

**INTERVEST RETAIL**  
Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Naamloze Vennootschap  
Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0431.391.860 RPR Antwerpen  
B.T.W.-Nr.: BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

---

### **Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2004**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2004 en dat werd afgesloten op 31 december 2004. Ter herinnering verwijst de Raad van Bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30 juni 2004.

Vermits de vennootschap de dochteronderneming Messancy Outlet Management NV dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschap) dient Intervest Retail NV niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

De invloed van deze integraal geconsolideerde dochtervennootschap op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Retail NV is evenwel beperkt, vermits deze dochtervennootschap slechts het dagelijks beheer van Messancy Outlet Shopping waarneemt.

Dit jaarverslag, dat zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen (zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde), worden te uwer beschikking gesteld.

#### **1. COMMENTAAR OP DE ENKELVOUDIGE EN GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN**

1. Voor zover nog nodig wenst de Raad van Bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in december 1998 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10 april 1995).

2. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap per 31 december 2004 bedraagt € 97.213.233,32.*

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar per 31 december 2004 geen wijzigingen.

3. *Fiscaliteit.*

Intervest Retail NV nam op 20 september 2000 de vastgoedvennootschappen Nieuwe Antwerpse Luxebuildings NV, News of the World NV, Immorent NV en Zeven Zeven NV over bij wege van fusie.

Intervest Retail NV ontving met betrekking tot het aanslagjaar 2000 speciaal (i.e. het aanslagjaar lopende tot aan de fusiedatum van 20 september 2000) echter bijkomende aanslagbiljetten dd. 20 december 2002 voor ieder van deze vier vennootschappen, omwille van het gegeven dat de berekeningsbasis van de naar aanleiding van de fusie van 20 september 2000 verschuldigde exit-taks (i.e. de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de aldus overgenomen vennootschap) door de administratie wordt betwist. Het totaal bedrag aan bijkomende aanslagen in dit verband bedraagt €218.251,-

Tegen deze bijkomende aanslagen werden door Intervest Retail NV op 17 maart 2003 bezwaarschriften ingediend.

Op 23 december 2004 werd evenwel een administratieve omzendbrief opgesteld (gepubliceerd op 6 januari 2005), waarin de administratie aanvaardt dat de exit-taks berekend dient te worden op basis van een waardering van het betreffende vastgoed Kosten Koper (zonder registratierechten en transactiekosten). In de mate dat de administratie toch zou vasthouden aan de bepaling van de exit-taks op grond van de waarde van de uitgegeven aandelen (in ruil voor de fusie of inbreng van het betreffende vastgoed), zou bepaald worden dat de belastbare basis voor de exit-taks niet lager kan zijn dan de waarde van de uitgegeven aandelen, gedeeld door 100/112,5.

Deze omzendbrief werd onmiddellijk van toepassing, waardoor een groot deel van de hangende geschillen de facto beëindigd kunnen worden.

In concreto betekent dit dat de hoger vermelde betwistingen wellicht niet langer voor de rechtbanken zullen moeten beslecht worden.

#### *4. Afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening.*

De Raad van Bestuur wijst erop dat op 12 maart 2003 een afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening werd toegestaan op grond van artikel 125 van het Wetboek van Vennootschappen, en dit tot en met het boekjaar afgesloten per 31 december 2004.

#### *5. Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.*

##### a. De geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2004 als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen €24.581.457, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 €8.739.478 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van €15.841.979.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen €61.094, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 €3.018.025 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een operationele winst (na belasting) gerealiseerd ten belope van €12.878.180

Voornamelijk als gevolg van een afname van de marktwaarde van Messancy Outlet Shopping werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van €326.916.

De winst van het boekjaar bedraagt €12.551.264

b. De enkelvoudige jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2004 tenslotte als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen €22.415.444, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 €6.648.841 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van €15.766.603.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen 127.357, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 €3.015.947 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een operationele winst (na belasting) gerealiseerd ten belope van €12.878.180.

Voornamelijk als gevolg van een afname van de marktwaarde van Messancy Outlet Shopping werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van €326.916.

De winst van het boekjaar bedraagt €12.551.264

**2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT**

Het boekjaar per 31 december 2004 werd zoals vermeld afgesloten met een operationeel resultaat van €12.878.180

De Raad van Bestuur stelt voor om €2,54 per aandeel uit te keren. Aangezien er 5.078.525 aandelen delen in de resultaten van het boekjaar afgesloten per 31 december 2004, komt dit neer op een totale dividenduitkering van €12.899.454

Aldus stelt de Raad van Bestuur voor het operationele resultaat van de vennootschap per 31 december 2004 als volgt te bestemmen:

- te bestemmen operationele winst van het boekjaar:	€12.878.180
- uit te keren winst, bij wijze van dividenduitkering aan de aandeelhouders	€12.899.454
- onttrekking aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren:	€21.274

**3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR**

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2004.

#### **4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN**

Op gebied van research en ontwikkeling werden door onze vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

#### **5. BEZIT EIGEN AANDELEN**

Intervest Retail NV bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

#### **6. BEZOLDIGINGEN VAN BESTUURDERS EN LEIDINGGEVENDE PERSONEN VAN DE VENNOOTSCHAP**

1. De bestuurders van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks de hierna vermelde bezoldigingen binnen de vennootschap. Er werden geen tantièmes toegekend.

- de Heer Reinier van Gerrevink:	€0 ;
- de Heer Hubert Roovers:	€0;
- de Heer Joost Rijnboutt:	€27.720,-;
- de Heer Paul Christiaens:	€12.395,-;
- de Heer Gérard Philippon:	€12.395,-.

2. De leden van het Directiecomité van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks als bezoldiging een bedrag van €337.650, inbegrepen een éénmalige beëindigingsvergoeding ten laste van de bevak.

3. Er vonden geen belangrijke (> 500 stuks) verwervingen en overdrachten van stemrechtverlenende effecten van de vennootschap plaats gedurende het afgelopen boekjaar, door leden van de Raad van Bestuur of door Leden van het Directiecomité of door personen die nauw gelieerd zijn met personen met dergelijke leidinggevende verantwoordelijkheid.

#### **7. BIJZONDERE VERGOEDINGEN VOOR DE COMMISSARIS**

Tijdens het afgelopen boekjaar werden de volgende kosten geboekt voor werkzaamheden uitgevoerd door de commissaris, door personen met wie de commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat of door met de commissaris verbonden vennootschappen:

een bedrag van in totaal €968,00 inclusief BTW voor werkzaamheden uitgevoerd door Deloitte & Touche Belastingconsulenten.

#### **8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Hierna geeft de Raad van Bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa,

passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De leningen met een vaste rente bedragen per 31 december 2004 in totaal €72.500.742,09. Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is €36.644.676,24.

Om het renterisico in te dekken werd op 2 juli 2003 een Interest Rate Swap (IRS) contract afgesloten voor een totaal bedrag van €24.789.352,47. Dit contract heeft als eindvervaldatum 20 maart 2005. Op 4 oktober 2004 werd een nieuwe indekking van €25 miljoen opgenomen onder de vorm van een CAP en IRS tot maart 2010.

## **9. AUTONOOM BEHEER / CORPORATE GOVERNANCE - DEUGDELIJK BEHEER**

1. De Raad van Bestuur wenst in de eerste plaats te bevestigen dat de vennootschap erkent dat het autonoom beheer van de beleggingsinstelling de beste structurele waarborg is tot naleving van de wettelijke vereiste dat een beleggingsinstelling wordt beheerd in het uitsluitend belang van de beleggers. De uitbouw van dit autonoom beheer wordt tevens gekaderd in de door de Commissie voor het Bank-, Financie en Assurantiewezen en Euronext Brussels goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer en de Belgische Corporate Governance-code.

Tevens dient de werking van de Raad van Bestuur zodanig georganiseerd te worden dat minstens de helft van de bestuurders als onafhankelijke bestuurders (in de zin van artikel 524, § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen) zetelen in de Raad van Bestuur. De bestuurders wijzen op het gegeven dat de heren van Gerrevink en Roovers niet als dergelijke onafhankelijke bestuurders kunnen worden beschouwd. De heren Rijnboutt, Christiaens en Philippson daarentegen kunnen wel als onafhankelijke bestuurders worden beschouwd, in de zin van artikel 524, § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen. Er zetelen bijgevolg drie onafhankelijke bestuurders in de Raad van Bestuur, zoals voorgeschreven door Belgische Corporate Governance-code.

De samenstelling van de Raad van Bestuur bleef tijdens het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2004, ongewijzigd. De bestuurders Paul Christiaens, Gérard Philippson en Joost Rijnboutt kregen tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 mei 2004 een hernieuwing van hun mandaat voor een periode van 3 jaar.

2. De Raad van Bestuur deelt voor de goede orde mee dat zij op 7 oktober 2003 reeds beslist heeft om een Directiecomité zoals bedoeld in artikel 524*bis* van het Wetboek van vennootschappen, in te stellen en dit met ingang van 1 januari 2004.

De volgende rechtspersonen werden daarbij voor onbepaalde duur benoemd tot lid van dit Directiecomité:

- Gert Cowé BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Gert Cowé. Gert Cowé BVBA werd benoemd tot CEO ("Chief Executive Officer") van Intervest Retail NV;
- Rudi Taelemans BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Rudi Taelemans; Rudi Taelemans BVBA werd benoemd tot Directeur Retail of COO ("Chief Operating Officer") van Intervest Retail NV;
- Nicolas Mathieu BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Nicolaas Mathieu; Nicolas Mathieu BVBA werd benoemd tot Directeur Finance of CFO ("Chief Financial Officer") van Intervest Retail NV;

Gert Cowé BVBA werd tevens benoemd als voorzitter van dit Directiecomité.

Het mandaat van Nicolas Mathieu BVBA nam inmiddels per 31 december 2004 een einde, zodat het Directiecomité thans samengesteld blijft uit Gert Cowé BVBA en Rudi Taelmans BVBA, vertegenwoordigd zoals vermeld.

3. Op 16 december 2003 werd tevens beslist een auditcomité in te stellen binnen de Raad van Bestuur van de vennootschap, bestaande uit de Heren Christiaens, Philippon en van Gerrevink. De taak van auditcomité bestaat voornamelijk uit de controle op de correctheid en de volledigheid van de te publiceren (financiële) informatie.

## **10. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING**

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elke een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2004. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2004 werden ter uw beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Rik Neckebroeck (benoemd op 12 mei 2004 in opvolging van de Heer Ludo De Keulenaer, vennoot van Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren, wiens mandaat een einde nam), voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van zijn opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 21 februari 2005.

De Raad van Bestuur,

---

De heer Reinier van Gerrevink

---

De heer Hubert Roovers

---

De heer Joost Rijnboutt

---

De heer Gerard Philippon

---

De heer Paul Christiaens