

GOVERNANCE CHARTER VAN DE NV HET VASTGOEDCERTIFICAAT

1. Doel van dit Charter –

Governance staat voor het geheel van de regels, methodes, procedures en praktijken die de manier bepalen waarop bevoegdheden binnen de onderneming worden uitgeoefend.

Het voorliggende Charter beschrijft de belangrijkste aspecten van haar Governance op 22 februari 2011.

Inhoudsopgave

1.	Doel van dit Charter –.....	1
2.	Draagwijdte van dit Charter –.....	2
I.	BESCHRIJVING VAN DE BESTUURSSTRUCTUUR.....	3
	A. Bestuursstructuur.....	3
3.	Voorstelling van Het Vastgoedcertificaat –.....	3
4.	Juridische structuur van uitgifte van Vastgoedcertificaten –.....	4
	B. De AG Real Estate Groep.....	5
5.	Aandeelhouderschap binnen de AG RE Groep –.....	5
6.	Door de AG RE Groep geleverde diensten ten gunste van Het Vastgoedcertificaat en van de VI's –.....	6
	C. Beheer.....	7
7.	Raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat –.....	7
	D. Controle.....	8
8.	Onafhankelijke bestuurders –.....	8
9.	Comités –.....	8
10.	Jaarverslag –.....	9
11.	VI –.....	9
	a) Jaarrekeningen en jaarverslag.....	9
	b) <i>Controller</i>	9
	c) Onafhankelijke bestuurders van de AG RE Groep.....	11

12. CBFA –	11
13. Commissaris –	11
E. <i>Fund Manager</i>	12
14. <i>Fund Manager</i> –	12
15. Preventie en beheer van belangenconflicten –	12
F. Ethiek	12
16. Principes –	13
17. Duurzame ontwikkeling en milieu –	13
II. REGELS VAN TOEPASSING OP DE BESTUURDERS VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN HET	
VASTGOEDCERTIFICAAT	14
18. Rekeninghouding met het uitsluitend belang van de houders van Vastgoedcertificaten van de betreffende Reeks(en) –	14
19. Benoeming –	15
20. Eigenschappen –	15
21. Bijkomende bestuurdersmandaten –	16
22. Informatie –	16
23. Vertrouwelijkheid –	16
III. BELANGENCONFLICTEN.....	16
24. Belang en gelijkheid van de houders –	17
25. Wettelijke regels en Intern Reglement –	17
26. Vertrouwelijkheid in de Raad van bestuur –	17
27. Beleid inzake verrichtingen met een bestuurder die niet onder artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen vallen –	18
28. <i>Corporate opportunities</i> –	18
29. Contractuele relaties met de AG RE Groep –	20
IV. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK	20
30. Principe –	20
31. Bedoelde personen –	20
32. Verbodsperiodes –	21
33. <i>Trading Windows</i> –	23
34. Kennisgevings- en bekendmakingsplicht –	23
35. <i>Compliance Officer</i> –	23
V. BEZOLDIGINGSBELEID.....	24
36. Bestuurders –	24
VI. HOUDERS VAN VASTGOEDCERTIFICATEN.....	25
37. Informatie van de houders van Vastgoedcertificaten –	25
38. Jaarlijkse vergaderingen ter informatie van de houders van Vastgoedcertificaten.....	25
39. Buitengewone algemene vergadering van de houders van Vastgoedcertificaten –	26
40. Financiële dienst –	26

2. Draagwijdte van dit Charter –

Het voorliggende Charter is opgesteld door de raad van bestuur van de naamloze vennootschap Het Vastgoedcertificaat NV (het "Vastgoedcertificaat") die

het op elk moment kan wijzigen of er afbreuk aan kan doen in het belang van een goed bestuur van Het Vastgoedcertificaat.

Het voorliggende Charter heeft niet tot doel nieuwe rechten of verplichtingen te creëren, en creëert deze niet, ten gunste van of ten laste van een derde (met inbegrip van de houders van Vastgoedcertificaten), die niet zouden bestaan indien onderhavig document niet bestond en die niet het voorwerp uitmaken van een contractuele verbintenis van of tegenover Het Vastgoedcertificaat.

Het voorliggende Charter is van toepassing op de volgende Reeksen van Vastgoedcertificaten:

- Woluwé Shopping Center;
- Woluwé Extension;
- Westland Shopping Center;
- Kortrijk Ring Shopping Center;
- Gemeenteplein Oudergem;
- Machelen, Kuurne ...;
- Machelen II.

I. BESCHRIJVING VAN DE BESTUURSSTRUCTUUR

A. Bestuursstructuur

3. Voorstelling van Het Vastgoedcertificaat –

Het Vastgoedcertificaat is een naamloze vennootschap waarvan de activiteit bestaat uit het uitgeven van certificaten die recht geven op een hoeveelheid van de verdelingen en producten van bepaalde vastgoedoperaties (de "Vastgoedcertificaten").

De Vastgoedcertificaten worden voornamelijk aangeboden aan investeerders in het kader van een openbaar bod en zijn beursgenoteerd op de gereguleerde markt Euronext Brussels. Bepaalde onder hen worden aangeboden in het kader van een privaat bod.

Het Vastgoedcertificaat geeft Vastgoedcertificaten uit die werden toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels, met de

precisering dat de aandelen die het kapitaal van Het Vastgoedcertificaat vertegenwoordigen noch aangeboden worden aan het publiek noch, *a fortiori*, worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het Vastgoedcertificaat zal in overeenstemming zijn met verscheidene bepalingen, zowel van wettelijke aard, als van contractuele aard betreffende het voorkomen van belangenconflicten, het informeren van de beleggers en het organiseren van de controle. Deze worden hierna in herinnering gebracht.

4. Juridische structuur van uitgifte van Vastgoedcertificaten –

De uitgiftestructuur van de Vastgoedcertificaten kan voorgesteld worden als volgt:

- De NV AG Real Estate Asset Management ("AG REAM") en Het Vastgoedcertificaat vormen samen met een derde vennootschap (een "Vastgoedinvestering" of "VI"), een stille vennootschap die de financiering van de aankoop en het beheer van een onroerend goed (het "Onroerend Goed") door de betrokken VI tot doel heeft, met dien verstande dat elke VI eigenaar is van een Onroerend Goed.
- De VI is de eigenaar van het Onroerend Goed en is de beherend-vennoot van de stille vennootschap. De VI is houder van de rechten en verplichtingen (contracten met de ondernemers of architecten, sluiten van huurovereenkomsten, alle betalingen, inning van huurinkomsten, beheer van de niet-verdeelde fondsen, afsluiting van leningen, enz.) met betrekking tot het Onroerend Goed dat zij in bezit heeft en vervult alle juridische handelingen hiertoe, overeenkomstig de principes die van toepassing zijn op een beheerder van een stille vennootschap, op de tussenkomst van met name haar raad van bestuur en van haar afgevaardigd bestuurder. Bepaalde zeer belangrijke beslissingen kunnen echter niet goedgekeurd worden zonder het akkoord van Het Vastgoedcertificaat, vennoot van de stille vennootschap, en/of van de algemene vergadering van de houders van Vastgoedcertificaten.
- Met het oog op het beheren van de stille vennootschap brengt de VI in de stille vennootschap haar recht in om de inkomsten en het

product van de verwezenlijking van het Onroerend Goed te ontvangen, de verplichting om de kosten ervan te dragen en haar nijverheid.

- Bij de oprichting van de stille vennootschap, brengt AG REAM haar *know-how* in.
- Het Vastgoedcertificaat brengt het nodige kapitaal in voor de verwezenlijking van het doel van de stille vennootschap (aankoop van een onroerend goed of aankoop van een terrein en werken).
- Het Vastgoedcertificaat, houder van de bijna-totaliteit van de rechten op de verdelingen in de stille vennootschap, financiert zich door Vastgoedcertificaten uit te geven. Deze certificaten worden aangeboden ter onderschrijving aan het publiek en zijn toegelaten tot de notering op de gereguleerde markt Euronext Brussels. Een geheel van Vastgoedcertificaten wordt dus uitgegeven met betrekking tot één of meerdere specifieke Onroerend(e) Goed(eren) die in het bezit is/zijn van een dergelijke VI (een "Reeks van Vastgoedcertificaten").
- In hun hoedanigheid van beheerders van een stille vennootschap ontvangen de VI's een forfaitaire vergoeding ten laste van de stille vennootschap; bepaalde uitzonderlijke uitgaven en honoraria en kosten van externe raadslieden en experts die door de beheerder worden gemaakt voor rekening van de stille vennootschap worden bovendien overgedragen aan de stille vennootschap.
- De respectieve Reeksen van Vastgoedcertificaten zien bepaalde werkingskosten van Het Vastgoedcertificaat naar hen overgedragen.

B. De AG Real Estate Groep

5. Aandeelhouderschap binnen de AG RE Groep –

Het Vastgoedcertificaat en de VI's zijn bijna 100% dochtervennootschappen van AG REAM, zelf gehouden door AG Real Estate NV ("AG RE").

AG RE is zelf een dochtervennootschap van AG Insurance NV (samen met haar dochtervennootschappen, de "AG Groep"), die op haar beurt een deel vormt van de Ageas groep.

Naast de bijkomende maatregelen die werden aangenomen op het niveau van de AG Groep, werden bijkomende maatregelen met het oog op de preventie van belangenconflicten of hun negatieve gevolgen aangenomen op het niveau van de groep bestaande uit AG RE en haar verschillende dochtervennootschappen (de "AG RE Groep").

6. Door de AG RE Groep geleverde diensten ten gunste van Het Vastgoedcertificaat en van de VI's –

De AG RE Groep levert *fund management* diensten voor Het Vastgoedcertificaat en *asset management* en *property management* diensten, voornamelijk voor de VI's.

- (a) In haar hoedanigheid van aandeelhouder van Het Vastgoedcertificaat en als partij tot het stille vennootschapscontract, handelt AG REAM in de hoedanigheid van "sponsor" van Het Vastgoedcertificaat en levert haar de naam, de *knowhow* en de reputatie van de AG RE Groep. AG REAM vervult ook de rol van *Fund Manager*.
- (b) AG RE levert ten gunste van Het Vastgoedcertificaat diensten van boekhoudkundige en juridische bijstand en andere diensten van administratieve aard die verbonden zijn aan haar rol van *Fund Manager*.
- (c) De geleverde diensten ten gunste van de VI's zijn de volgende:
 - de NV AG Real Estate Group Asset Management ("AG REGAM" of de "*Asset Manager*") presteert ten gunste van iedere VI *asset management* opdrachten met betrekking tot het Onroerend Goed in haar bezit;
 - op de dag van de goedkeuring van dit Charter, presteren de NV AG Real Estate Property Management ("AG RE PM") of, voor bepaalde VI's, de NV Devimo Consult (de "*Property Manager*")

ten gunste van elke VI *property management* opdrachten met betrekking tot het Onroerend Goed in haar bezit;

- AG RE presteert ten gunste van elke VI diensten van boekhoudkundige en juridische bijstand, enz.

C. Beheer

7. Raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat –

De raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat (de "Raad van bestuur") bestaat uit minstens zes (6) bestuurders.

Hoewel Het Vastgoedcertificaat wettelijk niet verplicht is om onafhankelijke bestuurders te benoemen, bestaat de Raad van bestuur uit minstens twee (2) onafhankelijke bestuurders in de betekenis van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code.

De Raad van bestuur kiest zijn Voorzitter op basis van diens deskundigheid, vaardigheden, ervaring en bemiddelingscapaciteiten.

De Raad van bestuur draagt de kandidaat-bestuurders voor die de opengevallen mandaten van onafhankelijke bestuurders moeten invullen.

De Raad van bestuur heeft voornamelijk de opdracht om:

- de beslissingen te onderzoeken en goed of af te keuren die beoogd werden door de VI's en onderworpen zijn aan de goedkeuring van Het Vastgoedcertificaat krachtens de stille vennootschapscontracten en/of het statuut van de betrokken Reeks van Vastgoedcertificaten;
- toe te zien op de striktheid, juistheid, tijdige publicatie van de financiële overzichten en belangrijke informaties, financieel of niet financieel (prospectus, jaar- en halfjaarlijkse verslagen, persberichten, enz.);

- de structuren en procedures in te voeren ter bevordering van de goede werking en het vertrouwen van de houders van Vastgoedcertificaten, waaronder de mechanismen voor het vermijden en beheren van belangenconflicten; het afhandelen van belangenconflicten;
- de jaarrekeningen en de halfjaarlijkse rekeningen van Het Vastgoedcertificaat op te stellen en alle nodige maatregelen te nemen teneinde hun integriteit en hun tijdige publicatie te waarborgen; het jaarverslag aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor te leggen; de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de aandeelhouder van Het Vastgoedcertificaat bijeen te roepen, alsook de jaarlijkse algemene vergaderingen ter informatie van de houders van Vastgoedcertificaten en, desgevallend, de buitengewone algemene vergaderingen van die houders.

Het Interne Reglement van de Raad van bestuur omschrijft nader de verantwoordelijkheden van de Raad van bestuur, zijn verplichtingen, zijn samenstelling en zijn werkingsregels.

D. Controle

8. Onafhankelijke bestuurders –

Het Vastgoedcertificaat is overgegaan tot de benoeming van twee (2) onafhankelijke bestuurders in de betekenis van artikel 526*ter* van het Wetboek van vennootschappen.

9. Comités –

De Corporate Governance Code bepaalt dat de raad van bestuur bestaat uit gespecialiseerde comités die, behalve een auditcomité, een benoemingscomité en een bezoldigingscomité zijn.

Rekening houdend met de grootte van Het Vastgoedcertificaat lijkt het niet noodzakelijk noch nuttig om dergelijke comités op te richten binnen Het Vastgoedcertificaat.

10. Jaarverslag –

Artikel 95 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat de bestuurders elk jaar een bestuurverslag moeten opstellen.

Het Vastgoedcertificaat past deze bepaling toe.

11. VI –

a) Jaarrekeningen en jaarverslag

Elk jaar, op een datum die in het toepasselijke stille vennootschapscontract is bepaald, maakt elke VI de rekeningen op van de stille vennootschap waarvan zij de beheerder is, alsook een verslag. Deze rekeningen worden bezorgd aan de *controller* die deze nakijkt.

b) Controller

Overeenkomstig de stille vennootschapscontracten die tussen Het Vastgoedcertificaat en elke VI gesloten werden, worden de rekeningen van elke stille vennootschap jaarlijks opgemaakt, en vervolgens bezorgd aan de *controller* die door Het Vastgoedcertificaat werd aangesteld (de "Controller"), tezelfdertijd als het door de beheerder van de stille vennootschap opgestelde verslag.

De opdracht van de Controller of, bij gebreke hieraan, van Het Vastgoedcertificaat zal bestaan uit:

1. De juistheid van de rekeningen van de stille vennootschap waarborgen zoals de commissarisrevisor doet bij naamloze vennootschappen en hieromtrent alle opmerkingen en voorstellen uiten.
2. De door de betrokken VI en de beheerder van het Onroerend Goed uitgevoerde handelingen evalueren en zijn mening geven over hun gegrondheid met het specifieke doel de houders van

vastgoedbeleggingcertificaten, de voornaamste begunstigen van deze operatie, te informeren.

Dit advies zal ondermeer kunnen handelen over:

- het goede gebruik van de middelen en de bestemming die gegeven werd aan de tijdelijke beleggingen;
- de naleving door de verschillende partijen van de contractclausules met betrekking tot de constructie, de aankoop, het beheer en de verhuringen;
- de bepalingen van de huurovereenkomsten;
- de rechtvaardiging van de eventuele verbouwing-, reparatie- of uitbreidingswerken die door de stille vennootschap wordt verricht;
- de eventuele benoeming van een nieuwe beheerder van het Onroerend Goed door de betrokken VI, de omvang van diens opdracht en zijn bezoldiging overeenkomstig de gebruiken;
- de ontbinding van de stille vennootschap, de voorwaarden voor de eventuele tekoopstelling van de Onroerende Goederen.

Hiervoor zal de Controller toegang hebben tot alle documenten in het bezit van de betrokken VI voor het beheer van de stille vennootschap, van Het Vastgoedcertificaat voor de verdeling van de bedragen die verschuldigd zijn aan de houders van Vastgoedcertificaten en van de beheerder van het Onroerend Goed voor het beheer daarvan.

Het zal hem, of in zijn afwezigheid Het Vastgoedcertificaat, toegelaten zijn om het advies van experts te vragen in specifieke gevallen waarbij speciale technische kennis vereist is en hij zal over de mogelijkheid tot deze maatregel moeten oordelen rekening houdende met de kosten die deze voor de stille vennootschap met zich zou meebrengen.

3. De algemene vergaderingen van de houders van Vastgoedcertificaten bijwonen met raadgevende stem en naargelang de nood om het houden van deze vergaderingen te vragen of ze op eigen gezag bijeen te roepen.
4. Het mandaat uitoefenen dat hem zal toegekend zijn om de Onroerende Goederen te hypothekeren, in het geval hij zou menen dat dit noodzakelijk is voor de bescherming van de rechten van de houders van Vastgoedcertificaten.

c) Onafhankelijke bestuurders van de AG RE Groep

De VI's zijn wettelijk niet verplicht om onafhankelijke bestuurders te benoemen. Elke VI benoemt echter binnen haar raad van bestuur minstens twee (2) onafhankelijke bestuurders van de AG RE Groep die gekozen werden vanwege hun bevoegdheid inzake vastgoed. Deze bestuurders maken noch deel uit van de organen noch van het personeel van één van de vennootschappen van de AG RE Groep.

12. CBFA –

De hoedanigheid van een vennootschap die financiële instrumenten uitgeeft die zijn toegelaten tot de verhandeling op een financiële markt brengt bepaalde verplichtingen met zich mee inzake periodieke en permanente informatie ten laste van Het Vastgoedcertificaat, verplichtingen waarvan de naleving gecontroleerd kan worden door de CBFA. Het Vastgoedcertificaat past eveneens de reglementering toe inzake handel met voorkennis en marktmisbruik in het algemeen, en verbindt zich ertoe mee te werken met de CBFA indien deze haar controlebevoegdheden op Het Vastgoedcertificaat zou moeten uitoefenen d.m.v. het inwinnen van inlichtingen, inspecties en expertises ter plaatse, gerechtelijke bevelen, enz.

13. Commissaris –

Bovenop het feit dat hij het verslag van de Controller ondertekent, controleert en verifieert de commissaris de boekhoudkundige informatie die vermeld wordt in de jaarrekeningen van Het Vastgoedcertificaat overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

E. Fund Manager

14. Fund Manager –

In zijn hoedanigheid van “sponsor”, voegt de *Fund Manager*, AG REAM, de naam en de geloofwaardigheid van de AG RE Groep toe aan die van Het Vastgoedcertificaat, laat hij Het Vastgoedcertificaat profiteren van zijn vakkennis en ervaring en stelt hij initiatieven voor, met name op het vlak van beheer en communicatie van Het Vastgoedcertificaat ten aanzien van de markt. Hij moet bijgevolg de betrouwbaarheid, de bekwaamheid en de ervaring inzake Vastgoedcertificaten en hun activiteiten bezitten, op zo een wijze dat hij zijn taak kan vervullen en het vertrouwen in de markt, met name op het vlak van *corporate governance*, kan inboezemen.

De *Fund Manager* speelt een belangrijke rol bij een zorgvuldige beoordeling van de *corporate governance* van Het Vastgoedcertificaat. Hij verricht een nauwgezette analyse van de toelichtingen die door Het Vastgoedcertificaat worden verschaft over de toepassing van de *corporate governance* principes en besteedt aandacht aan alle relevante factoren waarop zijn aandacht wordt gevestigd en hij blijft steeds bereid om met Het Vastgoedcertificaat in dialoog te treden.

AG REAM levert *fund management*-diensten aan Het Vastgoedcertificaat.

15. Preventie en beheer van belangenconflicten –

De *Fund Manager* oefent dezelfde *fund management*-functies en -opdrachten uit ten opzichte van andere vennootschappen die Vastgoedcertificaten uitgeven.

Een voortdurende bekommernis van de ingevoerde mechanismen is het vermijden dat het belang van de *Fund Manager* in conflict treedt met het uitsluitend belang van de houders van Vastgoedcertificaten van de betreffende Reeks.

Bijkomende maatregelen ter preventie van de belangenconflicten of hun negatieve gevolgen zijn goedgekeurd op het niveau van de AG RE Groep.

F. Ethiek

16. Principes –

Het Vastgoedcertificaat handelt in het belang van de houders van Vastgoedcertificaten met de meest strikte inachtneming van de ethiek.

Zij duldt geen enkele vorm van corruptie en weigert relaties aan te gaan met personen die bij illegale activiteiten betrokken zijn.

Zij ziet erop toe dat alle leden van haar team handelen in overeenstemming met de deontologie en de principes van deugdelijk bestuur.

Het Vastgoedcertificaat ziet erop toe dat de VI de *Asset Manager* en de *Property Manager*, aan wie zij het beheer van het Onroerend Goed toekent, ertoe dwingt de toegekende opdracht uit te voeren in naleving van niet enkel de wetten en reglementeringen die van toepassing zijn, maar ook van de principes van de deontologie en van deugdelijk bestuur die in onderhavig Charter vermeld staan.

17. Duurzame ontwikkeling en milieu –

De AG RE Groep onderneemt vrijwillig stappen inzake duurzame ontwikkeling en milieu.

Zij ziet erop toe dat het beheer van haar activa voor eigen rekening of voor rekening van derden en dat haar ontwikkelingen of investeringen beantwoorden aan de gepaste criteria voor milieuprestaties.

Zij identificeert de milieurisico's, neemt maatregelen en keurt de managementinstrumenten goed teneinde die milieurisico's te voorkomen of de gevolgen ervan in te perken.

De *Asset Manager* zal bij het beheer van het Onroerend Goed rekening houden met de duurzame en milieuontwikkelingen. Hij zal erop toezien dat de milieurisico's geïdentificeerd worden, dat maatregelen worden genomen en dat managementinstrumenten worden goedgekeurd teneinde die milieurisico's te voorkomen of de gevolgen ervan in te perken.

II. REGELS VAN TOEPASSING OP DE BESTUURDERS VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN HET VASTGOEDCERTIFICAAT

18. Rekeninghouding met het uitsluitend belang van de houders van Vastgoedcertificaten van de betreffende Reeks(en) –

De bestuurders van Het Vastgoedcertificaat oefenen hun taak uit in het uitsluitend belang van de houders van Vastgoedcertificaten van de betrokken Reeks(en).

De rekeninghouding van het uitsluitend belang betekent dat de belangenkring die bij het bestuur in aanmerking wordt genomen, zich beperkt tot de houders van elke Reeks van Vastgoedcertificaten en zich niet uitstrekt tot alle componenten van het begrip "*maatschappelijk belang*", noch tot de individuele belangen van de houders van Vastgoedcertificaten.

19. Benoeming –

De mandaten van de bestuurders hebben een maximumtermijn van zes (6) jaar. Het mandaat van de bestuurders kan hernieuwd worden per beslissing van Het Vastgoedcertificaat, uit hoofde van hun bekwaamheid en de bijdrage die zij tot het bestuur van de vennootschap kunnen leveren. De bestuurders moeten alle mandaten die zij uitoefenen aangeven bij de Voorzitter van de raad van bestuur. De meerderheidsaandeelhouder van Het Vastgoedcertificaat neemt zijn beslissingen op basis van de voorstellen die gedaan werden door de Raad van bestuur.

De benoeming van de bestuurders wordt ter kennis gebracht van de houders van Vastgoedcertificaten door Het Vastgoedcertificaat, meestal via publicatie van een persbericht op de website van Het Vastgoedcertificaat.

20. Eigenschappen –

Vooraleer zijn functies te aanvaarden, moet elke bestuurder kennis nemen van de wettelijke en reglementaire bepalingen die met zijn functies verband houden, evenals van de bijzondere regels van Vastgoedcertificaten die voortvloeien uit de statuten van de Vastgoedcertificaten en van de stille vennootschapsovereenkomsten, het voorliggende Charter en het Interne Reglement van de Raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat.

Overeenkomstig de principes van deugdelijk bestuur, oefenen de bestuurders hun functies te goeder trouw uit, op de wijze die zij het best achten om het uitsluitend belang van de houders van Vastgoedcertificaten te bevorderen en met de zorg die verwacht wordt van een normaal voorzichtig persoon die met de uitoefening van een dergelijke opdracht wordt belast.

De bestuurders verbinden zich ertoe om, in alle omstandigheden, hun onafhankelijke analyse, hun onafhankelijk oordeel, hun autonoom beslissingsvermogen en hun zelfstandig handelen te bewaren. Zij verbinden zich ertoe om te weerstaan aan elke druk, rechtstreeks of onrechtstreeks, die op hen zou kunnen worden uitgeoefend en die van bestuurders, bepaalde groepen van houders van Vastgoedcertificaten en, in het algemeen, van elke derde kan uitgaan.

De bestuurders moeten de nodige tijd en aandacht aan hun functies besteden.

21. **Bijkomende bestuurdersmandaten –**

Elke bestuurder geeft elk jaar aan de Voorzitter van de Raad van bestuur aan welke mandaten hij tijdens het afgelopen jaar heeft uitgeoefend, met inbegrip van, voor de bestuurders die de AG RE Groep vertegenwoordigen, de bestuurdersmandaten die werden uitgeoefend in vennootschappen die door AG RE zouden gecontroleerd worden, maar met uitzondering van de bestuurdersmandaten die, naar het te goeder trouw oordeel van de betrokken bestuurder, niet van aard zijn om zijn beschikbaarheid in negatieve zin te beïnvloeden of om een belangenconflict te creëren (mandaat in een liefdadigheidsinstelling, enz.).

Het jaarverslag van Het Vastgoedcertificaat vermeldt voor elke bestuurder de mandaten die hij tijdens het jaar heeft uitgeoefend en vermeldt diens aanwezigheid op bijeenkomsten van de Raad van bestuur.

De bestuurder zal erop toezien dat hij de jaarlijkse informatieve vergaderingen en de buitengewone algemene vergaderingen van de houders van Vastgoedcertificaten bijwoont.

22. **Informatie –**

De bestuurder moet zich ervan gewis zijn dat hij tijdig voldoende informatie ontvangt opdat de Raad geldig zou kunnen beraadslagen. Hij moet binnen de gepaste termijn de elementen bij de Voorzitter opvragen die hij voor zijn informatie onmisbaar acht.

23. **Vertrouwelijkheid –**

Informatie over Het Vastgoedcertificaat die aan de bestuurders in het kader van hun functies wordt meegedeeld, wordt hen *intuitu personae* verstrekt. Zij moeten persoonlijk het vertrouwelijke karakter ervan vrijwaren. Deze persoonlijke verplichting geldt eveneens voor de vertegenwoordigers van een rechtspersoon-bestuurder.

III. BELANGENCONFLICTEN

24. Belang en gelijkheid van de houders –

Als richtlijn van haar handelen keurt de Raad van bestuur het principe van beheer van Het Vastgoedcertificaat in het uitsluitend belang van de houders van Vastgoedcertificaten goed.

Het Vastgoedcertificaat heeft de bedoeling om dit principe rigoureus toe te passen: zij slaat geen acht op de bijzondere belangen van houders van Vastgoedcertificaten of op het eigen belang van de vennootschappen van de AG RE Groep.

Wanneer een beslissing meerdere Reeksen van Vastgoedcertificaten kan interesseren, ziet Het Vastgoedcertificaat erop toe dat bepalingen worden opgesteld om belangenconflicten te regelen die aldus zouden kunnen opduiken.

Ten slotte waarborgt Het Vastgoedcertificaat de gelijkheid van de houders van Vastgoedcertificaten, in hun hoedanigheid van investeerders, overeenkomstig de wet.

25. Wettelijke regels en Intern Reglement –

De regels ter preventie van belangenconflicten worden toegepast door Het Vastgoedcertificaat.

De bestuurders zullen eveneens rekening houden met het Interne Reglement van de Raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat.

26. Vertrouwelijkheid in de Raad van bestuur –

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met de belangen van de houders van Vastgoedcertificaten of van een Reeks daarvan dat de betrokken bestuurder binnen Het Vastgoedcertificaat informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Het Vastgoedcertificaat een operatie wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegezonden en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden opgeheven indien ze geen bestaansreden meer hebben (dat wil zeggen, meestal nadat Het

Vastgoedcertificaat de bewuste operatie heeft uitgevoerd of goedgekeurd of eraan heeft verzaakt of deze niet heeft goedgekeurd).

27. Beleid inzake verrichtingen met een bestuurder die niet onder artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen vallen –

Indien Het Vastgoedcertificaat voornemens is om een verrichting aan te gaan met een bestuurder, een door hem gecontroleerde vennootschap of een vennootschap waarin hij een andere dan een minderheidsdeelneming bezit, en indien deze verrichting niet onder artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen valt (bijvoorbeeld, omdat het een gewone verrichting betreft die volgens de courante marktvoorwaarden en –garanties wordt uitgevoerd), acht Het Vastgoedcertificaat het niettemin nodig dat deze bestuurder dit aan de andere bestuurders meldt voor de beraadslaging van de Raad van bestuur; dat zijn verklaring en de redenen om artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen niet toe te passen, worden opgenomen in de notulen van de Raad van bestuur die de beslissing zal moeten nemen; dat deze bestuurder zich onthoudt van deelneming aan de beraadslaging of stemming over deze operatie door de Raad van bestuur; dat, telkens wanneer het in het belang van de houders van Vastgoedcertificaten nodig zou zijn dat de betrokken bestuurder geen informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Het Vastgoedcertificaat bereid zou zijn om de verrichting uit te voeren of goed te keuren, hem de voorbereidende informatie niet toegestuurd wordt en dat het punt opgenomen wordt in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

In elk geval moet deze verrichting volgens de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

28. *Corporate opportunities* –

Vermits de bestuurders van Het Vastgoedcertificaat benoemd worden uit hoofde van hun bekwaamheid en ervaring inzake vastgoed, komt het vaak voor dat zij bestuurdersmandaten uitoefenen in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren.

Derhalve kan het voorkomen dat een verrichting die aan de Raad van bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld, de goedkeuring van de overdracht van een Onroerend Goed door Het Vastgoedcertificaat, in de gevallen vermeld in de statuten

van de betreffende Vastgoedcertificaten), de belangstelling kan opwekken van een andere vennootschap waarin de bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft Het Vastgoedcertificaat besloten om de volgende procedure toe te passen:

- (i) De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie onverwijld aan de Voorzitter van de Raad van bestuur.
- (ii) Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en de Voorzitter van de Raad van bestuur gezamenlijk of de bestaande "*chinese walls*" procedures binnen de betrokken vennootschap of Het Vastgoedcertificaat toelaten om ervan uit te gaan dat hij, onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat kan deelnemen.
- (iii) Indien dergelijke procedures of andere gelijkaardige procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken bestuurder of de Raad van bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich uit het beraadslagings- en beslissingsproces terug; de voorbereidende informatie wordt hem niet toegezonden en hij verwijdert zich uit de Raad van bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.
- (iv) De notulen van de Raad van bestuur stellen de naleving van deze procedure vast of lichten de redenen toe waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure houdt op van toepassing te zijn zodra het risico niet langer bestaat.

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, namelijk wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de bestuurder in kwestie een vermogensrechtelijk tegengesteld belang heeft aan dat van Het Vastgoedcertificaat bij het afsluiten van de verrichting door een andere vennootschap dan deze). In een dergelijk geval waarbij cumulatieve toepassing wordt gemaakt van artikel 23 van het Wetboek van vennootschappen en onderhavige paragraaf 28, zullen bovendien alle relevante passages uit de notulen van de Raad van bestuur in het jaarverslag worden opgenomen.

29. Contractuele relaties met de AG RE Groep –

In het kader van haar contractuele relaties met vennootschappen die deel uitmaken van de AG RE Groep en die *asset management*, *fund management* en *property management* prestaties betreffen, voegt Het Vastgoedcertificaat (alsook de VI's) in de contractuele documenten bepalingen toe die de betrokken tegenpartij uitnodigen om rekening te houden met eventuele belangenconflicten die Het Vastgoedcertificaat aangaan.

IV. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

30. Principe –

Het Vastgoedcertificaat onderschrijft de principes van het Belgisch recht betreffende handel met voorkennis en marktmisbruik en voert interne procedures in die de naleving van deze principes moeten verzekeren.

De Raad van bestuur werkt een geheel van regels uit betreffende de verrichtingen op de Vastgoedcertificaten die uitgevoerd worden door de bestuurders en door personen met leidinggevende verantwoordelijkheid binnen Het Vastgoedcertificaat alsook de publicatie van deze verrichtingen. De bestuurders zullen zich eveneens beroepen op het Interne Reglement van Het Vastgoedcertificaat.

31. Bedoelde personen –

Deze regels zijn van toepassing:

- a) op elke "Leidinggevende", omschreven als elke persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid binnen Het Vastgoedcertificaat of een VI in de zin van artikel 2, 22°, van de wet van 2 augustus 2002, of meer bepaald:
 - elk lid van de bestuurs-, beheers- en toezichtsorganen van de Emittent en van de VI's;

- elke verantwoordelijke op hoog niveau, die, zonder lid te zijn van deze organen, regelmatige toegang heeft tot voorkennis die rechtstreeks of onrechtstreeks op de emittent betrekking heeft, en die de bevoegdheid bezit om bestuursbeslissingen te nemen aangaande de toekomstige evolutie en de bedrijfsstrategie van de Emittent of van de VI's;
- b) op elke "Ingewijde", omschreven als elke persoon die over voorkennis beschikt en die het bevoorrechte karakter van deze informatie kent of het redelijkerwijze niet kan negeren; in het bijzonder elke persoon met een arbeidsovereenkomst of consultancycontract met Het Vastgoedcertificaat of één of meerdere VI's of een vennootschap van de AG RE Groep en die, uit hoofde van zijn functie, beschikt over voorkennis.

Het Vastgoedcertificaat stelt een lijst op van de personen die aldus op regelmatige of toevallige wijze toegang hebben tot voorkennis die haar direct of indirect betreft en actualiseert deze lijst geregeld.

32. Verbodsperiodes –

Personen die op hoger genoemde lijst figureren, en met name de Leidinggevenden, mogen uitsluitend buiten de verbodsperiodes, en voor zover zij niet over voorkennis beschikken, transacties met Vastgoedcertificaten uitvoeren of laten uitvoeren.

De Verbodsperiodes zijn:

- voor elke Reeks van Vastgoedcertificaten, de periode van twee (2) maanden die voorafgaat aan de dag waarop de jaar- of halfjaarlijkse resultaten gepubliceerd worden en die loopt tot op de werkdag (inbegrepen) die volgt op deze publicatie;
- de periode van drie (3) weken die voorafgaat aan de aankondiging van de verdeling van het jaarinkomen en die loopt tot op de werkdag (inbegrepen) die volgt op deze publicatie;
- voor elke Reeks van Vastgoedcertificaten, in de veronderstelling dat tot een nieuwe uitgifte van Vastgoedcertificaten besloten werd door de

Emittent middels het akkoord, desgevallend, van de houders van Vastgoedcertificaten van de betreffende Reeks, de periode die aanvang neemt één (1) maand net voor de publicatie van de prospectus met betrekking tot deze nieuwe uitgifte van Vastgoedcertificaten (tenzij de voorbereidingsperiode korter is dan één maand, in welk geval de Verbodsperiode deze kortere periode zal zijn) en die loopt tot de werkdag (inbegrepen) die volgt op deze publicatie. Deze Verbodsperiode betreft echter enkel de personen die betrokken zijn in de voorbereiding of de uitvoering van beslissingen aangaande de publicatie van de openbare uitgifteprospectus of er kennis van hebben;

- de occasionele sperperiodes, zoals bepaald en medegedeeld door de *Compliance Officer* en die met name de periode omvat waarin de verwezenlijking van onderliggende onroerende activa het voorwerp uitmaakt, of beoogd wordt uit te maken, van een overdrachtprocedure onder om het even welke juridische vorm (verkoop, vestiging van een erfpacht, enz.) overeenkomstig het initiële of gewijzigde statuut van de betrokken Reeks van Vastgoedcertificaten, alsook de periode van achttien (18) maanden die voorafgaat aan de vervaldatum van de interne vennootschap van de betrokken Reeks van Vastgoedcertificaten.

33. *Trading Windows* –

33.1 Het is alle andere personen die toegang tot voorkennis hebben, verboden om tijdens de Verbodsperiodes operaties op Vastgoedcertificaten uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze operaties mogen enkel plaatsvinden in de periodes die geen Verbodsperiodes zijn (hierna, de "Trading Windows"). De Operaties op de Vastgoedcertificaten kunnen uitgevoerd worden gedurende de hele duur van de *Trading Windows*.

Ter indicatie, de veiligste periode voor het uitvoeren van verrichtingen met Vastgoedcertificaten, in de veronderstelling van afwezigheid van voorkennis, valt doorgaans samen met de eerste tien (10) dagen van de *Trading Windows*.

33.2 Artikel 33.1 verbiedt niet dat de Vastgoedcertificaten het voorwerp uitmaken van een openbaar overnamebod, een openbaar ruilaanbod, of elke soortgelijke transactie waarin het geheel van de voorwaarden en details van het aanbod betreffende de Vastgoedcertificaten openbaar zijn gemaakt et dus in principe gekend zijn door alle houders van de Vastgoedcertificaten, en binnen welk kader zij allen op voet van gelijkheid worden behandeld, zelfs al zouden de Vastgoedcertificaten zich op dit moment binnen een Verbodsperiode bevinden, en voor zover de betrokken personen niet over Voorkennis beschikken.

34. **Kennisgevings- en bekendmakingsplicht** –

Indien de personen die op de lijst uit artikel 31 *in fine* figureren en met name de Leidinggevendenden van plan zijn om een verrichting uit te voeren of te laten uitvoeren op de Vastgoedcertificaten is het hen aangeraden om de *Compliance Officer* hiervan voorafgaandelijk op de hoogte te brengen.

Elke verrichting zoals in deze sectie bedoeld, moet worden bekendgemaakt in de mate en op de wijze zoals bepaald door de toepasselijke wetten en de procedures door Het Vastgoedcertificaat ingesteld.

35. *Compliance Officer* –

De *Compliance Officer* wordt aangeduid door de Raad van bestuur. Hij moet toezien op de opvolging en naleving van de regels van Het Vastgoedcertificaat

inzake marktmisbruikpreventie en, meer in het bijzonder, is hij belast met de volgende opdrachten:

- toezien op de naleving van de procedures die Het Vastgoedcertificaat heeft ingesteld om marktmisbruik te voorkomen;
- de lijst bijwerken van personen die al dan niet in het kader van een arbeidscontract voor Het Vastgoedcertificaat werken, en die geregeld of toevallig toegang hebben tot voorkennis die Het Vastgoedcertificaat of één of meerdere VI's direct of indirect aangaat;
- elke persoon die op deze lijst staat op de hoogte brengen van het feit dat zij erop staat of dat zij er niet meer op staat;
- telkens als één van deze personen overweegt om een verrichting op de Vastgoedcertificaten uit te voeren of door een derde te laten uitvoeren, en zij hem daarvoor een aanvraag doet, hem/haar op de hoogte brengen van de regels die bij dergelijke verrichting moeten worden nageleefd en hem/haar adviseren over de conformiteit van de overwogen verrichting met de voornoemde regels (met uitsluiting van overwegingen van economische aard);
- de Raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat onverwijld in kennis stellen indien hij een schending van de regels inzake *compliance* vaststelt.

V. BEZOLDIGINGSBELEID

36. Bestuurders –

Het bezoldigingsbeleid voorziet in de uitbetaling van presentiegeld, ten laste van het [Vastgoedcertificaat] aan de bestuurders van Het Vastgoedcertificaat voor elke zitting van de Raad die zij bijwonen.

Ze hebben bovendien recht op de terugbetaling van de emolumenten en de kosten verbonden aan hun opdracht.

VI. HOUDERS VAN VASTGOEDCERTIFICATEN

37. Informatie van de houders van Vastgoedcertificaten –

Het Vastgoedcertificaat heeft een bekendmakings- en kennisgevingsbeleid dat de informatie van de houders van de huidige en potentiële Vastgoedcertificaten bevordert.

Zij ziet erop toe dat de middelen en de informatie die de houders van Vastgoedcertificaten in staat stellen hun rechten uit te oefenen, beschikbaar zijn.

Het Vastgoedcertificaat stelt een telefonische contactlijn (+ 32 2/609 68 14) ter beschikking van haar houders van Vastgoedcertificaten.

De houders van Vastgoedcertificaten worden aangemoedigd om deel te nemen aan de jaarlijkse informatieve vergaderingen en aan de buitengewone algemene vergaderingen van de houders van Vastgoedcertificaten. Het Vastgoedcertificaat zorgt ervoor om haar houders van Vastgoedcertificaten aan te moedigen om deel te nemen aan de jaarlijkse informatieve vergaderingen en aan de buitengewone algemene vergaderingen van de houders van Vastgoedcertificaten:

- zij vergemakkelijkt de toegang tot informatie die nodig is opdat de houders van Vastgoedcertificaten met kennis van zaken aan de beraadslagingen en aan de stemming zouden kunnen deelnemen door voorafgaandelijk informatie bekend te maken op haar website;
- zij vergemakkelijkt de deelname aan de buitengewone vergaderingen van de houders van Vastgoedcertificaten dankzij de volgende maatregelen:
 - mogelijkheid om per volmacht te stemmen;
 - terbeschikkingstelling van volmachtformulieren op haar website.

38. Jaarlijkse vergaderingen ter informatie van de houders van Vastgoedcertificaten

Een vergadering of een jaarlijkse informatieve vergadering vindt in principe plaats en dit zonder bijeenroeping voor de houders van elke Reeks van Vastgoedcertificaten, overeenkomstig wat bepaald is door het statuut van de betreffende Reeks van Vastgoedcertificaten. De houders van Vastgoedcertificaten kunnen deze bijwonen op eenvoudig vertoon van hun Vastgoedcertificaat of van een attest van neerlegging geleverd door een Belgische bank.

39. Buitengewone algemene vergadering van de houders van Vastgoedcertificaten –

Een buitengewone algemene vergadering van de houders van Vastgoedcertificaten kan samengeroepen worden in de gevallen bepaald door het statuut van de betreffende Reeks van Vastgoedcertificaten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen op het initiatief van Het Vastgoedcertificaat of van de betreffende *Controller*. Wanneer het statuut van de betreffende Reeks van Vastgoedcertificaten dit voorziet en volgens de modaliteiten erin vermeld, kunnen de houders van Vastgoedcertificaten van de betreffende Reeks eisen dat een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen.

40. Financiële dienst –

Het Vastgoedcertificaat vertrouwt aan ING België de uitvoering toe van de opdrachten van financiële dienst van de volgende Reeksen van Vastgoedcertificaten:

- Woluwe Shopping Center;
- Woluwé Extension;
- Westland Shopping Center;
- Kortrijk Ring Shopping Center;
- Gemeenteplein Oudergem;
- Machelen, Kuurne ...;
- Machelen II.

De houders van Vastgoedcertificaten die deel uitmaken van deze Reeksen worden uitgenodigd om zich te richten tot ING België of de emittent voor alle vragen met betrekking tot de financiële dienst (betaalbaarstelling van de coupons, enz.).

* * *