



CORPORATE GOVERNANCE-CHARTER

Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap

met vast kapitaal naar Belgisch recht

INHOUDSOPGAVE

A.	BESCHRIJVING VAN DE CORPORATE GOVERNANCE-STRUCTUUR.....	4
I.	ALGEMEEN	4
1.	<i>Doel en inhoud van dit Charter.....</i>	4
2.	<i>Specifieke eigenschappen van Ascencio als Vastgoedbevak.....</i>	5
3.	<i>Uitsluitend belang van de aandeelhouders.....</i>	5
4.	<i>Rechtsvorm van commanditaire vennootschap op aandelen.....</i>	5
5.	<i>Transparantie.....</i>	5
6.	<i>Betrekkingen met de copromotoren.....</i>	6
II.	BESTUUR	7
1.	<i>Statutaire zaakvoerder.....</i>	7
2.	<i>Vaste vertegenwoordiger.....</i>	8
3.	<i>Raad van bestuur van Ascencio N.V.....</i>	8
4.	<i>Effectieve bedrijfsleiding van Ascencio.....</i>	10
5.	<i>Bestuursteam en onderaanneming.....</i>	11
6.	<i>Ethiek.....</i>	12
III.	CONTROLE	12
1.	<i>Intern.....</i>	12
2.	<i>Extern.....</i>	12
IV.	COPROMOTOREN.....	14
1.	<i>Identiteit.....</i>	14
2.	<i>Opdracht.....</i>	14
3.	<i>Recht van eerste weigering ten gunste van de Vastgoedbevak.....</i>	14
4.	<i>Voorkoming en beheersing van belangenconflicten.....</i>	15
5.	<i>Wijziging van het aandeelhouderschap van Ascencio N.V. - Controlewijziging.....</i>	16
B.	REGELS VAN TOEPASSING OP DE BESTUURDERS VAN ASCENCIO N.V. IN HUN HOEDANIGHEID VAN ZAAKVOERDER VAN ASCENCIO C.V.A.	17
V.	PLICHTEN VAN DE BESTUURDERS	17
1.	<i>Algemeen.....</i>	17
2.	<i>Benoeming.....</i>	17
3.	<i>Eigenschappen.....</i>	17
4.	<i>Bijkomende mandaten.....</i>	18
5.	<i>Informatie.....</i>	18
6.	<i>Vertrouwelijkheid.....</i>	18
VI.	REGELS TER VOORKOMING VAN CONFLICTEN	18
1.	<i>Wettelijke voorschriften.....</i>	18
2.	<i>Vertrouwelijkheid.....</i>	18
3.	<i>Beleid van Ascencio C.V.A. met betrekking tot verrichtingen met een bestuurder die niet worden gedekt door artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (met uitzondering van de verrichtingen als beoogd onder punt IV, 4, derde en vierde streepje).....</i>	19
4.	<i>Corporate opportunites.....</i>	19
VII.	REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK	20
1.	<i>Doel.....</i>	20
2.	<i>Toepassingsgebied.....</i>	20
3.	<i>Gesloten periodes en sperperiodes.....</i>	20
4.	<i>Verplichting tot kennisgeving en openbaarmaking.....</i>	21
5.	<i>Compliance officer.....</i>	21
C.	REMUNERATIEBELEID	21
I.	STATUTAIRE ZAAKVOERDER.....	21
II.	BESTUURDERS	22
III.	EFFECTIEVE BEDRIJFSLEIDERS.....	22
IV.	BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ.....	22

D.	AANDEELHOUDERSCHAP	22
I.	BEGINSELEN INZAKE STEMRECHT.....	22
II.	HOUDEN VAN EN DEELNEMEN AAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN VAN ASCENCIO C.V.A.	23
III.	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR	24
IV.	BETREKKINGEN MET DE BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	24

A. BESCHRIJVING VAN DE CORPORATE GOVERNANCE-STRUCTUUR

I. Algemeen

1. Doel en inhoud van dit Charter

Dit corporate governance-charter (« CG-charter ») werd opgesteld door de raad van bestuur van Ascencio N.V. met toepassing van de Belgische Corporate Governance Code die op 9 december 2004 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie (de « Corporate Governance-code ») en beschrijft de belangrijkste corporate governance-aspecten van Ascencio C.V.A. (of de « Vastgoedbevak ») en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio N.V. (Ascencio N.V. en Ascencio C.V.A. worden hierna gezamenlijk « Ascencio » genoemd).

De corporate governance-structuur van Ascencio omvat :

- de bestuursorganen, namelijk :

- de statutaire zaakvoerder van Ascencio C.V.A. : Ascencio N.V.
- de raad van bestuur en de bedrijfsleiders van de Vastgoedbevak ;

- de comités van de raad van bestuur : het auditcomité, dat reeds geïnstalleerd is ; het benoemings- en remuneratiecomité die zullen worden geïnstalleerd.

- de toezichthouders, zowel extern als intern :

- intern : het auditcomité ;
- extern : de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, de commissaris, de vastgoedexpert en de deponerende bank ;

- de copromotoren : Carl, Eric en John Mestdagh, enerzijds ; Fortis Real Estate Asset Management N.V. (hierna « FREAM »), anderzijds.

Dit Charter wordt aangevuld met de volgende documenten die er integraal deel van uitmaken :

- het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur van Ascencio N.V. (Bijlage I) ;
- het huishoudelijk reglement van het auditcomité (Bijlage II) ;
- het huishoudelijk reglement van het uitvoerende management (Bijlage III).

Ascencio gaat akkoord met de corporate governance-regels als vastgesteld in de Corporate Governance-code (Code Lippens), onder voorbehoud van de afwijkingen die de zaakvoerder nodig acht in overeenstemming met datgene wat de Code toestaat, gezien de specifieke eigenschappen van Ascencio. Als de zaakvoerder vindt dat het nodig is af te wijken van die regels, verschaft hij hierover uitleg in dit Charter of in het hoofdstuk « Corporate Governance » in het jaarverslag.

De zaakvoerder behoudt zich eveneens het recht voor dit Charter te allen tijde te wijzigen zonder voorafgaande kennisgeving. Als een wijziging van dit Charter een afwijking vormt op de Corporate Governance-code, becommentarieert de zaakvoerder het belang van de wijziging en vermeldt hij de redenen hiervoor in het hoofdstuk « Corporate Governance » van het jaarverslag.

2. Specifieke eigenschappen van Ascencio als Vastgoedbevak

Bij de toepassing van de door de Corporate Governance-code uitgevaardigde corporate governance-regels op Ascencio dient rekening te worden gehouden met de specifieke organisatie van vastgoedbevaks, met de door Ascencio gekozen vorm en met de nauwe banden die zij wenst te onderhouden met haar copromotoren zonder haar autonomie te verliezen.

Zo is Ascencio in het bijzonder onderworpen aan een reglementering die tot doel heeft belangenconflicten te vermijden, de beleggers te informeren en haar controle te organiseren. De corporate governance van een vastgoedbevak dient met deze reglementering rekening te houden en kan zich daar eveneens op baseren.

3. Uitsluitend belang van de aandeelhouders

Overeenkomstig de wet en haar statuten wordt Ascencio bestuurd in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders.

De bij het beheer in aanmerking genomen belangenkring is dus beperkt tot de aandeelhouders en strekt zich niet uit tot alle componenten van het begrip « maatschappelijk belang » waarnaar de Corporate Governance-code verwijst.

4. Rechtsvorm van commanditaire vennootschap op aandelen

Ascencio C.V.A. heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en heeft een vergunning van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (« CBFA ») als vastgoedbevak. De commanditaire vennootschap op aandelen is, samen met de naamloze vennootschap, een van de twee rechtsvormen die een vastgoedbevak kan aannemen krachtens de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (« de wet van 20 juli 2004 ») en het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks (« koninklijk besluit van 10 april 1995 »).

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en haar statuten wordt Ascencio C.V.A. bestuurd door een statutaire zaakvoerder, Ascencio N.V., die onbeperkt aansprakelijk is voor alle verbintenissen van de Vastgoedbevak en die als tegengewicht beschikt over zeer uitgebreide bevoegdheden en een vetorecht op de algemene vergadering van aandeelhouders.

De statutaire zaakvoerder, Ascencio N.V., wordt bestuurd door een raad van bestuur die volledig autonoom werkt met inachtneming van het koninklijk besluit van 10 april 1995 en de controles die dit besluit voorschrijft.

5. Transparantie

De wet van 20 juli 2004 en het koninklijk besluit van 10 april 1995 staan vastgoedbevaks toe de vorm aan te nemen van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen. Het koninklijk besluit van 10 april 1995 schrijft echter regels voor die uitsluitend ontworpen zijn op basis van de naamloze vennootschappen, zodat, om de doelmatigheid van deze regels in een commanditaire vennootschap op aandelen, in het uitsluitende belang van de aandeelhouders, te waarborgen, het besluit vraagt tot interpretatie en omzetting over te gaan.

Zo is, met het oog op een grotere bescherming van de aandeelhouders van de vastgoedbevak, de structuur van commanditaire vennootschap transparant, door alle regels die volgens de bewoordingen van de wet van 20 juli 2004 of het koninklijk besluit van 10 april 1995, slechts toepasselijk zouden zijn voor haar eigen bestuursorgaan, namelijk haar statutaire zaakvoerder Ascencio N.V., uit te breiden tot de bestuurders van haar statutaire zaakvoerder

Wanneer het koninklijk besluit van 10 april 1995 aldus criteria van betrouwbaarheid en ervaring aan de bestuurders van een vastgoedbevak oplegt, worden deze criteria omgezet naar de bestuurders van de statutaire zaakvoerder Ascencio N.V. (hoewel zij, technisch gesproken, geen bestuurders zijn van Ascencio C.V.A.). Wanneer het Wetboek van Vennootschappen regels ter voorkoming van belangenconflicten in de raad van bestuur van een genoteerde vennootschap voorschrijft, worden deze regels toepasselijk gemaakt op de bestuurders van de zaakvoerder Ascencio N.V. (hoewel, technisch gesproken, Ascencio N.V. geen genoteerde vennootschap is).

Volgens dezelfde filosofie heeft Ascencio C.V.A. beslist om de corporate governance-beginselen uit te breiden tot de bestuurders van haar statutaire zaakvoerder. Wanneer de Corporate Governance-code aanbeveelt om het remuneratiebeleid van de bestuurders te beschrijven, beschrijft Ascencio C.V.A. dit remuneratiebeleid niet alleen voor haar statutaire zaakvoerder, maar ook voor de bestuurders daarvan (hoewel deze, technisch gesproken, geen bestuurders van een genoteerde vennootschap zijn).

De toepassing van bepaalde corporate governance-beginselen heeft overigens slechts zin op het niveau van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder ; zo moet het benoemings- en remuneratiecomité natuurlijk worden geïnstalleerd niet op het niveau van de statutaire zaakvoerder zelf, die per hypothese in de statuten wordt aangeduid, maar wel op het niveau van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

6. Betrekkingen met de copromotoren

De structuur van een commanditaire vennootschap werd gekozen door de copromotoren om Ascencio op duurzame wijze te laten profiteren van de ervaring, enerzijds, van de groep Mestdagh, waarvan Carl, Eric en John Mestdagh afkomstig zijn in het vastgoed- en « retail »-domein, en, anderzijds, van FREAM als eigenaar en exploitant van onroerende goederen en sedert lange tijd uitgever van vastgoedcertificaten en promotor van vastgoedbevaks.

De belangen van FREAM en Carl, Eric en John Mestdagh in de Vastgoedbevak behoren tot twee verschillende ordes :

- aandeelhouder van Ascencio N.V. : de remuneratiemodaliteiten van Ascencio N.V. hebben als gevolg dat de financiële belangen van de zaakvoerder en de aandeelhouders gelijk lopen met deze van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak ;

- dienstverlener : de prestaties van beheer van onroerende goederen en van bijstand aan de structurering van transacties kunnen worden geleverd door de copromotoren aan de Vastgoedbevak tegen normale marktvoorwaarden en op basis van een goede prijs-kwaliteitverhouding, na toepassing van de regels inzake voorkoming van belangenconflicten als bepaald in het Wetboek van Vennootschappen, het koninklijk besluit van 10 april 1995 en dit Charter.

Daarenboven zijn Carl, Eric en John Mestdagh alsook andere leden van hun familie aandeelhouders van de Vastgoedbevak Ascencio C.V.A. Ze hebben, in die functie, dezelfde hoedanigheid en dezelfde belangen als de aandeelhouders.

Tot slot hebben Fortis Real Estate (moedervenootschap van FREAM) en de door haar gecontroleerde vennootschappen, enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdagh en de vennootschappen die ze controleren, anderzijds, zich ertoe verbonden bepaalde « beleggingsproducten » in de retailsector die hen zouden worden aangeboden, in eerste instantie voor te stellen aan de Vastgoedbevak. Er wordt verwezen naar punt IV.3 hierna voor meer details over dit eerste weigeringsrecht.

De copromotoren hebben onderling een overeenkomst gesloten die de gezamenlijke controle over Ascencio N.V. organiseert. De belangrijkste modaliteiten van deze overeenkomst staan beschreven in dit Charter, waarmee de copromotoren hebben ingestemd.

II. Bestuur

1. Statutaire zaakvoerder

Ascencio N.V. bestuurt de Vastgoedbevak.

In overeenstemming met haar statuten heeft Ascencio N.V., in haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder, de bevoegdheid daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio C.V.A., de kwartaalresultaten, de halfjaarverslagen, de jaarverslagen en de prospectussen en documenten voor een openbaar aanbod van effecten voor Ascencio C.V.A. op te stellen, de vastgoedexperts aan te stellen, wijzigingen in de lijst met experts voor te stellen, de wijziging van de deponhouder voor te stellen, de deponhouder te informeren over elke vastgoedtransactie van Ascencio C.V.A., bijzondere bevoegdheden toe te kennen aan de mandatarissen, hun vergoeding te bepalen, het kapitaal te verhogen via het toegestane kapitaal, en alle operaties te verrichten die Ascencio C.V.A. kunnen aanbelangen, zoals fusies of andere.

Ascencio N.V., als statutaire zaakvoerder van Ascencio C.V.A., handelt in het uitsluitende belang van alle aandeelhouders.

De opdracht van de zaakvoerder, handelend door de raad van bestuur, bestaat uit de volgende taken :

1) het nemen van belangrijke beslissingen, onder meer inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, de kwaliteit en de bezetting van gebouwen, de financiële voorwaarden, de financiering over langere termijn ; stemmen over de begroting ; uitspraak doen over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur wordt voorgelegd ;

2) het opzetten van structuren en procedures die de goede werking en het vertrouwen van de aandeelhouders bevorderen, onder meer mechanismen ter voorkoming en beheer van belangenconflicten alsook van interne controle ; belangenconflicten behandelen ;

3) het bepalen van de jaarrekeningen en het opmaken van de halfjaarrekeningen van Ascencio C.V.A. ; het opstellen van het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders ; het goedkeuren van fusievoorstellen ; uitspraak doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders ;

4) toezicht houden op de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals : de prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persberichten ;

5) erop toezien dat de copromotoren hun positie op juiste wijze aanwenden en instaan voor de dialoog tussen de copromotoren en Ascencio, met naleving van de coporate governance-regels.

2. Vaste vertegenwoordiger

Ascencio N.V. heeft, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, een vaste vertegenwoordiger aangesteld die haar moet vertegenwoordigen in haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder van Ascencio C.V.A., onverminderd de vertegenwoordigingsregels als bepaald in haar statuten.

3. Raad van bestuur van Ascencio N.V.

3.1 Samenstelling

De raad van bestuur van Ascencio N.V. bestaat uit minstens acht bestuurders. Krachtens de akkoorden met de copromotoren worden de bestuurders van Ascencio N.V. aangesteld met inachtneming van de hiernavolgende beginselen :

- beslissingen over de benoeming van de bestuurders en over de intrekking van hun mandaat moeten worden genomen in gezamenlijk overleg tussen FREAM en Carl, Eric en John Mestdagh (zolang deze¹ respectievelijk 49 en 51% van het kapitaal van Ascencio N.V. bezitten) ;
- twee bestuurders worden aangesteld op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh (zolang deze² minstens 51% van de aandelen van Ascencio N.V. in hun bezit hebben) ;
- twee bestuurders worden aangesteld op voorstel van FREAM, en dit zolang FREAM³ minstens 49% van de aandelen van Ascencio N.V. in bezit heeft ;
- vier bestuurders die onafhankelijk zijn van de copromotoren en in de zin van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen en van de Corporate Governance-code worden in gezamenlijk overleg tussen FREAM en Carl, Eric en John Mestdagh aangesteld (zolang deze⁴ respectievelijk 49 en 51% van het kapitaal van Ascencio N.V. bezitten) ;

¹ En/of, wat Carl, Eric en John Mestdagh betreft, de vennootschappen die ze voor 100% controleren en/of de leden van hun respectievelijke families en, wat FREAM betreft, de vennootschappen die deze exclusief controleert.

² En/of de vennootschappen die ze voor 100% controleren en/of de leden van hun respectievelijke families.

³ En/of de vennootschappen die exclusief door haar worden gecontroleerd.

⁴ En/of, wat Carl, Eric en John Mestdagh betreft, de vennootschappen die ze voor 100% controleren en/of de leden van hun respectievelijke families en, wat FREAM betreft, de vennootschappen die deze exclusief controleert.

3.2 Voorzitterschap

De raad van bestuur kiest zijn voorzitter op voorstel van de bestuurders, die zelf zijn aangesteld op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh (en dit zolang deze⁵ minstens 51% van de aandelen van Ascencio N.V. in bezit hebben).

De voorzitter van de raad van bestuur :

- krijgt specifieke opdrachten toegewezen die verband houden met de beleggingsstrategie en de ontwikkeling van de Vastgoedbevak ;
- onderhoudt desgevallend nauwe banden met de effectieve bedrijfsleiders door hen steun en advies te verlenen met inachtneming van hun uitvoerende verantwoordelijkheid ;
- mag op elk ogenblik de effectieve bedrijfsleiders een verslag vragen over alle of een gedeelte van de activiteiten van de vennootschap ;
- organiseert de vergaderingen van de raad van bestuur ; stelt, desgevallend na overleg met de effectieve bedrijfsleiders, de kalender en de agenda van de vergaderingen van de raad van bestuur op ;
- bereidt de vergaderingen van de raad van bestuur voor, zit die vergaderingen voor en leidt ze en zorgt ervoor dat de documenten vóór de vergaderingen worden verspreid zodat de bestemmingen de nodige tijd hebben om ze te bestuderen ;
- houdt toezicht op en zorgt voor de kwaliteit van de wisselwerking en de permanente dialoog op het niveau van de raad van bestuur ;
- mag op elk ogenblik en zonder zich te verplaatsen kennis nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen alle documenten van de Vastgoedbevak ; in het kader van de uitvoering van zijn mandaat, mag hij van de bestuurders, de kaderleden en de bedienden van de Vastgoedbevak uitleg of informatie vragen en elke controle uitvoeren die hij nodig acht ;
- zit de algemene aandeelhoudersvergadering van de Vastgoedbevak voor, leidt ze en zorgt voor het goede verloop ervan.

3.3 Meerderheidsregels

Elke beslissing van de raad van bestuur over het beheer van Ascencio N.V. en, zolang zij statutaire zaakvoerder is van de Vastgoedbevak over het beheer van deze Vastgoedbevak, wordt genomen bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en, bij onthouding van één of meer bestuurders, bij meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter van de raad van bestuur geen beslissende stem.

Zolang Carl, Eric en John Mestdagh⁶ ten minste 51% van de aandelen van Ascencio N.V. bezitten, zullen bovendien de volgende beslissingen enkel geldig zijn mits akkoord van een bestuurder die is aangesteld op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh :

⁵ En/of de vennootschappen die ze voor 100% controleren en/of de leden van hun respectievelijke families.

⁶ En/of de vennootschappen die ze voor 100% controleren en/of de leden van hun respectievelijke families.

- (i) aanwending van het toegestane kapitaal van de Vastgoedbevak en Ascencio N.V. ;
- (ii) wijziging van het beleggingsbeleid van de Vastgoedbevak ;
- (iii) investering of desinvestering voor een waarde van meer dan EUR 10.000.000 ;
- (iv) gebruik van het vetorecht van de statutaire zaakvoerder voor de beslissingen van de algemene vergadering van de Vastgoedbevak ;
- (v) relevante wijzigingen aan het « business plan » van de Vastgoedbevak ;
- (vi) benoeming of ontslag van twee effectieve bedrijfsleiders die belast zullen zijn met het effectieve beheer van de Vastgoedbevak overeenkomstig artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 en alsook de bepaling van hun vergoeding en hun bevoegdheden ; en
- (vii) de functies en het ontslag van de voorzitter van de raad van bestuur van de vennootschap.

Om geldig te zijn moeten de bovenstaande beslissingen tevens het akkoord hebben van een bestuurder die is aangesteld op voorstel van FREAM en dit zolang FREAM⁷ ten minste 49% van de aandelen van Ascencio N.V. bezit.

3.4 Comités van de raad

Overeenkomstig de Corporate Governance-code stelt de raad van bestuur gespecialiseerde comités samen die specifieke kwesties zullen onderzoeken en die hem hieromtrent raad zullen geven. De taak, de samenstelling en de werking van deze comités worden uitvoerig beschreven in dit Charter en in het huishoudelijk reglement van deze comités dat als bijlage gaat. De beslissingsbevoegdheid blijft bij de raad van bestuur in zijn geheel.

Deze comités zijn bevoegd om, ten laste van de Vastgoedbevak, een beroep te doen op de diensten van adviesbureaus om hen bij te staan in hun taak.

De raad van bestuur heeft  en comité opgericht : het auditcomité.

De oprichting van een benoemings- en remuneratiecomité staat overigens op de agenda. De raad van bestuur zal de samenstelling ervan vaststellen en het huishoudelijk reglement ervan op het gepaste moment bepalen. Dit reglement zal worden aangehecht aan dit Charter en er integraal deel van uitmaken.

3.5 Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur bepaalt met name de verantwoordelijkheden van de raad van bestuur, zijn verplichtingen, zijn samenstelling en zijn werkingsregels.

4. Effectieve bedrijfsleiding van Ascencio

Overeenkomstig de wet van 20 juli 2004 is de effectieve bedrijfsleiding van Ascencio toevertrouwd aan twee personen :

- Dhr. Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur van Ascencio N.V. ,
- Dhr. Jean-Marc Deflandre, financieel directeur van de Vastgoedbevak.

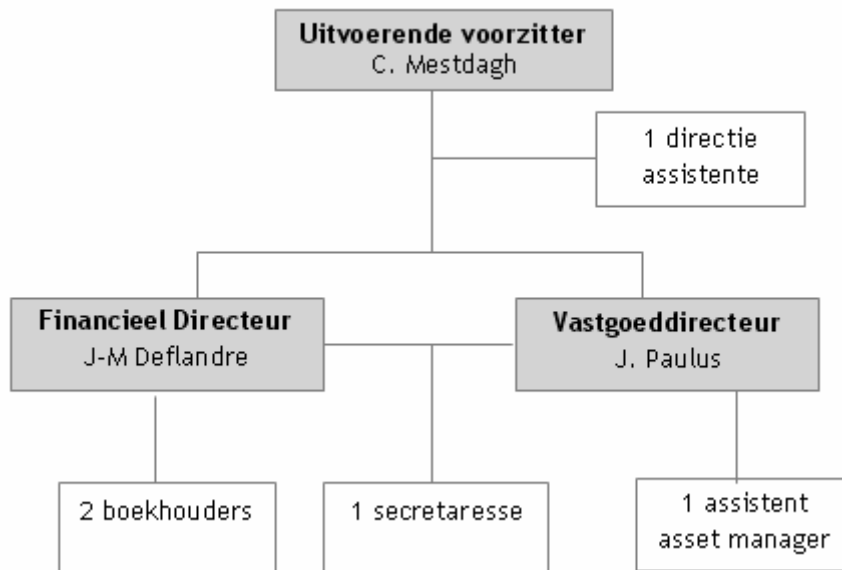
⁷ En/of de vennootschappen die uitsluitend door FREAM worden gecontroleerd.

De twee effectieve bedrijfsleiders zijn belast met de operationele aspecten van het bestuur van de Vastgoedbevak, onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het huishoudelijk reglement van het uitvoerende management bepaalt meer bepaald de verantwoordelijkheden van de effectieve bedrijfsleiders.

5. Bestuursteam en onderaanneming

De operationele structuur van de Vastgoedbevak ziet er als volgt uit :



Drie personen hiervan hebben het statuut van zelfstandige en werken deeltijds : de voorzitter van de raad van bestuur (70%), de financieel directeur (80%) en een boekhoudster (80%).

De Vastgoedbevak heeft haar boekhouding en informatica niet gedelegeerd.

Wat het « property management » betreft, zou Ascencio, voor de vestigingen waar het nodig is, kunnen beslissen het technische beheer uit te besteden aan een gespecialiseerde firma.

Er kan overigens een beroep worden gedaan op onderaanneming of op externe consultants. Wanneer een beroep wordt gedaan op onderaannemers of externe dienstverleners gebeurt dit na vergelijking ; de keuze geschiedt op basis van normale marktvoorwaarden en een goede prijs-kwaliteitverhouding, desgevallend, na toepassing van de regels inzake voorkoming van belangenconflicten waarvan sprake hierna, met name wanneer de medecontractant een vennootschap is die verbonden is met de copromotoren. Het beleid van Ascencio C.V.A. terzake bestaat erin geen beroep op de diensten van derden te doen die, in het kader van hun opdracht, toegang zouden kunnen hebben tot gegevens waarvan het gebruik tegen het uitsluitende belang van de aandeelhouders van Ascencio C.V.A. zou kunnen ingaan.

6. Ethiek

Ascencio C.V.A. handelt in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders, met de meest strikte naleving van de ethiek.

Zij laat geen enkele vorm van omkoping toe en weigert betrekkingen aan te knopen met personen die bij onwettige activiteiten betrokken zijn, of hiervan verdacht worden.

Zij ziet erop toe dat alle personen die bij haar werken overeenkomstig de deontologie en de beginselen van goed zakelijk beheer handelen.

III. Controle

1. Intern

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de interne controle van Ascencio, met de hulp van het auditcomité.

Het auditcomité staat de raad van bestuur eveneens bij voor het opstellen van de financiële staten, de financiële informatie, het benoemen van de commissarissen en de relaties hiermee.

Het auditcomité vergadert vóór elke zitting van de raad van bestuur die een uitspraak moet doen over een van deze onderwerpen.

Het huishoudelijk reglement van het auditcomité omschrijft met name de samenstelling, bevoegdheden, verplichtingen en verantwoordelijkheden van dit comité alsook de werkingsregels.

2. Extern

2.1 Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen

Ascencio C.V.A. staat onder het toezicht van de CBFA wegens een dubbele hoedanigheid : als genoteerde vennootschap en als vastgoedbevak.

De CBFA is bevoegd om aan de Vastgoedbevak een vergunning te verlenen en onder meer om haar statuten te aanvaarden en de deponerende bank te aanvaarden. Wanneer de voorwaarden bepaald door het koninklijk besluit van 10 april 1995 vervuld zijn, schrijft de CBFA de Vastgoedbevak in op de lijst van de beleggingsinstellingen.

Om een vergunning te verkrijgen, moet de Vastgoedbevak bewijzen dat zij voldoet aan een reeks voorwaarden die met name verband houden met haar organisatie en een vergunningsdossier aan de CBFA bezorgen. Iedere wijziging van de gegevens van dit dossier (bijvoorbeeld de ontwerpen tot wijziging van de statuten) moet aan de CBFA worden meegedeeld zodat deze kan nagaan of de vergunningsvoorwaarden vervuld blijven.

Een reeks verrichtingen zijn onderworpen aan de voorafgaande kennisgeving aan of aan de voorafgaande machtiging van de CBFA. Bovendien ontvangt de CBFA de wettelijk bepaalde informatie en meer in het bijzonder een gedetailleerde financiële toestand vóór de mededeling ervan aan het publiek. De CBFA kan alle gegevens m.b.t. de organisatie, de financiering, de toestand en de verrichtingen van de Vastgoedbevak alsook de gegevens m.b.t. de waardering en de rendabiliteit van het vermogen opvragen.

2.2 Commissaris

De commissaris wordt aangesteld na voorafgaand akkoord van de CBFA. Hij oefent tevens een dubbele controle uit.

Eenzijds, controleert en certificeert hij, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen.

Anderzijds, werkt hij, conform de wet, mee aan de controle door de CBFA. De CBFA kan hem ook opdragen de correctheid te bevestigen van een aan de CBFA overhandigde informatie.

2.3 Vastgoedexperts

Ascencio C.V.A. doet overeenkomstig het koninklijk besluit van 10 april 1995 een beroep op experts voor de periodieke of occasionele waarderungen van haar vermogen.

Eenzijds, waardeert de expert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de onroerende goederen en deze waardering bindt de Vastgoedbevak bij de opstelling van haar jaarrekening. Bovendien actualiseert de expert op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de onroerende goederen op grond van eigen kenmerken van het betrokken vastgoed en de marktevolutie. De expert waardeert ook al het vastgoed van de Vastgoedbevak telkens als de bevak aandelen uitgeeft, de opneming in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurse inkoop.

Anderzijds, waardeert de expert ieder door de Vastgoedbevak te verwerven of over te dragen vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer er meer dan 10 procent verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van het vastgoed en deze waardering, in het nadeel van de Vastgoedbevak geschiedt, wordt de betrokken verrichting verantwoord in het jaarverslag van de Vastgoedbevak en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

2.4 Depothoudende bank

Fortis Bank werd aangesteld als deponthoudende bank van Ascencio C.V.A. in de zin van artikel 12 en volgende van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

Als deponthoudende bank van Ascencio C.V.A., moet Fortis Bank de taken en verplichtingen als voorgeschreven door dit koninklijk besluit naleven.

In dit kader moet zij :

- zich ervan vergewissen dat Ascencio C.V.A. onmiddellijk de opeisbare opbrengsten uit de verkoop van activa ontvangt ;
- de uitgiften en grossen van notariële akten bijhouden die betrekking hebben op onroerende goederen van Ascencio C.V.A. alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt of, desgevallend, voor onroerende goederen gelegen buiten België, de hiermee gelijkwaardige stukken bewaren ;
- de effecten en contanten bewaren die haar door Ascencio worden toevertrouwd ; de gebruikelijke verplichtingen nakomen inzake bewaargeving van contanten en open bewaargeving van effecten ;
- in opdracht van Ascencio C.V.A. de beslissingen uitvoeren die Ascencio genomen heeft met betrekking tot deze activa en inzonderheid de verkochte activa afleveren, de aangekochte activa betalen, de dividenden en interesten uit de activa innen, alsook de inschrijvings- en toekenningsrechten uitoefenen die eraan zijn verbonden ;
- zich ervan vergewissen dat, voor transacties met betrekking tot deze activa, de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt geleverd.

IV. Copromotoren

1. Identiteit

De copromotoren zijn, enerzijds, Carl, Eric en John Mestdagh en, anderzijds, FREAM.

Carl, Eric en John Mestdagh komen van de groep Mestdagh. De groep Mestdagh, die al meer dan 100 jaar actief is in de voedingsdistributie, heeft parallel een vastgoedpool ontwikkeld, hoofdzakelijk in de « retail »-sector en heeft veel ervaring opgedaan in de vastgoedsector.

FREAM, een 100%-dochteronderneming van Fortis Real Estate NV (« Fortis Real Estate »), heeft al heel lang ervaring in vastgoed, meer bepaald inzake vastgoedbevaks (FREAM is de promotor van de vastgoedbevak Befimmo). FREAM is belast met activiteiten van asset management voor rekening van derden binnen de groep Fortis Real Estate.

2. Opdracht

De copromotoren willen zich inschakelen met het oog op de continuïteit, in het perspectief van sponsoring.

De copromotoren voegen hun naam en geloofwaardigheid toe aan diegene van de Vastgoedbevak, laat de Vastgoedbevak genieten van hun bekwaamheid en ervaring en stellen initiatieven voor met name op het vlak van bestuur, groei en communicatie (promotie van de Vastgoedbevak ten aanzien van de markt, helderheid van de structuren).

De copromotoren spelen een belangrijke rol in het zorgvuldig evalueren van de corporate governance van Ascencio. Zij onderzoeken de toepassing van de corporate governance-beginselen en besteden aandacht aan alle relevante factoren waarop hun aandacht wordt gevestigd en blijven bereid met Ascencio een dialoog aan te gaan. Zij duiden vertegenwoordigers in de raad van bestuur van Ascencio N.V. aan, hetgeen hen in staat stelt om toezicht uit te oefenen zowel binnen de vennootschap als van buitenaf.

3. Recht van eerste weigering ten gunste van de Vastgoedbevak

Zoals hiervoor vermeld hebben Fortis Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds, aan de Vastgoedbevak een recht van eerste weigering toegekend op de beleggingsproducten - d.w.z. de onroerende goederen (in de zin van artikel 2, 4°, 1ste, 2de, 3de en 6de streepje van het koninklijk besluit van 10 april 1995) die worden gehuurd (of zullen worden gehuurd) of afgewerkt (of zullen worden afgewerkt) - in het retaildomein met een waarde « akte in handen » van minder dan EUR 20.000.000 die hen zouden worden voorgesteld⁸.

⁸ Hierbij dient opgemerkt dat deze beschikkingen niet van toepassing zijn 1°) op Shopping Centers, 2°) op vastgoedleasetransacties, 3°) op verrichtingen uitgevoerd door tussenkomst van FRE en bestemd voor een klant buiten de Groep Fortis Real Estate, voor zover, op jaarbasis, de waarde van de gebouwen die het voorwerp uitmaken van dergelijke verrichtingen, in voorkomend geval, geen 10% overschrijdt van de totale waarde, op elk ogenblik, van de gebouwen in bezit van de Vastgoedbevak en 4°) op de gebouwen bezet door, bestemd om bezet te worden door of bezet geweest zijn tijdens de laatste drie jaar, door een vennootschap of één van de merken van de Groep Fortis (bijvoorbeeld, de gebouwen/bankkantoren). Deze laatste uitzondering geldt tevens voor gebouwen die gedeeltelijk bezet zijn met dien verstande dat het, naargelang het geval, moet gaan over een desinvestering of de wil gans het gebouw te verwerven om de bestaande rechten veilig te stellen.

Krachtens dit recht van eerste weigering hebben Fortis Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds, zich ertoe verbonden dergelijk beleggingsproduct waarvoor de Vastgoedbevak interesse zou hebben getoond, niet te verwerven.

Anderzijds hebben Fortis Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds, zich ertoe verbonden de Vastgoedbevak op de hoogte te stellen (na hun rechten op dergelijke projecten veilig te hebben gesteld) van ontwikkelingsprojecten (d.w.z. mogelijke beleggingsproducten) die zij plannen of waaraan zij van plan zijn deel te nemen en waarvan zij denken dat zij in het beleggingsbeleid passen die zij voor de Vastgoedbevak uitgestippeld hebben. Mocht de Vastgoedbevak interesse hebben voor dergelijk project dan hebben Fortis Real Estate en de heren Mestdagh zich ertoe verbonden hun uiterste best te doen om ervoor te zorgen dat de Vastgoedbevak de gelegenheid krijgt eraan deel te nemen of het te verwerven als het wordt gecommercialiseerd.

Deze beschikkingen gelden voor een duur van minimum 10 jaar vanaf de erkenning van de Vastgoedbevak.

4. Voorkoming en beheersing van belangenconflicten

Een bestendige bekommernis van de opgerichte mechanismen is te vermijden dat het belang van de copromotoren in conflict komt met het uitsluitende belang van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak.

Daarom zijn de volgende mechanismen van toepassing (onverminderd de wettelijke bepalingen van toepassing bij belangenconflicten - cf. hierna nr. VI) :

- minstens vier van de acht bestuurders in de raad van bestuur van Ascencio N.V. zijn onafhankelijk van de copromotoren en in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en de Corporate Governance-code,

- om te vermijden dat het afsluiten of het vernieuwen van huurcontracten tussen de Vastgoedbevak en de vennootschappen van de Groep Mestdagh aanleiding zou geven tot belangenconflicten tussen de Groep Mestdagh en de Vastgoedbevak, is de raad van bestuur van Ascencio N.V. enkel bevoegd, zonder mogelijkheid te delegeren, om te beslissen over het afsluiten, vernieuwen, wijzigen of opzeggen van een huurcontract tussen de Vastgoedbevak en een vennootschap van de Groep Mestdagh,

- onverminderd artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en de specifieke regels die van toepassing zijn op transacties tussen de Vastgoedbevak en de copromotoren, als een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio N.V. het afsluiten, vernieuwen, opzeggen of wijzigen van een huurcontract tussen de Vastgoedbevak en een vennootschap van de Groep Mestdagh betreft, moeten de bestuurders voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh de raad van bestuur op de hoogte brengen van het mogelijk belangconflict en zich vrijwillig onthouden van deelnemen aan de beraadslagingen en de stemming over deze beslissing. Gebeurt dit niet dan kan de meerderheid van de andere bestuurders vragen aan deze bestuurders zich te onthouden van deelname,

- dezelfde regels zijn van toepassing wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio N.V. betrekking heeft op het afsluiten, vernieuwen, opzeggen of wijzigen van een huurcontract tussen de Vastgoedbevak en een vennootschap van de Groep Fortis Real Estate,

- de Groep Fortis Real Estate en Carl, Eric en John Mestdagh zijn actief in de vastgoedsector en met name in de retail. Om te vermijden dat deze situatie leidt tot conflicten tussen de belangen van de copromotoren (of hun vertegenwoordiger binnen Ascencio N.V.) en die van de Vastgoedbevak, hebben Fortis Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen, enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hun gecontroleerde vennootschappen, anderzijds, aan de Vastgoedbevak een recht van eerste weigering toegekend met betrekking tot bepaalde « beleggingsproducten » van de retailsector die hen zouden worden voorgesteld,

- Ascencio N.V. heeft als statutaire zaakvoerder recht op een vergoeding in verhouding tot het dividend van de Vastgoedbevak ; haar belangen liggen dus in lijn met deze van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak,

- de zaakvoerder brengt verslag uit aan de vergadering van aandeelhouders over de belangenconflicten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan.

5. Wijziging van het aandeelhouderschap van Ascencio N.V.- Controlewijziging

Om de duurzaamheid van het aandeelhouderschap van Ascencio N.V. te waarborgen, bepalen haar statuten dat de aandelen van Ascencio N.V. gedurende een periode van 5 jaar vanaf het verlenen van de vergunning aan de Vastgoedbevak onoverdraagbaar zijn. Na die periode hebben FREAM, enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdagh, anderzijds, elkaar een voorkooprecht toegekend op de aandelen van Ascencio N.V. in hun bezit⁹.

Overigens, in het kader van de akkoorden die zij afsloten hebben de copromotoren zich aankoop- en verkoopopties toegekend met betrekking tot de aandelen van Ascencio N.V. die zij bezitten.

Samengevat zijn de belangrijkste modaliteiten van deze opties de volgende :

- FREAM beschikt over een aankoopoptie op de aandelen van Ascencio N.V. die in handen zijn van Carl, Eric en John Mestdagh. Die optie is uitoefenbaar als (i) Carl, Eric en John Mestdagh (en in voorkomend geval leden van hun respectievelijke familie of vennootschappen die zij voor 100% controleren die aandelen van de statutaire zaakvoerder zouden bezitten) geen nieuwe enige vertegenwoordiger jegens FREAM zouden benoemen binnen de drie maanden na het einde van het mandaat van Carl Mestdagh in die hoedanigheid, (ii) 51% van de aandelen van de statutaire zaakvoerder niet langer in handen zou zijn van Carl, Eric en John Mestdagh, vennootschappen die zij voor 100% controleren of leden van hun respectievelijke familie en (iii) ten minste 5% van de aandelen van de Vastgoedbevak niet langer in handen zou zijn van de leden van de familie Mestdagh waarvan de naam geregistreerd is op een lijst in handen van de raad van bestuur (of leden van hun respectievelijke familie) die individueel of gezamenlijk optreden.

- Carl, Eric en John Mestdagh beschikken over een aankoopoptie op de aandelen van de statutaire zaakvoerder die in handen zijn van FREAM. Die optie is uitoefenbaar als vennootschappen van de Groep Fortis niet langer ten minste 5% van de aandelen van de Vastgoedbevak in handen zouden hebben. Bij uitoefening van deze opties zal de prijs van de aandelen bepaald worden door een expert op basis van de gebruikelijke waarderingsmethodes.

⁹ De onvervreemdbaarheidsclausule en het voorkooprecht zijn echter niet van toepassing (i) ingeval van overdracht van aandelen van Ascencio N.V. door Carl, Eric en John Mestdagh aan een lid van hun familie of aan een vennootschap die voor 100% door hen wordt gecontroleerd en (ii) ingeval de overdracht van aandelen van Ascencio N.V. door FREAM aan een vennootschap die ze exclusief controleert.

- Bij conflict tussen de copromotoren ingevolge een aanhoudend meningsverschil over het beheer van de statutaire zaakvoerder dat niet kon geregeld worden in het kader van een verzoeningsprocedure, zal elke copromotor aan de andere copromotor kunnen aanbieden om ofwel alle aandelen die hij bezit te verkopen tegen een bepaalde prijs, of om ofwel van die andere copromotor de aandelen die deze bezit te kopen tegen een bepaalde prijs. De copromotor die dergelijk bod ontvangt, moet aan de andere copromotor laten weten of hij akkoord is met het bod dat hij ontving of daarentegen (indien het ontvangen bod een aankoopbod is) zichzelf de aandelen wenst te kopen aan de vermelde prijs of (indien het ontvangen bod een verkoopbod is) zichzelf deze aandelen wenst te verkopen aan de vermelde prijs.

B. REGELS VAN TOEPASSING OP DE BESTUURDERS VAN ASCENCIO N.V. IN HUN HOEDANIGHEID VAN ZAAKVOORDER VAN ASCENCIO C.V.A.

V. Plichten van de bestuurders

1. Algemeen

De raad van bestuur oefent zijn taak uit in het uitsluitende belang van Ascencio C.V.A.

2. Benoeming

De bestuurders worden verkozen door de algemene vergadering van Ascencio N.V. (onverminderd de mogelijkheid voor de raad van bestuur een bestuurder te coöpteren ingeval van een bestuurdersmandaat vacant is) met inachtneming van de hiervoor vermelde regels met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur. De bestuurders worden in regel verkozen voor een termijn van 6 jaar en hun mandaat is verlengbaar. Ze worden verkozen wegens hun bekwaamheid en de bijdrage die zij aan het bestuur van de vennootschap kunnen leveren. Zij moeten alle mandaten die zij uitoefenen aangeven aan de voorzitter van de raad van bestuur.

De benoeming van de bestuurders wordt ter kennis gebracht van de aandeelhouders van Ascencio C.V.A., meestal door publicatie van een persbericht.

3. Eigenschappen

Vooraleer zijn functies te aanvaarden, moet iedere bestuurder kennis nemen van de wettelijke en reglementaire bepalingen die met zijn functies verband houden, evenals van de bijzondere regels van de vennootschap die voortvloeien uit de statuten, dit Charter en het huishoudelijk reglement van de raad.

Overeenkomstig de beginselen van behoorlijk bestuur, oefent de bestuurder zijn functies te goeder trouw uit, op de wijze die hij de beste acht om het uitsluitend belang van de aandeelhouders van Ascencio C.V.A. te bevorderen en met de zorg die van een normaal en voorzichtig persoon, geplaatst in de uitoefening van dergelijke opdracht, verwacht wordt.

De bestuurder verbindt zich er toe onder alle omstandigheden zijn onafhankelijke analyse, zijn onafhankelijk oordeel, zijn onafhankelijkheid bij beslissingen en onafhankelijkheid van handelen te bewaren. Hij zal weerstaan aan iedere druk, rechtstreeks of onrechtstreeks, die op hem uitgeoefend zou kunnen worden en die van bestuurders, van bepaalde aandeelhouders en algemeen van iedere derde kan uitgaan.

De bestuurder moet aan zijn functies de nodige tijd en aandacht besteden.

4. Bijkomende mandaten

Wanneer een bestuurder voornemens is een mandaat te aanvaarden bovenop de mandaten die hij uitoefent (met uitzondering van bestuurdersmandaten in vennootschappen die door Ascencio C.V.A. worden gecontroleerd en bestuurdersmandaten die, naar het oordeel van de betrokken bestuurder, niet van aard zijn om zijn beschikbaarheid negatief te beïnvloeden), brengt hij dit feit ter kennis van de voorzitter van de raad van bestuur met wie hij onderzoekt of deze nieuwe opdracht hem een voldoende beschikbaarheid voor de Vastgoedbevak laat.

Bovendien stelt de betrokken bestuurder ieder jaar de voorzitter van de raad van bestuur in kennis van alle mandaten die hij in de loop van het afgelopen jaar heeft aanvaard of waarvan hij in dezelfde periode afstand heeft gedaan.

Het jaarverslag specificeert voor iedere bestuurder de tijdens het jaar in genoteerde vennootschappen uitgeoefende, opgegeven of aanvaarde mandaten. Het jaarverslag brengt voor iedere bestuurder verslag uit over diens aanwezigheid op de bijeenkomsten van de raad of de comités waarvan hij lid is. De bestuurder ziet erop toe bij de algemene vergaderingen van aandeelhouders aanwezig te zijn.

5. Informatie

De bestuurder moet zich ervan vergewissen dat hij tijdig voldoende informatie ontvangt opdat de raad geldig kan beraadslagen. Hij moet binnen de gepaste termijn aan de voorzitter de elementen opvragen die hij voor zijn informatie onmisbaar acht.

6. Vertrouwelijkheid

De gegevens met betrekking tot Ascencio C.V.A. die aan de bestuurder worden meegedeeld in het kader van zijn functies, worden hem intuïtu personae verstrekt. Hij moet persoonlijk het vertrouwelijke karakter ervan beschermen en mag ze in geen geval openbaar maken. Deze persoonlijke verplichting geldt eveneens ten aanzien van de vertegenwoordigers van een rechtspersoon-bestuurder.

VI. Regels ter voorkoming van conflicten

1. Wettelijke voorschriften

De regels ter voorkoming van belangenconflicten die gelden voor Ascencio C.V.A. zijn deze in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 (dat voorziet in de verplichting de CBFA in een reeks gevallen te informeren).

Wanneer de belangen van een bestuurder van de zaakvoerder tegengesteld zijn aan die van Ascencio C.V.A. past Ascencio, met het oog op transparantie, de procedure toe van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, onverminderd hetgeen hiervoor vermeld werd over de mechanismen ter voorkoming van belangenconflicten tussen de Vastgoedbevak en de copromotoren.

2. Vertrouwelijkheid

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Ascencio C.V.A. om de betrokken bestuurder informatie te geven over de voorwaarden waarop Ascencio C.V.A. een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegestuurd en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage aan de notulen die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden opgeheven indien ze geen zin meer hebben (d.w.z. meestal nadat Ascencio C.V.A. de verrichting heeft uitgevoerd of eraan heeft verzaakt).

3. Beleid van Ascencio C.V.A. met betrekking tot verrichtingen met een bestuurder die niet worden gedekt door artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (met uitzondering van de verrichtingen als beoogd onder punt IV, 4, derde en vierde streepje)

Als Ascencio C.V.A. voornemens is om met een bestuurder of een aan deze bestuurder verbonden vennootschap een verrichting aan te gaan die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (met uitzondering van de verrichtingen als beoogd onder punt IV, 4, derde en vierde streepje, van dit Charter waarvoor enkel de regels gelden die daar beschreven zijn, onverminderd de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten), acht Ascencio C.V.A. het niettemin nodig dat deze bestuurder dit vóór de bespreking ervan in de raad van bestuur aan de andere bestuurders meldt ; 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 deze beslissing neemt ; dat deze bestuurder zich onthoudt van deelneming aan de bespreking van of stemming over deze verrichting door de raad van bestuur ; dat, telkens het tegenstrijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Ascencio C.V.A. dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waarop Ascencio C.V.A. bereid zou zijn de verrichting uit te voeren, hem de voorbereidende informatie niet wordt toegestuurd en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

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

Deze verrichting wordt vermeld in het hoofdstuk « Corporate Governance » van het jaarverslag, zonder dat hiervoor evenwel de volledige notulen betreffende deze verrichting moeten worden opgenomen.

4. Corporate opportunities

Gezien de bestuurders van Ascencio N.V. worden benoemd, met name, op grond van hun bekwaamheid en ervaring op het vlak van het vastgoed, is het mogelijk dat zij in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, bestuurdersmandaten uitoefenen.

Derhalve kan het voorkomen dat een verrichting onderworpen aan de raad van bestuur (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling) van aard is een andere vennootschap aan te belangen waarin een bestuurder een mandaat bekleedt. In dat geval, dat soms een belangenconflict kan inhouden, heeft Ascencio C.V.A. besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten.

De betrokken bestuurder stelt onmiddellijk de voorzitter van de raad van bestuur in kennis van een dergelijke situatie. De voorzitter ziet er ook op toe het bestaan van dergelijke toestand te identificeren.

Eens het risico werd geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en voorzitter samen of de procedures van « chinese walls », die worden toegepast in de eenheid waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt, kunnen doen besluiten dat hij, onder zijn eigen verantwoordelijkheid, kan deelnemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. Wanneer dergelijke procedures niet bestaan of wanneer de betrokken bestuurder oordeelt dat het verstandiger is dat hij zich onthoudt, trekt hij zich terug uit het beraadslagings- en beslissingsproces : de voorbereidende informatie wordt hem niet opgestuurd en hij trekt zich terug uit de raad van bestuur zodra het punt daar wordt besproken. Dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen, die hem niet wordt overhandigd.

De notulen van de raad van bestuur stellen de naleving van deze procedure vast of leggen de redenen uit waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure houdt op van toepassing te zijn zodra het risico verdwijnt (bijvoorbeeld omdat hetzij Ascencio C.V.A., hetzij de concurrerende vennootschap besluit geen bod in te dienen).

In voorkomend geval wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de betrokken bestuurder een vermogensrechtelijke belang heeft dat strijdig is met dat van Ascencio C.V.A. dat de verrichting wordt gesloten met een andere vennootschap dan Ascencio C.V.A.). In dit laatste geval zullen bovendien alle relevante passages van de notulen van de raad van bestuur in het jaarverslag worden overgenomen.

VII. Regels ter voorkoming van marktmisbruik

1. Doel

Deze afdeling legt de nodige en nuttige regels vast om zich te schikken naar de beginselen die voortvloeien uit de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EG betreffende handel met voorwetenschap en marktmanipulatie?

2. Toepassingsgebied

Deze regels zijn van toepassing :

(a) In hun hoedanigheid van personen die leidinggevende functies uitoefenen bij een emittent, op de statutaire zaakvoerder, op de bestuurders en op de effectieve bedrijfsleiders van Ascencio alsook op iedere persoon die door een arbeidsovereenkomst of een consultancy-overeenkomst met Ascencio C.V.A. of Ascencio N.V. verbonden is en die, wegens zijn functies, over voorkennis kan beschikken en bevoegd is beslissingen te nemen aangaande de ondernemingsstrategie van Ascencio.

(b) Op de personen die, wegens hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een bepaalde verrichting, over voorkennis kunnen beschikken.

3. Gesloten periodes en sperperiodes

De personen bedoeld onder punt III., 2, a) hiervoor kunnen slechts transacties in effecten van Ascencio C.V.A. uitvoeren of doen uitvoeren gedurende een periode die een aanvang neemt na twee noteringsdagen volgend op de volledige bekendmaking van de kwartaal-, halfjaar- of jaarresultaten en die een einde neemt een maand vóór het einde van het lopende kwartaal en voorzover zij niet over voorkennis beschikken.

De personen bedoeld onder punt III., 2, b) hiervoor kunnen geen enkele transactie uitvoeren of doen uitvoeren gedurende de periode waarin zij mogelijk voorkennis zouden kunnen hebben.

Deze verbodsbepaling geldt niet voor transacties die worden verricht ter uitvoering van een verbintenis tot verwerving of vervreemding van financiële instrumenten als deze verbintenis opeisbaar is geworden en voortvloeit uit een overeenkomst die werd gesloten vooraleer de betrokken persoon over de relevante voorkennis beschikte.

4. Verplichting tot kennisgeving en openbaarmaking

Ieder van de voornoemde personen die voornemens is een transactie in effecten van de Vennootschap uit te voeren of te doen uitvoeren, stelt hiervan voorafgaandelijk de compliance officer in kennis.

Iedere in deze afdeling bedoelde transactie door een persoon bedoeld onder punt 2 (a) moet, in de mate en op de wijze voorgeschreven door de toepasselijke wetgeving, worden bekendgemaakt.

5. Compliance officer

De raad van bestuur van Ascencio N.V. stelt een compliance officer aan die er mee belast is om de in deze afdeling bepaalde regels op te volgen.

De compliance officer is meer in het bijzonder belast met de volgende taken :

- telkens één van de personen waarop deze afdeling toepasselijk is, voornemens is zelf een transactie in effecten van Ascencio C.V.A. uit te voeren of een dergelijke transactie via derden te doen uitvoeren, deze personen in kennis stellen van de voorwaarden waaraan deze transacties moeten voldoen ; hen een advies verschaffen over de conformiteit van de voorgenomen transactie met de genoemde regels, met uitsluiting van iedere overweging van economische aard ;

- erop toezien dat hij, wanneer hij een overtreding vaststelt van de regels die in deze afdeling voorkomen, hiervan de raad van bestuur dringend in kennis stelt ;

- lijsten van ingewijden opstellen, conform de toepasselijke wettelijke bepalingen ;

- erop toezien dat de transactie wordt bekendgemaakt zoals bij wet vereist.

C. REMUNERATIEBELEID

I. Statutaire zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een vergoeding die bepaald wordt volgens de hieronder beschreven modaliteiten, in overeenstemming met artikel 19 van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

Tevens heeft hij recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de Vastgoedbevak zodat het deel hierna bepaald een nettopercentage is.

Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar berekend op basis van het brutodividend van het betrokken boekjaar dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van de vennootschap.

Dit deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend.

Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring van het brutodividend door de algemene vergadering van de vennootschap.

De berekening van het deel van de zaakvoerder wordt gecontroleerd door de commissaris.

Daar de vergoeding van Ascencio N.V., verbonden is aan het resultaat van de Vastgoedbevak, stemt het belang van Ascencio N.V. dus overeen met het belang van alle aandeelhouders.

II. Bestuurders

Het remuneratiebeleid bestaat erin aan de bestuurders zitpenningen toe te kennen die ten laste zijn van Ascencio C.V.A. per zitting van de raad of het comité waaraan zij deelnemen.

Overeenkomstig de corporate governance-beginselen staat de vergoeding van de bestuurders hierdoor in verhouding tot hun verantwoordelijkheden en de tijd die ze aan hun functie besteden.

Overeenkomstig de wet, kunnen de bestuurders ad nutum uit hun functie worden gezet, zonder enige vergoeding.

III. Effectieve bedrijfsleiders

De remuneratie van de effectieve bedrijfsleiders voor de uitoefening van hun taak verbonden met het bestuur van Ascencio C.V.A. is ten laste van Ascencio C.V.A. Ze bestaat uit een jaarlijkse vaste remuneratie waarvan het bedrag ieder jaar wordt gepubliceerd in het hoofdstuk « Corporate Governance » van het jaarverslag. Er zijn geen voorwaardelijke of uitgestelde remuneraties.

IV. Benoemings- en remuneratiecomité

De oprichting van een benoemings- en remuneratiecomité is gepland. Het huishoudelijk reglement van het benoemings- en remuneratiecomité zal meer bepaald de samenstelling, bevoegdheden, verplichtingen en verantwoordelijkheden bepalen alsook de werkingsregels. Dit reglement zal worden vastgesteld door de raad van bestuur en worden aangehecht aan dit Charter en er integraal deel van uitmaken.

D. AANDEELHOUDERSCHAP

I. Beginselen inzake stemrecht

Het stemrecht is een wezenlijk recht van de aandeelhouders en Ascencio C.V.A. moedigt de effectieve uitoefening ervan aan :

- zij vergemakkelijkt de toegang tot de informatie die nodig is opdat de aandeelhouders met kennis van zaken kunnen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemming dankzij de volgende maatregelen :

- voorafgaande bekendmaking van de informatie op haar website ;

- systematische aanwezigheid van minstens twee effectieve bedrijfsleiders op de algemene vergaderingen ;

- zij vergemakkelijkt de deelname aan de algemene vergadering door de volgende maatregelen :

- mogelijkheid om per volmacht te stemmen ;
- terbeschikkingstelling van formulieren op haar website ;

- zij maakt, zo spoedig mogelijk na de algemene vergadering, de resultaten van de stemming en de notulen van de algemene vergadering op haar website bekend.

II. Houden van en deelnemen aan de algemene vergaderingen van Ascencio C.V.A.

De algemene vergadering van Ascencio C.V.A. komt elk jaar bijeen op de tweede werkdag na 14 december om 10u30.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als het belang van de Vennootschap dat vereist. Dat kan alleen op verzoek van een groep aandeelhouders die samen een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt. De algemene vergaderingen worden in de maatschappelijke zetel of op een andere in de oproepingsbrief vermelde plaats gehouden.

Zowel de gewone als de buitengewone algemene vergadering komen bijeen na oproeping door de zaakvoerder of de commissarissen. De oproepingsbrieven moeten de agenda bevatten en dienen conform de wet te zijn opgemaakt.

De commanditaire vennoot of vennoten worden van rechtswege en zonder enige toelatingsformaliteit tot elke algemene vergadering toegelaten.

De eigenaars van effecten aan toonder moeten uiterlijk 3 werkdagen vóór de vergadering hun effecten hebben neergelegd op de maatschappelijke zetel of bij de in de oproepingsberichten vermelde instellingen.

Eveneens binnen dezelfde termijn moeten de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen bij een van de door de zaakvoerder aangewezen instellingen een attest van de erkende rekeninghouder of van de betalingsinstelling indienen dat de onbeschikbaarheid van bedoelde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering bevestigt.

Eigenaars van aandelen kunnen zich op de algemene vergadering door een gevolmachtigde laten vertegenwoordigen, op voorwaarde dat deze zelf aandeelhouder is en met de formaliteiten voor toelating tot de vergadering in orde is.

Rechtspersonen alsook de commanditaire vennoot of vennoten kunnen zich evenwel laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde die geen aandeelhouder is ; minderjarigen, ontzette personen of andere onbekwaamverklaarden moeten via hun wettelijke vertegenwoordigers handelen.

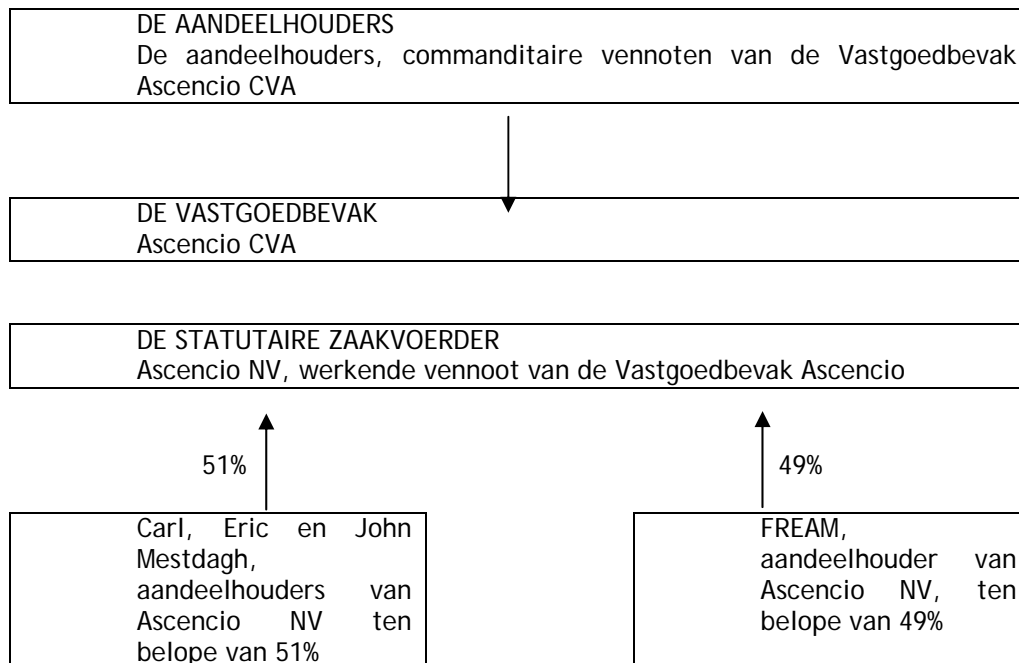
De zaakvoerder kan bepalen hoe de volmachtformule er uitziet en eisen dat de volmachten binnen de in art. 27 van de statuten bepaalde tijd op de door hem aangewezen plaats worden gedeponed.

Mede-eigenaars, vruchtgebruikers en naakte eigenaars, schuldeisers en pandgevende schuldenaars dienen zich respectievelijk door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen.

III. Aandeelhoudersstructuur

De structuur van Ascencio C.V.A. en Ascencio N.V. ziet er als volgt uit :

Ascencio C.V.A. :



IV. Betrekkingen met de belangrijkste aandeelhouders

Met uitzondering van het vetorecht van de statutaire zaakvoerder op de algemene vergadering, heeft Ascencio C.V.A. geen enkel speciaal recht aan een vennoot toegekend.

Met uitzondering van de diensten geleverd door de copromotoren, zoals hiervoor vermeld, en het recht van eerste weigering die de copromotoren aan Ascencio C.V.A. hebben toegekend, onderhoudt Ascencio C.V.A. geen rechtstreekse of onrechtstreekse betrekkingen met haar belangrijkste aandeelhouders, onder voorbehoud van kredietovereenkomsten, instrumenten voor dekking van renterisico's en huurovereenkomsten gesloten tegen normale marktvoorwaarden met vennootschappen die verbonden zijn met Fortis Insurance Belgium of deel uitmaken van de groep Mestdagh.