

Algemene vergadering  
&  
Bijzondere en buitengewone  
algemene vergadering van  
aandeelhouders

Woensdag 1 april 2009  
16u30

# Verwelkoming

Door Jean-Paul Sols

# Samenstelling bureau

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

# Agenda: Algemene vergadering

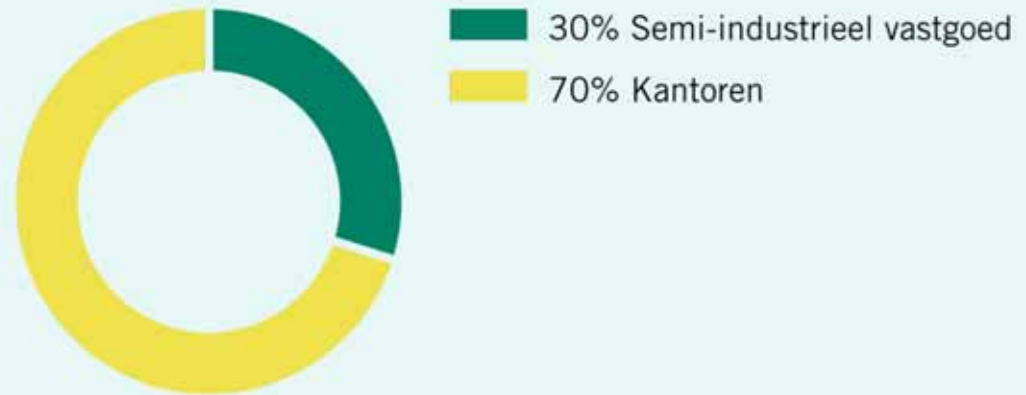
1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).
2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.
3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, alsmede de bestemming van het resultaat.
4. 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.
5. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.
6. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.
7. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap Herentals Logistic Center nv.

# Agenda: Algemene vergadering

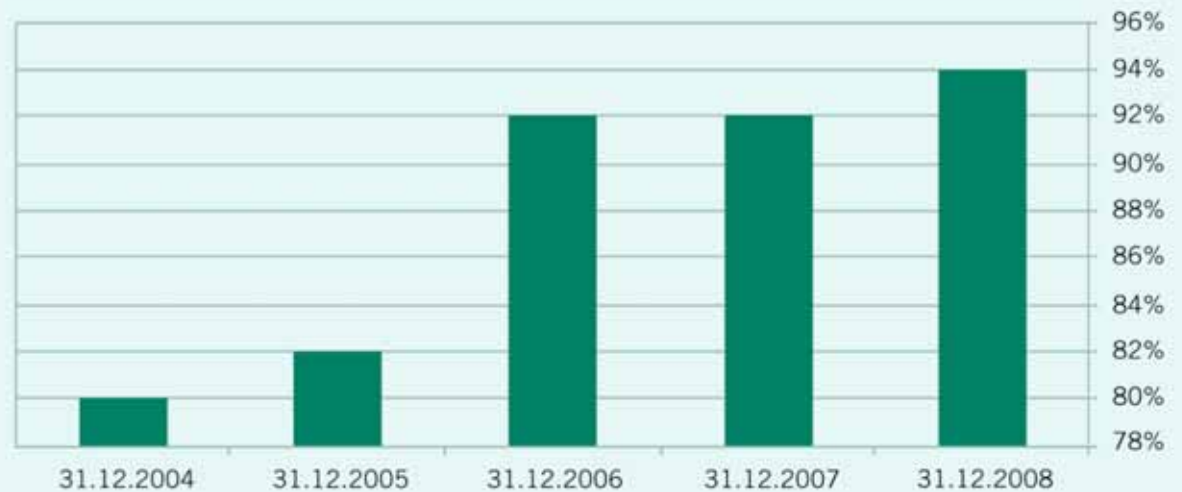
1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

# 1.1. Beschrijving van de portefeuille

- Type vastgoed
  - Kantoorgebouwen: 17
  - Semi-industriële gebouwen/  
logistieke centra: 17

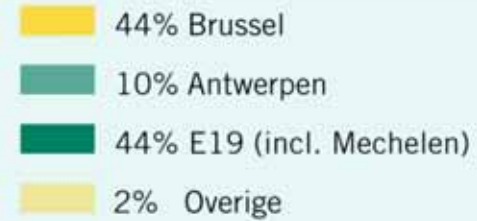


- Bezettingsgraad: 94 %
  - Kantoren: 92 %
  - Semi-industrieel: 98 %

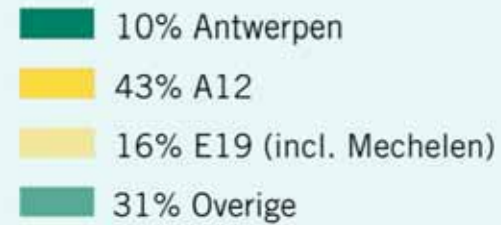


# Geografische spreiding

## Kantoren



## Semi-industrieel

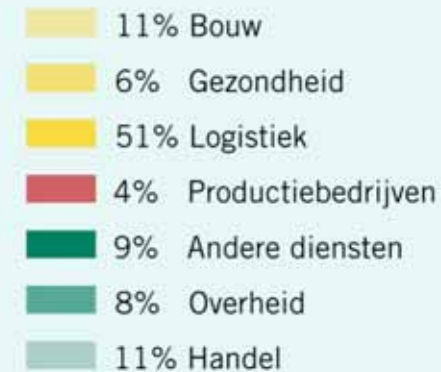


# Sectoriële spreiding

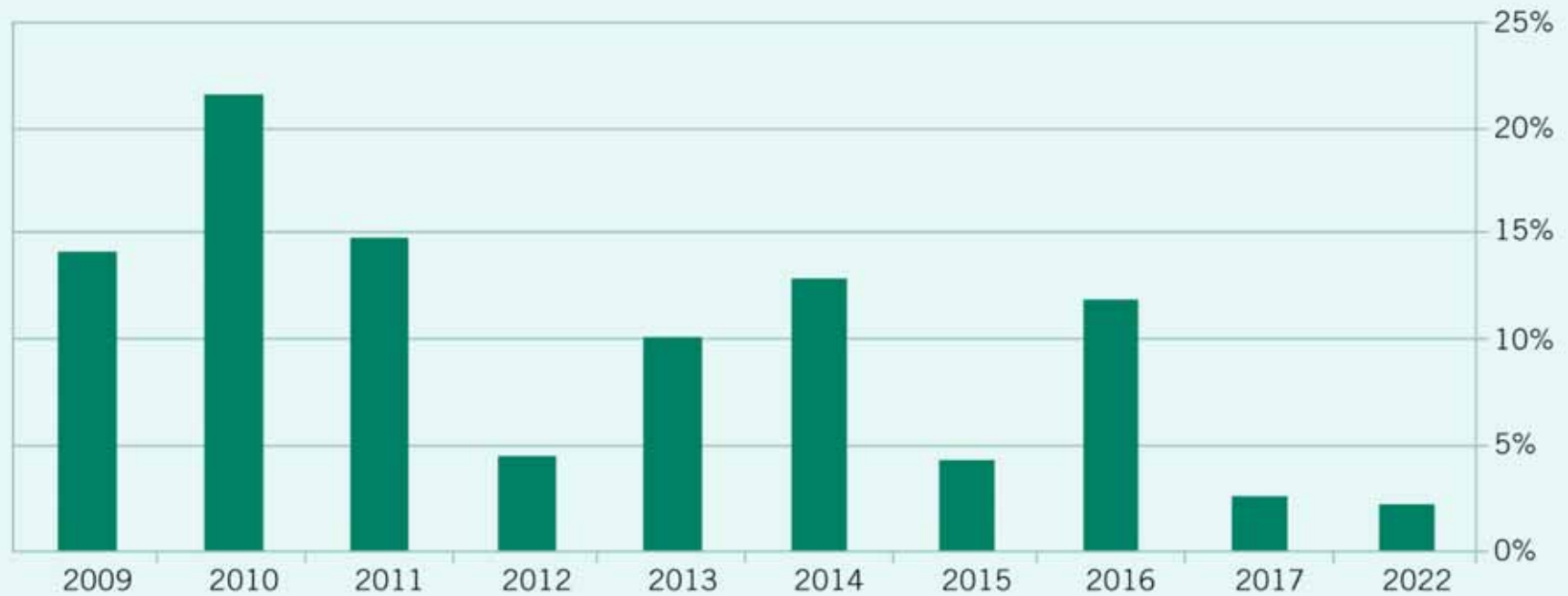
## Kantoren



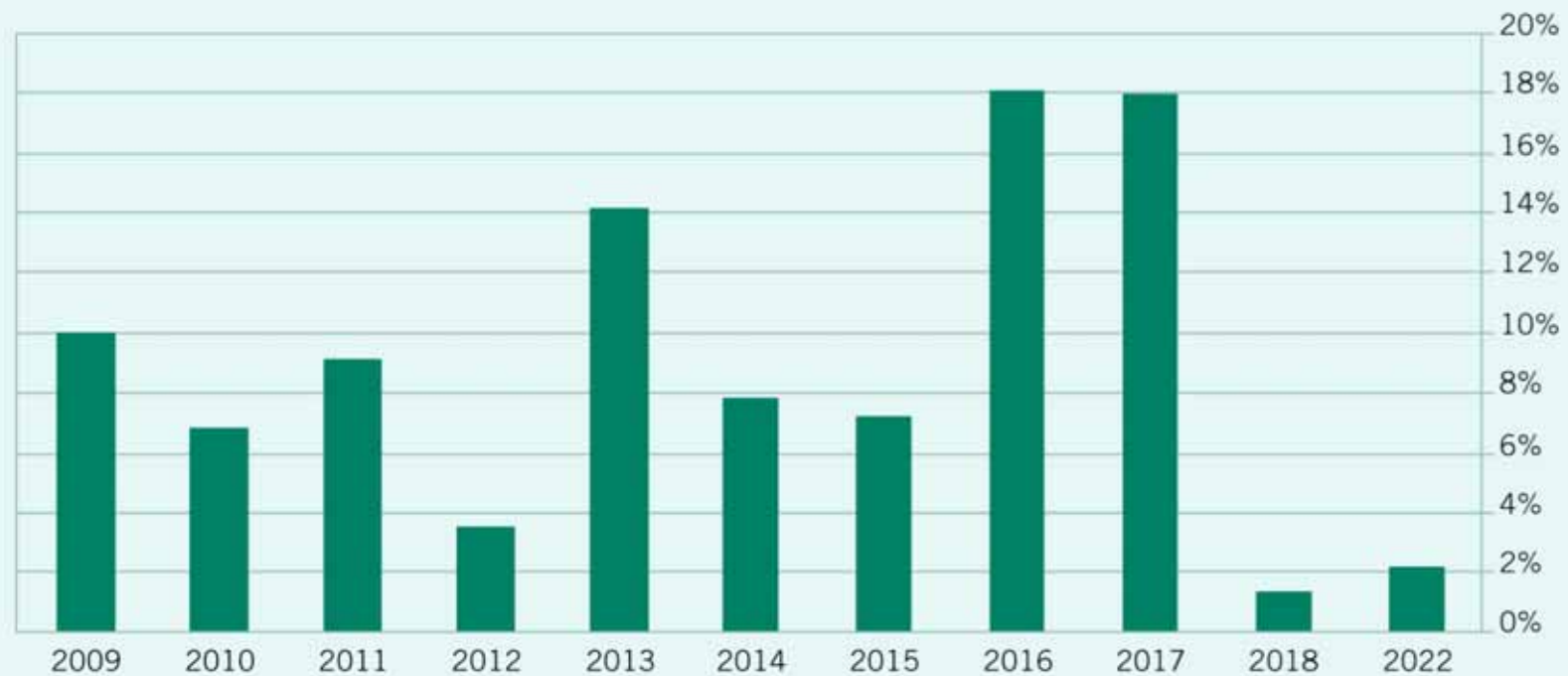
## Semi-industrieel



# Eerste tussentijdse vervaldatum huurcontracten



# Eindvervaldag huurcontracten



# Duur contracten per 1 januari 2009

## Kantoren:

- Alle huurcontracten: 4 jaar
- Huurcontracten + 2000 m<sup>2</sup>: 5 jaar
- Huurcontracten die vervallen in 2009-2011, kleinere oppervlaktes - risicospreiding

## Semi-industrieel/logistiek vastgoed:

- Alle huurcontracten: 3,75 jaar
- Huurcontracten + 10.000 m<sup>2</sup>: 4,25 jaar

## 1.2. Belangrijke gebeurtenissen in 2008

- Investeringsen

Herentals Logistics 2: verwerving van de logistieke ontwikkeling op de “Siemens-site” te Herentals op 30 september 2008

- Verhuuractiviteit

# Herentals Logistic Center 2

- Siemens-site in Herentals
- Investering: semi-industrieel gebouw van 20.190 m<sup>2</sup> + 4.044 m<sup>2</sup> mezzanine + 1.276 m<sup>2</sup> kantoren
- Verwerving: 30 september 2008
- Ontwikkelaar: Cordeel
- Huurinkomsten: 1 jaar huurgarantie van € 1 miljoen/jaar betaald door de ontwikkelaar
- Investeringswaarde: € 17 miljoen (met inbegrip van de grond voor de toekomstige ontwikkeling en het bestaande kantoorgebouw van 8.500 m<sup>2</sup>)
- Mogelijke toekomstige ontwikkeling: semi-industrieel gebouw van 20.000 m<sup>2</sup>
- Brutorendement: geschat op 7 % voor totaal project.



# Verhuuractiviteit

## Kantoren

**Nieuwe huurders: 8.048 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten met 19 nieuwe huurders**

- Mechelen Campus: 1.786 m<sup>2</sup> EDB Business Partner, 709 m<sup>2</sup> Horeservi, 400 m<sup>2</sup> Telenet
- Intercity Business Park (Mechelen): 531 m<sup>2</sup> Biotest Seralco
- Latem Business Park: 310 m<sup>2</sup> Planet Services
- Park Station (Diegem): 640 m<sup>2</sup> CED Automotive
- Park Rozendal (Hoeilaart): 922 m<sup>2</sup> Mylan

**Vernieuwingen, uitbreidingen en verlenging: 26.310 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten in 31 transacties**

- uitbreiding 3.673 m<sup>2</sup>: Deloitte in Hermes Hills (Diegem)
- uitbreiding 931 m<sup>2</sup>: Tibotec op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging 4.996 m<sup>2</sup>: Q8 in Gateway House (Antwerpen)
- verlenging 1.089 m<sup>2</sup>: Tibotec op Mechelen Campus
- verlenging 1.506 m<sup>2</sup>: Imperial Tobacco op Mechelen Campus
- verlenging 3.159 m<sup>2</sup>: Esoterix op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging 563 m<sup>2</sup>: Trisoft op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging en gedeeltelijke uitbreiding Whirlpool 2.991 m<sup>2</sup> op Brussels 7 (Strombeek-Bever)

# Verhuuractiviteit

## Semi-industrie

### Nieuwe huurders: 13.224 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten in 5 transacties

- Sint-Niklaas Eigenlo: 1.413 m<sup>2</sup> opslag en 457 m<sup>2</sup> kantoren aan Lugano, 1.374 m<sup>2</sup> opslag en 177 m<sup>2</sup> kantoren aan Open nv, 1.247 m<sup>2</sup> opslag en 165 m<sup>2</sup> kantoren aan Eticolor
- Meer Riyadhstraat: 7.337 m<sup>2</sup> opslag en 184 m<sup>2</sup> kantoren aan VPK Packaging
- Sint-Agatha-Berchem: 500 m<sup>2</sup> opslag en 370 m<sup>2</sup> kantoren aan GN Resound

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten

- verlenging tot eind 2013 met Fiege Kalf Trans in Puurs (41.890 m<sup>2</sup> opslag en 1.600 m<sup>2</sup> kantoren)
- uitbreiding met de Vlaamse Gemeenschapscommissie 345 m<sup>2</sup>

## 1.3. Financiële resultaten 2008

- Evolutie van de portefeuille
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2008
- Geconsolideerde balans op 31.12.2008
- Gegevens per aandeel
- Financiële structuur op 31.12.2008

## A. Evolutie van de portefeuille

<i>(€ 000)</i>	31.12.2008	31.12.2007
Waarde vastgoedbeleggingen (investeringswaarde)	586.492	579.475
Lopende huren	45.983	42.842
Rendement (%)	7,8 %	7,4 %
Lopende huren, incl. huurwaarde op leegstand	48.962	46.677
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,3 %	8,1 %
Totale verhuurbare oppervlakte ( <i>m<sup>2</sup></i> )	539.373	505.363
Bezettingsgraad (%)	94 %	92 %

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2008

(€ 000)	31.12.2008	31.12.2007
Huurinkomsten	43.038	41.205
Met verhuur verbonden kosten	-118	-122
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	426	446
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>43.346</b>	<b>41.529</b>
Vastgoedkosten	-3.504	-4.040
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.619	-1.242
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille</b>	<b>38.223</b>	<b>36.247</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.726	13.036
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>25.497</b>	<b>49.283</b>
Financieel resultaat	-10.204	-9.556
Belastingen	-44	-29
<b>Nettowinst</b>	<b>15.249</b>	<b>39.698</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	27.975	26.975
Portefeuilresultaat	-12.726	13.036

## C. Geconsolideerde balans op 31.12.2008

ACTIVA (€ 000)	31.12.2008	31.12.2007
<b>Vaste activa</b>	<b>572.378</b>	<b>569.602</b>
Immateriële activa	87	121
Vastgoedbeleggingen	572.055	565.043
Andere materiële vaste activa	222	316
Financiële vaste activa	0	4.107
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	15
<b>Vlottende activa</b>	<b>5.196</b>	<b>7.724</b>
Handelsvorderingen	1.382	3.833
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.912	1.726
Kas en kasequivalenten	885	684
Overlopende rekeningen	1.017	1.481
<b>Totaal activa</b>	<b>577.574</b>	<b>577.326</b>

## C. Geconsolideerde balans op 31.12.2008

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ 000)	31.12.2008	31.12.2007
Eigen vermogen	330.365	348.521
Langlopende verplichtingen	207.570	208.436
Voorzieningen	1.082	1.169
Langlopende financiële schulden	206.012	206.840
Andere langlopende verplichtingen	476	427
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>39.639</b>	<b>20.369</b>
Voorzieningen	334	410
Kortlopende financiële schulden	34.494	14.678
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.576	3.096
Andere kortlopende verplichtingen	1.190	401
Overlopende rekeningen	1.045	1.784
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>577.574</b>	<b>577.326</b>

## D. Gegevens per aandeel

	31.12.2008	31.12.2007
Aantal aandelen	13.900.902	13.900.902
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	23,77	25,07
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	24,80	26,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	27.975	26.975
Brutodividend (€)	2,01	1,94
Nettodividend (€)	1,71	1,65
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	17,75	29,65
Discount/premie t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	-25 %	18 %

# E. Financiële structuur

## 31.12.2008

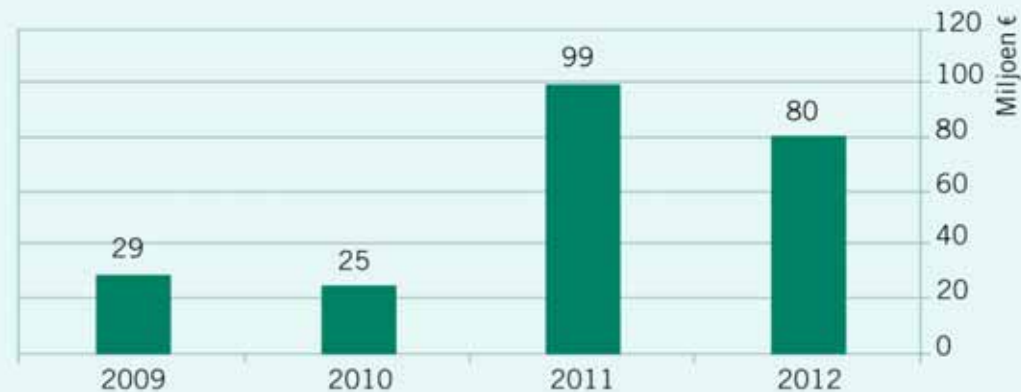
### Conservatieve financiële structuur

- Bedrag financiële schulden: € 238 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- Waarde van de financiële derivaten: € 2,5 miljoen negatief (€ 120 miljoen)
- 82 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar
- Beperkte schuldgraad van 42 % (wettelijk maximum: 65 %)



## E. Financiële structuur 31.12.2008

- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2009 en 2012



- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 12 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet, 36 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,5 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2008: 4,45 % (incl. marges)

## 1.4. Vastgoedmarkt 2008



# Kantorenmarkt

## Brussel

- Opname: 450.000 m<sup>2</sup>, 15 % lager dan in 2007, 25 % onder het gemiddelde van de laatste 5 jaar
- CBD het meest getroffen, banken en financiën goed voor 50 % van de totale corporate opname in het CBD over 2003-2007
- Leegstand: 9,2 %
- Leegstand periferie stabiel maar hoog: 19,9 %
- Belangrijke ontwikkelingen in de pipeline in het CBD

# Markt van het semi-industrieel vastgoed

- Tophuren € 38 tot 50/m<sup>2</sup>/jaar afhankelijk van de locatie
- As Brussel-Antwerpen: huren onveranderd (€ 43 - 45/m<sup>2</sup>/jaar)
- Evenwicht aanbod en vraag, zwakker wordende activiteit op de logistieke huurdersmarkt
- Huurgroei op korte termijn beperkt door felle competitie tussen ontwikkelaars
- Drijfveer voor huurgroei (op middellange termijn): grondschaarste (Vlaanderen), hogere bouwkosten, zwakke investeringsmarkt

## 1.5. Outlook 2009

### Relatief goed voorbereid op de crisis

- 94 % bezettingsgraad
- Relatief gematigde huren
- Sterkte en zeer gediversifieerde huurdersbasis (openstaand klantenkrediet 5 dagen)
- Ervaren "in house asset management team"
- Conservatieve taxaties - rendement\* 8,42 %  
Rendement kantoren: 8,61 % - Rendement logistiek: 7,90 %
- Sterke balans  
Schuldgraad van 42 % - slechts 11 % van de schulden te herfinancieren in 2009

\* Actual rent + ERV on vacancy/gross investment value

## 1.6. Financiële kalender 2009

1 april 2009	Algemene vergadering van aandeelhouders
17 april 2009	Betaalbaarstelling dividend <ul style="list-style-type: none"><li>• Ex-date dividend 2008: dinsdag 14 april 2009</li><li>• Record date dividend 2008: donderdag 16 april 2009</li><li>• Uitbetaling dividend 2008: vanaf vrijdag 17 april 2009</li></ul>
4 mei 2009	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2009
4 augustus 2009	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2009
2 november 2009	Bekendmaking resultaten per 30 september 2009
23 februari 2010	Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2009

# Agenda: Algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

Voorstel tot besluit:

Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

# Agenda: 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 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

# Agenda: Algemene vergadering

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, alsmede de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, alsmede de bestemming van het resultaat.

# Agenda: Algemene vergadering

4. 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.

# Agenda: Algemene vergadering

5. 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 2008 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2008.

# Agenda: Algemene vergadering

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

# Agenda: Algemene vergadering

7. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap Herentals Logistic Center NV

## Voorstel tot besluit:

Bij afzonderlijke stemming kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van de vennootschap Herentals Logistic Center nv, die op 2 april 2008 door Intervest Offices nv werd overgenomen bij wege van fusie, welke bestuurders en commissaris gedurende de periode die een aanvang nam op 1 januari 2008 en werd afgesloten op het ogenblik van de vermelde fusie door overneming door Intervest Offices nv op 2 april 2008, in functie waren, voor hun daden in voormelde periode.

# Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

# Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

## A. Benoemingen

1. Benoeming van een bestuurder - bekrachtiging coöptatie door de raad van bestuur.

## B. Fusie door overneming van European Development And Investment Corporation nv, in het kort Edicorp, door Intervest Offices nv

2. Kennisneming en bespreking van het fusievoorstel.
3. Actualisering financiële informatie.
4. Voorstel tot goedkeuring van hoger vermeld fusievoorstel inhoudende de fusie door overneming door Intervest Offices nv van Herentals Logistic Center nv, door de vereniging van alle aandelen in handen van Intervest Offices nv.
5. tot 9. Machtigingen.

# A. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

1. Benoeming van een bestuurder - bekrachtiging coöptatie door de raad van bestuur.

## Voorstel van besluit:

*Beslissing tot bekrachtiging van het besluit tot coöptatie genomen door de raad van bestuur van 20 januari 2009 en bijgevolg beslissing tot benoeming van de Heer Mr. drs. Tom M. de Witte, wonende te Kamerlingh Onnesstraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland, als niet onafhankelijke bestuurder van de vennootschap. Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op 1 januari 2009 om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2012 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2011. Het mandaat van de Heer Mr. drs. Tom M. de Witte is onbezoldigd.*

*De vergadering stelt vast dat de raad van bestuur van de vennootschap aldus en met ingang van 1 januari 2009 als volgt is samengesteld:*

- *De heer Jean-Pierre Blumberg, onafhankelijk bestuurder*
- *EMSO BVBA, met vaste vertegenwoordiger Prof. Dr. Chris Peeters, onafhankelijk bestuurder*
- *De heer Nick van Ommen, onafhankelijk bestuurder*
- *De heer Reinier van Gerrevink*
- *De heer Hubert Roovers*
- *De heer Tom de Witte*

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

2. Kennisneming en bespreking van het hierna vermelde fusievoorstel, waarvan de aandeelhouders kosteloos een kopie kunnen verkrijgen overeenkomstig artikel 720 van het Wetboek van Vennootschappen: i.e. het fusievoorstel de dato 16 februari 2009 dat gemeenschappelijk werd opgesteld door, enerzijds, de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "Intervest Offices" te 2600 Antwerpen - Berchem, Uitbreidingstraat 18 (hierna ook "overnemende vennootschap") en, anderzijds, de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "Edicorp", met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 18 en ondernemingsnummer 0429.238.856 (RPR Antwerpen) (hierna ook "over te nemen vennootschap"), neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel van Antwerpen, op 16 februari 2009.

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

3. Actualisering financiële informatie

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

### Voorstel tot besluit :

4. Voorstel tot goedkeuring van hoger vermeld fusievoorstel inhoudende de fusie door overneming door Intervest Offices nv van Edicorp nv. Het volledige vermogen van de Edicorp NV als de over te nemen vennootschap, zowel actief als passief en dit zonder enige uitzondering noch voorbehoud, zal overgaan op Intervest Offices als de overnemende vennootschap, in de staat waarin ze zich bevinden met uitgifte van 6.365 nieuwe aandelen. Intervest Offices zal als overnemende vennootschap alle kosten, registratierechten en erelonen betalen die voortvloeien uit de fusie door overneming.

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

### Voorstel tot besluit :

5. Goedkeuring om de raad van bestuur van de overnemende vennootschap te machtigen om de besluiten in verband met de fusie door overneming uit te voeren.

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

### Voorstel tot besluit:

6. Voorstel om de heer Jean-Paul Sols wonende te 2222 Heist-op-den-Berg (Itegem), Dennenlaan 22, te machtigen om namens de raad van bestuur van de over te nemen vennootschap alle maatregelen te nemen die nodig of nuttig zijn om de nieuw uit te geven aandelen te verdelen onder en toe te kennen aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap.

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

### Voorstel tot besluit:

7. Voorstel om de heer Dirk Caestecker, of enige andere advocaat van de advocaten-associatie "DLA Piper UK LLP" met zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 106, te machtigen, met recht om elk afzonderlijk te handelen en met recht van indeplaatsstelling, om de inschrijving van de overnemende vennootschap in de Kruispuntbank van Ondernemingen aan te passen aan de in deze akte vastgestelde besluiten, na eventueel de nodige aanpassingen aan en/of verbeteringen van de bestaande inschrijving te hebben doorgevoerd.

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

### Voorstel tot besluit:

8. Goedkeuring om de heer Jean-Paul Sols te machtigen, met recht van indeplaatsstelling, om de overnemende en over te nemen vennootschappen te vertegenwoordigen in alle verbeterende of bijkomende akten op te stellen in geval van vergissing of weglating bij de beschrijving van het vermogen van de over te nemen vennootschappen.

## B. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

### Voorstel tot besluit:

9. Goedkeuring om de instrumenterende notaris te machtigen om de statuten van de overnemende vennootschap te coördineren en een afschrift daarvan te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de rechtbank van koophandel.



**INTERVEST**  
OFFICES