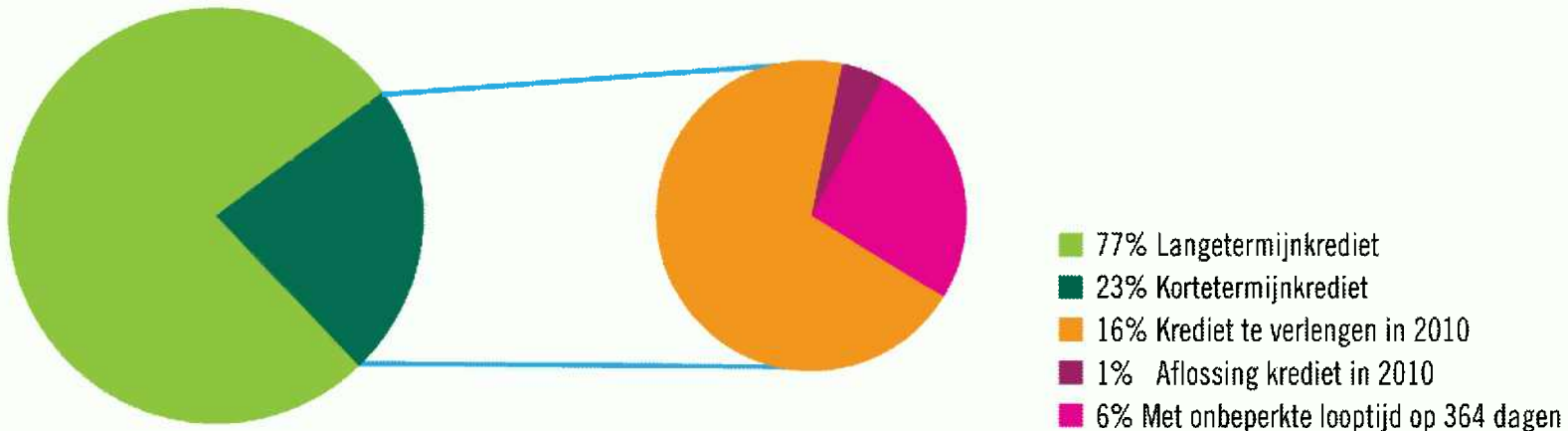
Gegevens per aandeel

	31.12.2009	31.12.2008
Aantal aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	21,39	23,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	22,37	24,80
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	29.913	27.975
Brutodividend (€)	2,15	2,01
Nettodividend (€)	1,83	1,71
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,90	17,75
Discount (-)/premie (+) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	2 %	- 25 %

Financiële structuur op 31.12.2009

Conservatieve financiële structuur

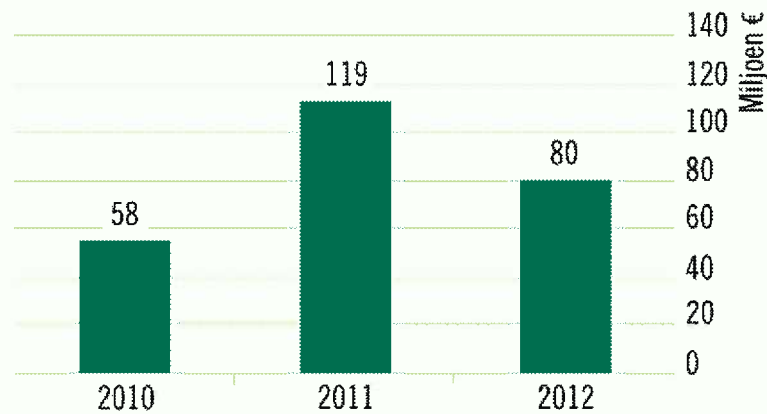
- Bedrag financiële schulden: € 236 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief (€ 160 miljoen)
- 77 % langetermijn financieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 1,6 jaar



- Beperkte schuldgraad van 44 % (wettelijk maximum: 65 %)

Financiële structuur op 31.12.2009

- Gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2010 en 2012



- € 22 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 68 % van de opgenomen kredieten: vaste rentevoet, 32 % variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,6 jaar
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- Gemiddelde rentevoet voor 2009: 3,2 % (incl. marges) (2008: 4,5 %)

Vastgoedmarkt 2009



Kantorenmarkt

- **Take up: 30 % gedaald in vergelijking met 2008**
 - Exclusief enkele uitzonderlijke transacties in Q4 2009: daling met 60 %
 - CBD meest getroffen (banken/overheid)
- **Gemiddelde leegstandratio: voor het eerst meer dan 10 %**
 - Periferie: meer dan 20 %
 - Antwerpen / Mechelen: stabiel
 - Grijze leegstand ?
- **Huurprijzen onder druk**
 - Meeste in CBD
 - Effect van nieuwe ontwikkelingen
- **Trends voor de komende 24 maanden**
 - Duurzaamheid (groene gebouwen)
 - Bereikbaarheid
 - Huurderstevredenheid
- **Investeringsmarkt**
 - 2009: annus horribilis (42 % van volume 2008)
 - Toprendement 6,25 % (5,25 % in 2008)

Markt van het semi-industrieel vastgoed

- **Take up**
 - Logistiek: daling met meer dan 50 %, vooral in tweede helft van 2009
 - Semi-industrie: redelijk vergelijkbaar met vorige jaren
- **Aankomende opzegmogelijkheden van huurcontracten zijn de voornaamste reden voor activiteit**
- **Huurprijzen onder druk**
 - Beperkter dan in kantorenmarkt
 - As Antwerpen - Brussel blijft sterk
 - Pijplijn van nieuwe ontwikkelingen is verminderd
- **Investeringsmarkt**
 - 2009: ook annus horribilis (13 % van volume 2008)
 - Toprendement 7,75 % (logistiek) / 8,00 % semi-industrie (resp. 6,75 % /7,5 % in 2008)

Outlook 2010

- 88 % bezettingsgraad
 - Kantoren: 90 %
 - Semi-industrie: 83 %
 - Mechelen (kantoren) and Herentals (logistiek): aandachtspunt
- Huurprijzen onder druk - hevige concurrentie
- Zeer sterk en gediversifieerd huurdersbestand (klantenkrediet: 7 dagen !)
- Geen verplichtingen in pijplijn: geen aankopen aan pré-crisis voorwaarden
- In-house asset management
 - Commerciële inspanningen
 - Focus op verbeteren van operationele marge
 - Prijs/kwaliteit is key
- Sterke balans
 - Schuldgraad: 44 %
 - Conservatieve waarderingen

Financiële kalender 2010

7 april 2010	Algemene vergadering van aandeelhouders
23 april 2010	Betaalbaarstelling dividend <ul style="list-style-type: none">• Ex-date dividend 2009: dinsdag 20 april 2010• Record date dividend 2009: donderdag 22 april 2010• Uitbetaling dividend 2009: vanaf vrijdag 23 april 2010
10 mei 2010	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2010
3 augustus 2010	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2010
28 oktober 2010	Bekendmaking resultaten per 30 september 2010
22 februari 2011	Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2010

Agenda: Algemene vergadering

2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2009 (enkelvoudige jaarrekening) van Intervest Offices

Voorstel tot besluit:

Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009 (enkelvoudige jaarrekening).

Agenda: Algemene vergadering

3. 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 2009 (enkelvoudige jaarrekening).

Agenda: Algemene vergadering

4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsmede de bestemming van het resultaat

Voorstel tot besluit:

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsmede de bestemming van het resultaat.

Agenda: 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 2009

Agenda: 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 nv, die gedurende het boekjaar 2009 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2009.

Agenda: Algemene vergadering

7. Goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap Edicorp NV voor de periode 1 januari 2009 - 1 april 2009 en verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap Edicorp NV

Voorstel tot besluit:

Goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap Edicorp NV, die op 1 april 2009 door Intervest Offices NV werd overgenomen bij wege van fusie, voor de periode die een aanvang nam op 1 januari 2009 en werd afgesloten op het ogenblik van de vermelde fusie door overneming door Intervest Offices NV op 1 april 2009.

Bij afzonderlijke stemming eveneens kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van de vennootschap Edicorp NV, die op 1 april 2009 door Intervest Offices NV werd overgenomen bij wege van fusie, welke bestuurders en commissaris gedurende de periode die een aanvang nam op 1 januari 2009 en werd afgesloten op het ogenblik van de vermelde fusie door overneming door Intervest Offices NV op 1 april 2009, in functie waren, voor hun daden in voormelde periode.

Agenda: Algemene vergadering

8. Herbenoeming van bestuurders (*)

Voorstel tot besluit:

Beslissing tot herbenoeming van:

- De heer Jean-Pierre Blumberg, Plataandreef 7 te 2900 Schoten, België, en
- De heer Nicolaas (Nick) J.M. van Ommen, Beethovenweg 50 te 2202 AH Noordwijk aan Zee, Nederland

Het mandaat van beide bestuurders neemt een aanvang op heden om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2012.

De vergadering vermeldt dat deze bestuurders als onafhankelijk dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de heren Blumberg en van Ommen is bezoldigd, waarbij de jaarlijkse bezoldiging gelijk is aan € 14.000.

Agenda: Algemene vergadering

9. Benoeming van een bestuurder (*)

Voorstel tot besluit:

Beslissing tot benoeming van de heer Paul Christiaens, wonende te Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg, België, als onafhankelijke bestuurder van de vennootschap.

Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op heden om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2012.

Het mandaat van de heer Paul Christiaens die zal aangesteld worden als voorzitter van de raad van bestuur, is bezoldigd, waarbij de jaarlijkse bezoldiging gelijk is aan € 15.000.

De vergadering vermeldt dat deze bestuurder als onafhankelijk dient te worden beschouwd in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

