

# INTERVEST

## RETAIL

Naamloze Vennootschap  
Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem

Ondernemingsnummer 0431.391.860 (RPR Antwerpen)

---

**NOTULEN VAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP 10 MEI 2006  
TE 2600 BERCHEM - ANTWERPEN, UITBREIDINGSTRAAT 18**

---

## Bureau

De zitting wordt geopend om 14.30 uur onder het voorzitterschap van de heer Joost Rijnboutt.

De heer Voorzitter benoemt als secretaris de heer Jean-Paul Sols en als stemopnemer Mej. Inge Dejongh.

### **I. Vaststelling van de rechtsgeldige oproeping van aandeelhouders, bestuurders en Commissaris van de vennootschap**

De Voorzitter wijst er op dat de aandeelhouders van de vennootschap werden opgeroepen tot het bijwonen van deze jaarlijkse algemene vergadering door middel van de volgende aankondigingen:

- op vrijdag 14 april 2006 in het Belgisch Staatsblad, de Gazet van Antwerpen, de Tijd en l'Echo;
- op maandag 24 april 2006 in het Belgisch Staatsblad, de Gazet van Antwerpen en de Tijd;
- op dinsdag 25 april 2006 in L'Echo.

De aandeelhouders op naam werden opgeroepen bij brief de dato 25 april 2006.

Bovendien werden de bestuurders en de Commissaris van de vennootschap overeenkomstig artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen opgeroepen bij brief de dato 25 april 2006.

### **II. Vaststelling van de rechtsgeldige terbeschikkingstelling van documenten aan de aandeelhouders, bestuurders en Commissaris van de vennootschap**

De Voorzitter stelt vast dat conform artikel 535 van het Wetboek van vennootschappen de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de Commissaris samen met hun oproepingsbrief een kopie bekwamen van de jaarbrochure met daarin de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Retail NV per 31 december 2005, het jaarverslag van de Raad van Bestuur over de geconsolideerde jaarrekening en het verslag van de Commissaris van de vennootschap over de geconsolideerde jaarrekening, evenals een afschrift van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail NV per 31 december 2005, het jaarverslag van de Raad van Bestuur over de enkelvoudige jaarrekening en een kopie van het verslag van de Commissaris van de vennootschap over de enkelvoudige jaarrekening.

Er werd tevens onverwijld een afschrift van deze documenten toegezonden aan degenen die tijdig hebben voldaan aan de formaliteiten om tot de vergadering te worden toegelaten, zoals aangegeven in de oproepingen. De personen die deze formaliteiten later zouden hebben vervuld, kregen een afschrift van deze stukken bij aanvang van deze algemene vergadering.

Iedere aandeelhouder kon tenslotte tegen overlegging van zijn effect of attest van onbeschikbaarheid, vanaf vijftien dagen voor deze algemene vergadering, ter zetel van de vennootschap kosteloos een afschrift van voormelde stukken verkrijgen.

### **III. Aanwezigheid van de bestuurders en de Commissaris van de vennootschap**

De Voorzitter stelt vast dat de bestuurders Joost Rijnboutt en Huub Roovers alsmede de Commissaris van de vennootschap, de heer Rik Neckebroeck, Bedrijfsrevisor en vennoot bij Deloitte Bedrijfsrevisoren Burgl. Venn. o.v.v. CVBA, aanwezig zijn op deze algemene vergadering, om conform artikel 540 van het Wetboek van vennootschappen desgevallend uitleg te verschaffen bij de vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders in verband met de agenda of hun jaarverslagen en aan de Commissaris in verband met zijn verslagen.

### **IV. Samenstelling van de vergadering**

Zijn tegenwoordig of vertegenwoordigd de aandeelhouders die persoonlijk of bij volmachtdrager de hieraangehechte aanwezigheidslijst ondertekend hebben vóór de opening van de zitting.

Uit deze lijst blijkt dat 3.676.412 aandelen van de vennootschap tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. De aanwezigheidslijst wordt afgesloten door de leden van het bureau.

Het bureau stelt verder vast dat aangezien de aandeelhouders, de bestuurders en de Commissaris rechtsgeldig opgeroepen zijn, zij bijgevolg geldig is samengesteld en bevoegd om over de punten van de dagorde te beraadslagen.

### **V. Uiteenzetting van de voorzitter**

De voorzitter zet uiteen dat de gewone algemene vergadering de volgende punten op haar dagorde heeft :

1. Jaarverslag van de Raad van Bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2005 (enkelvoudige jaarrekening).
2. Verslag van de Commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.
3. Goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2005, 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.

## VI. Beraadslagingen en besluiten

1. De Voorzitter geeft lezing van het jaarverslag over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2005 (enkelvoudige jaarrekening) en legt het ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering.

Aantal stemmen voor:	3.676.412
Aantal stemmen tegen:	0
Aantal onthoudingen:	0

De algemene vergadering keurt bijgevolg het jaarverslag over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2005 (enkelvoudige jaarrekening) goed.

2. De Voorzitter geeft lezing van het verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2005 (enkelvoudige jaarrekening) en legt het ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering.

Aantal stemmen voor:	3.676.412
Aantal stemmen tegen:	0
Aantal onthoudingen:	0

De algemene vergadering keurt bijgevolg het verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2005 (enkelvoudige jaarrekening) goed.

3. De Voorzitter bespreekt de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2005 bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting, alsmede de voorgestelde bestemming van het resultaat:

In €

- winst van het boekjaar 2005	€ 42.106.034
- toevoeging van portefeuilleresultaat aan onbeschikbare reserves	- € 31.077.872
- uit te keren winst, bij wijze van dividenduitkering	€ 10.868.044
- over te dragen winst	€ 166.118

Rekening houdende met de 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, bedraagt het bruto-dividend per aandeel € 2,14. Netto, na aftrek van 15% roerende voorheffing, bedraagt het dividend € 1,82.

De voorgestelde dividenduitkering is in overeenstemming met artikel 62 van het K.B. van 10 april 1995 m.b.t. de vastgoedbevaks. Het dividend is namelijk hoger dan het vereiste minimum van 80 % van de netto-opbrengst. Zoals aangekondigd in de uitgifteprospectus van 23 november 1999 wordt evenwel de volledige netto-opbrengst uitgekeerd (behoudens afrondingen).

Het dividend is betaalbaar vanaf vrijdag 26 mei 2006 aan de loketten van de Bank Degroof tegen dividendbewijs nummer 5 wat de aandelen aan toonder betreft.

Aantal stemmen voor:	3.676.412
Aantal stemmen tegen:	0
Aantal onthoudingen:	0

De algemene vergadering keurt bijgevolg de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2005 en de voorgestelde bestemming van het resultaat goed.

4. De Voorzitter geeft vervolgens lezing van het jaarverslag van de Raad van Bestuur over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2005 en van het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2005.

De Voorzitter bespreekt daarna de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2005 bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting.

5. De Voorzitter stelt voor aan de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de Bestuurders en aan de Commissaris die gedurende het boekjaar 2005 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2005.

Aantal stemmen voor:	3.676.412
Aantal stemmen tegen:	0
Aantal onthoudingen:	0

De algemene vergadering verleent bijgevolg bij afzonderlijke stemming kwijting aan de Bestuurders en aan de Commissaris die gedurende het boekjaar 2005 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2005.

6. De secretaris notuleert de volgende vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders en de commissaris met betrekking tot hun verslagen of tot de agendapunten:

\*vraag 1: Intervest Retail heeft in 2005 het in aanbouw zijnde winkelcentrum Julianus te Tongeren aangekocht. Is dit project in het centrum gelegen? Kunt u de huidige stand van zaken van het project wat meer toelichten?

*antwoord:* Het project is gelegen aan de Maastrichterstraat, de hoofdwinkelstraat in het centrum van Tongeren. Het winkelcentrum bestaat uit een publieke parkeergarage, een hotel, een residentieel gedeelte en een winkelgedeelte. Intervest Retail is echter enkel eigenaar van het winkelgedeelte. Momenteel heeft Intervest Retail verschillende getekende contracten met trekkers zoals o.a. JBC, Torfs en Veritas voor 30% van de winkeloppervlakte. De opening van het winkelcentrum is gepland voor eind 2007. De bouwwerken liggen op schema.

\*vraag 2: Kunt u de aanvraag van Intervest Retail tot uitbreiding van Factory Shopping Messancy met 3.617 m<sup>2</sup> toelichten?.

*antwoord:* Deze aanvraag tot uitbreiding betreft in concreto een aanvraag tot ombuiging van de huidige socio-economische vergunning van leisure activiteiten naar winkelactiviteiten. De socio-economische vergunning voor 3.617 m<sup>2</sup> leisure activiteiten werd ondertussen aangepast naar winkelactiviteiten.

\*vraag 3: Plant Intervest Retail nog extra factory outlets zoals in Messancy te kopen?

*antwoord:* Intervest Retail belegt uitsluitend in Belgisch vastgoed. België telt momenteel 3 factory outlets (1 in Verviers, 1 in Maasmechelen en 1 in Messancy). Gezien het feit dat de markt / sector van Factory Outlets zeer specifiek is en de fabricanten een internationale kijk hebben in welke factory outlets ze hun overstocks zullen slijten, zijn we ervan overtuigd dat er in België momenteel geen ruimte meer is voor een extra factory outlet met uitzondering eventueel van de kustregio. In dergelijk geval zal Intervest Retail waarschijnlijk niet mee in de boot stappen.

\*vraag 4: Intervest Retail investeert voornamelijk in winkels gelegen in grote en middelgrote steden. De vennootschap geeft aan dat goede investeringsobjecten in de grote steden schaars zijn. Is het een alternatief om in kleinere steden op zoek te gaan naar investeringsobjecten?

*antwoord:* Het risico om te beleggen in kleinere steden is hoger aangezien het succes van een winkelstraat er vaak valt of staat met enkele grote enseignes. Als die wegtrekken kan dit snel de teloorgang van een winkelstraat betekenen. Het winkelpatroon in kleine steden wijzigt eveneens sneller dan in de grotere steden. Daarenboven is er het gegeven van de toegankelijkheid van de markt. De winkelmarkt in de kleinere steden is weinig transparent, wat betekent dat het niet evident is om te weten wie eigenaar is van bepaalde winkelpanden. Intervest Retail sluit echter niet uit om te investeren in kleinere winkelsteden als er zich goede opportuniteiten stellen.

De secretaris stelt vast dat de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd verder geen vragen wensen te stellen aan de Bestuurders en de Commissaris met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

---

De zitting wordt geheven om 15:50 uur.

De secretaris geeft lezing van het proces-verbaal. Na lezing hebben de leden van het bureau en de aandeelhouders en volmachthebbers die zulks wensten getekend.

Handtekeningen :

De Voorzitter

De Secretaris

---

De heer Joost Rijnboutt

---

De heer Jean-Paul Sols

De Stemopnemer

---

Mej. Inge Dejongh