

MONTEA COMM. VA
VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

*

CORPORATE GOVERNANCE CHARTER
(1 oktober 2006)

INHOUDSTAFEL

I. VOORWOORD

II.BESTUURSSTRUCTUUR

A. Algemeen

B. Beheer

C. Remuneratiebeleid

D. Controle

E. Promotor

F. Gedragsregels inzake belangenconflicten

G. Gedragsregels inzake andere bestuursopdrachten

H.Gedragsregels inzake financiële transacties

I. Aandeelhouderschap

I. VOORWOORD

MONTEA Comm.V.A. (hierna “MONTEA”) onderschrijft vanaf het ogenblik dat zij beursgenoteerd is en zolang zij beursgenoteerd zal zijn, de principes van de Belgische Corporate Governance Code.

Dit Corporate Governance Charter geeft in dat kader de krachtlijnen weer van een modern en transparant bestuur van MONTEA zonder afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen omtrent de werking en de bevoegdheden van de raad van bestuur en de bepalingen van de koninklijke besluiten betreffende vastgoedbevaks.

II. BESTUURSSTRUCTUUR

A. Algemeen

1. Schematisch overzicht

De corporate governance structuur van MONTEA kan als volgt schematisch worden weergegeven:

- * de beheersorganen, op twee niveau's:
 - de statutair zaakvoerder, Montea Management NV, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger;
 - de raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management NV is opgedragen;
- * de controle instanties:
 - intern: toezicht op het dagelijks bestuur;
 - extern : de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, de commissaris, en de bewaarder.

2. Rechtsvorm

MONTEA heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA) en is erkend door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen als vastgoedbevak. Naast de naamloze vennootschap, is de Comm. VA de rechtsvorm die een vastgoedbevak kan aannemen krachtens de wet en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en één met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 (hierna het " Koninklijk Besluit van 10 april 1995").

De voorkeur ging in dit geval uit naar een Comm. VA-structuur omdat deze garant staat voor de stabiliteit van de vastgoedbevak.

MONTEA wordt, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en haar statuten, beheerd door Montea Management NV, haar statutaire zaakvoerder die hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk is voor alle verbintenissen van MONTEA. Hij beheert in de hoedanigheid van beherende vennoot de Comm. VA MONTEA en die beschikt over zeer uitgebreide bevoegdheden op de algemene vergadering van aandeelhouders van de vastgoedbevak.

Montea Management NV wordt bestuurd door een raad van bestuur, die op onafhankelijke wijze zijn taken vervult in overeenstemming met de bepalingen van de wet en van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

De stille vennoten, zijnde de aandeelhouders van Montea Comm.VA, staan voor de schulden en verliezen van de vastgoedbevak slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

Zolang Montea Management NV statutaire zaakvoerder is van de vastgoedbevak, zullen haar bestuurders alsook de personen die de dagelijkse leiding voeren, de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor een autonoom beheer van de vastgoedbevak, conform artikel 4 §1, 4° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

3. Transparantie van de structuur van de Comm. VA

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is transparant, waarmee wordt bedoeld dat alle regels die volgens de bewoordingen van de wet of het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 slechts toepasselijk zouden zijn voor haar eigen beheersorgaan, te weten haar statutair zaakvoerder Montea Management NV, tevens van toepassing zijn op de bestuurders van Montea Management NV. Bij wijze van voorbeeld zullen de vereisten van betrouwbaarheid en ervaring die aan de bestuurders van een vastgoedbevak worden opgelegd door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten en de voorkoming daarvan, niet enkel van toepassing zijn op Montea Management NV, maar tevens en vooral op de bestuurders van Montea Management NV.

In diezelfde optiek heeft MONTEA beslist om de principes van corporate governance uit te breiden tot de bestuurders van Montea Management NV, haar statutair zaakvoerder.

4. Uitsluitend belang van de aandeelhouders

De samenstelling van de raad van bestuur van Montea Management NV dient te waarborgen dat de vastgoedbevak wordt bestuurd in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders. Het begrip "maatschappelijk belang" waarnaar verwezen wordt in de Corporate Governance Code dient aldus in die zin geïnterpreteerd te worden.

MONTEA zal dit principe strikt toepassen en zal met andere woorden geen rekening houden met specifieke eigen belangen van aandeelhouders of het eigen belang van de promotor.

5. De promotoren van de Bevak

De familie Pierre De Pauw is de eigenlijke vastgoedpromotor achter de creatie van de vastgoedbevak MONTEA. De structuur van de vastgoedbevak MONTEA werd ontwikkeld in samenspraak met het

department Corporate Finance Real Estate van ING België, aangeduid als financieel adviseur en financiële promotor van de vastgoedbevak.

Op die manier heeft de vastgoedbevak bij haar oprichting kunnen genieten enerzijds van de meer dan 30 jaar ervaring van de familie Pierre De Pauw in het beheer van logistiek vastgoed en het (ver)bouwen van logistieke hallen, en anderzijds van de ervaring van het department Corporate Finance Real Estate van ING België als belangrijke financiële promotor in de segment van vastgoedbevakisering in België.

Onder promotoren van de Bevak, en overeenkomstig de bepalingen van artikel 2, 10° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, wordt verstaan de personen die de controle hebben over de bevak en de personen belast met de financiële dienst inzake de resultaatuitkeringen, de ver- en inkoop van de door de bevak uitgegeven effecten en de verplichte informatieverstrekking.

Beiden, namelijk familie Pierre De Pauw en ING België, onderschrijven dit Corporate Governance Charter.

B. Beheer

1. Statutaire zaakvoerder

Montea Management NV, als statutaire zaakvoerder en beherende vennoot van de vastgoedbevak, is overeenkomstig haar statuten bevoegd om alle daden te stellen die nuttig of nodig zijn voor het bereiken van haar maatschappelijk doel, namelijk in het bijzonder het bestuur van de vastgoedbevak, en om alles te doen wat niet door de wet of de statuten aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorbehouden.

De statutaire zaakvoerder wordt benoemd door een buitengewone algemene vergadering, ten overstaan van een notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging.

Montea Management NV handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken als zaakvoerder in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van MONTEA.

Montea Management NV, als statutair zaakvoerder van de vastgoedbevak, handelend via haar raad van bestuur, heeft de volgende kerntaken:

1. Definitie van de strategie (sector, geografisch, ...) van de vastgoedbevak;
2. Goedkeuring van alle belangrijke investeringen en verrichtingen van de vastgoedbevak;
3. Opvolging en goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten en balansen van de vastgoedbevak;
4. Zorgen voor het overeenstemmen van het dagelijkse beheer van de vastgoedbevak met haar strategie;
5. Goedkeuring van de financiële communicatie van de vastgoedbevak met de pers en de financiële analisten; en
6. Voorstellen tot dividenduitkering formuleren aan de algemene jaarvergadering van de vastgoedbevak.

Er wordt dus over gewaakt dat de volgende competenties in de raad van bestuur aanwezig zijn:

- Kennis van de semi-industriële, transport- en logistieke sector in België en Europa;
- Kennis van de werking van en contacten met spelers in de Belgische zeehavens;
- Kennis van de bouwsector en van de Belgische logistieke en semi-industriële vastgoedmarkt;
- Kennis van de logistieke goederenflow;
- Ervaring met het runnen of zetelen in de Raad van Bestuur van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf; en
- Financiële kennis.

Montea Management NV duidt een vaste vertegenwoordiger aan overeenkomstig artikel 61, §2 Wetboek van vennootschappen. De CEO en COO zullen als vaste vertegenwoordigers worden aangeduid.

Het geplaatst kapitaal van Montea Management NV bedraagt 61.500 EUR en is volledig volgestort. De vijf aandeelhouders, telgen van de familie Pierre De Pauw, hebben hiertoe elk een bedrag van EUR 12.300 ingebracht. Het kapitaal is vertegenwoordigd door 250 aandelen op naam zonder vermelding van waarde.

De algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig de regels die gelden voor een wijziging van de statuten, kan het geplaatst kapitaal verhogen of verminderen.

De statutaire zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen.

De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de statutaire zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

Een zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.

De ontbinding, het faillissement, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook of het vrijkomen van het mandaat van de zaakvoerder op enige andere wijze, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de opvolger-zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als behorende vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke herstructurering waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet automatisch tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies, in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4 §1, 4° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, moet de zaakvoerder of de commissaris(sen) een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het

één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens haar bevoegdheden.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de statutaire zaakvoerder of de commissaris(sen) de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 39 van de wet van 20 juli 2004 en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de statutaire zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens haar bevoegdheden.

2. Raad van bestuur en investeringscomité van de statutaire zaakvoerder

De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering van de vastgoedbevak voor een maximum periode van zes jaar. De opdracht van de bestuurders kan door de algemene aandeelhoudersvergadering van Montea Management NV worden hernieuwd wegens hun bekwaamheid en de bijdrage die zij aan het bestuur van de vastgoedbevak kunnen bijbrengen.

Overeenkomstig artikel 12 van de statuten van de Managementvennootschap, bestaat de raad van bestuur uit minstens vijf leden, onder wie de Voorzitter van de raad van bestuur waarbij het de bedoeling is dat de Voorzitter minstens in de loop van de eerste drie jaar vanaf de beursgang van Montea een actieve rol toebedeeld krijgt.

De initiële samenstelling van de raad van bestuur zou vanaf de beursgang van de vastgoedbevak bestaan uit acht leden, waarvan

- twee vertegenwoordigers van de vastgoedpromotor.
- de CEO,
- twee vertegenwoordigers van de andere referentieaandeelhouders,
- vier onafhankelijke bestuurders, waaronder de Voorzitter van de raad van bestuur.

De leden van de raad van bestuur en, in voorkomend geval, hun vaste vertegenwoordiger, alsook de personen die instaan voor het dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder, moeten beschikken over de noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en over de voor die functies passende ervaring, en zij dienen het autonome bestuur van de statutaire zaakvoerder te kunnen verzekeren overeenkomstig de bepalingen van artikel 4 §1 van het Koninklijk Besluit betreffende vastgoedbevaks.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 §2, 3° en 4° lid van het Koninklijk Besluit betreffende vastgoedbevaks wordt de identiteit van de leiders van de statutaire zaakvoerder, in het bijzonder aan de hand van een *curriculum vitae* en een getuigschrift van goed zedelijk gedrag, alsook de samenstelling van de vennootschapsorganen van de statutaire zaakvoerder voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Vooraleer zijn functie te aanvaarden, moet iedere bestuurder kennis nemen van de wettelijke en reglementaire bepalingen die met zijn functie verband houden, evenals van de bijzondere regels die voortvloeien uit de statuten en het Corporate Governance Charter.

De bestuurder verbindt zich er toe onder alle omstandigheden zijn onafhankelijkheid te bewaren en voldoende tijd en aandacht aan zijn functies te besteden.

De samenstelling van de raad van bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op drie niveaus, namelijk:

- de raad van bestuur telt een minderheid van bestuurders die binding hebben met de vastgoedpromotor;
- de raad bestaat uit minstens drie onafhankelijke bestuurders die de bijzondere opdracht hebben om te waken over de belangen van alle aandeelhouders van de vastgoedbevak en hen een gelijke behandeling te verzekeren; en
- de raad telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders.

Wegens de huidige omvang van de vastgoedbevak wordt er voorlopig niet overgegaan tot de oprichting van een remuneratie-, benoemings- of auditcomité. De functies van deze comités zullen worden vervuld door de voltallige raad van bestuur. Wanneer de raad beraadslaagt aangaande de audit, zal eventueel eveneens een extern financieel adviseur en de Commissaris aanwezig zijn. Bij beraadslagingen van de raad van bestuur aangaande remuneratie en benoeming, zullen de CEO en de COO niet aanwezig zijn.

Er wordt evenwel een investeringscomité ingericht dat de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van bestuur voorbereidt en onderhandelt met de diverse tegenpartijen van de vastgoedbevak in verband met de acquisities (onder welke vorm), verkopen, belangrijke verhuringen van onroerende goederen en/of aankopen van vastgoedvennootschappen.

Het investeringscomité is onder meer bij wijze van voorbeeld samengesteld uit:

- de algemene directeur (CEO), die het voorzitterschap op zich neemt;
- de operationele directeur (COO);
- de andere bestuurder die de promotor vertegenwoordigt; en
- de bestuurder vertegenwoordiger van een andere belangrijke aandeelhouder.

Gezien de omvang van Montea Comm. VA, worden de functies van het audit-, benoemings- en vergoedingscomité uitgeoefend door de voltallige Raad van Bestuur.

3. Dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder

De raad van bestuur draagt, overeenkomstig haar statuten en de corporate governance principes, een deel van haar bevoegdheden over aan twee uitvoerende bestuurders, die fysieke personen dienen te zijn, namelijk aan (i) een gedelegeerd bestuurder of algemeen directeur (CEO) en (ii) aan een onderdirecteur of operationeel directeur (COO) die beiden door de raad van bestuur worden benoemd en die geregeld verslag uitbrengen aan de raad van bestuur over de vervulling van hun opdracht van dagelijks bestuur.

De raad van bestuur bepaalt de bekwaamheden die dergelijke gedelegeerden tot het dagelijks bestuur dienen te bezitten om hun taken uit te voeren alsmede hun bevoegdheden en de wijze waarop zij deze zullen uitoefenen. De personen die instaan voor het dagelijks bestuur moeten eveneens de noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten en tevens voltijds beschikbaar zijn voor de uitoefening van hun functie.

Vooraleer zijn functie te aanvaarden, moet iedere persoon aan wie (een deel van) het dagelijks bestuur opgedragen wordt, kennis nemen van de wettelijke en reglementaire bepalingen die met zijn functie verband houden, evenals van de bijzondere regels die voortvloeien uit de statuten, dit Corporate Governance Charter en het intern reglement van het dagelijks bestuur.

Twee andere bestuurders, namelijk de Voorzitter van de raad van bestuur en een vertegenwoordiger van een bestuurder die binding heeft met de vastgoedpromotor oefenen, via fysieke personen indien zij een rechtspersoon zijn, op collegiale wijze de controle uit op de uitvoering door de gedelegeerd bestuurder/algemeen directeur en de operationeel directeur van hun opdracht.

De personen aan wie het dagelijks bestuur is opgedragen zijn verantwoordelijk voor:

1. de voorbereiding van alle beslissingen die door de raad van bestuur moeten genomen worden om zijn verplichtingen te kunnen vervullen;
2. de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur; en
3. in algemene zin, het dagelijks bestuur van de vastgoedbevak.

Het intern reglement van de personen die instaan voor het dagelijks bestuur omschrijft nader hun respectieve verantwoordelijkheden, hun verplichtingen en werkingsregels, alsook de werking van het toezicht dat op hen wordt uitgeoefend, hun betrekkingen met de raad van bestuur en de verdeling van de bevoegdheden tussen de Voorzitter van raad van bestuur en de personen die instaan voor het dagelijks bestuur.

Er wordt voor gekozen alsnog geen directiecomité in te stellen in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen.

4. Team ter ondersteuning van het beheer van de vastgoedbevak

De operationeel directeur, in samenwerking met een netwerk van uitgekozen vastgoedagenten, zal het (commercieel) beheer van het patrimonium van de vastgoedbevak op zich nemen. Op deze wijze wordt gestreefd naar een optimale bezettingsgraad in samenhang met een zo goed (hoog) mogelijke huurprijs en, in de mate van het mogelijke, zo lang mogelijk lopende huurcontracten.

Daarnaast zal het team van de vastgoedbevak bestaan uit een property & asset manager en een management assistant teneinde de algemeen directeur en de operationeel directeur te ondersteunen in hun werkzaamheden.

Naarmate de vastgoedbevak zal groeien, zal zij haar eigen team van medewerkers verder uitbouwen en erop toezien dat de werkingskosten van de vastgoedbevak performant blijven. Dit team werkt in het uitsluitend belang van de vastgoedbevak en staat onder de leiding en de verantwoordelijkheid van de gedelegeerd bestuurder of, naargelang het geval de algemeen directeur, die het team leidt conform de beslissingen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

Voor het beheer van het technische onderhoud en technische aspecten van de gebouwen, net als voor het boekhoudkundig, fiscaal en juridisch gespecialiseerd advies, zal indien nodig beroep worden gedaan op onderaannemers of externe consulenten.

5. Ethiek en vertrouwelijkheid van informatie

De raad van bestuur van Montea Management NV stelt gedragsregels op waarbij zij benadrukt dat zij geen enkele vorm van onethisch en onwettig gedrag toelaat en weigert te handelen met al wie bij onethische en onwettige activiteiten betrokken is, of hiervan verdacht wordt.

De raad van bestuur ziet er op toe dat alle personen die bij Montea Management NV en MONTEA werken overeenkomstig de deontologie en de principes van goed zakelijk beheer handelen.

Informatie betreffende MONTEA die aan de bestuurders of verantwoordelijken voor het dagelijks bestuur worden medegedeeld in het kader van hun functies, worden hen *intuitu personae* verstrekt. Zij moeten er persoonlijk het vertrouwelijk karakter van beschermen en ze in geen geval openbaar maken. Deze persoonlijke verplichting geldt eveneens ten aanzien van de vertegenwoordigers van een rechtspersoon-bestuurder.

C. Remuneratiebeleid

1. Statutair zaakvoerder

De statuten van de statutaire zaakvoerder voorzien dat de opdracht van Montea Management NV als statutair zaakvoerder van MONTEA bezoldigd is. Deze bezoldiging telt twee gedeelten: één vast gedeelte en één variabel gedeelte.

Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van MONTEA. Deze forfaitaire bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan EUR 15.000 bedragen.

Het variabel statutair gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder, zoals jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van MONTEA, wordt verder omschreven in de statuten van MONTEA en in de statuten van de statutaire zaakvoerder Montea Management NV.

De statutaire zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de effectief gemaakte kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn en afdoende bewezen worden.

2. Bestuurders

Het remuneratiebeleid voorziet in de uitbetaling van "zitpenningen" ten laste van de zaakvoerder aan de bestuurders (maar niet aan de gedelegeerd bestuurder/algemeen directeur (CEO) en de operationele directeur (COO)), die afzonderlijk vergoed worden voor hun opdracht) voor iedere zitting van de raad van bestuur die zij bijwonen.

Conform de principes van *corporate governance*, staat de vergoeding van de bestuurders hierdoor in verhouding tot hun verantwoordelijkheden en de tijd die ze aan hun functies besteden.

Het zitgeld wordt voor genoemde bestuurders bepaald op EUR 500 per bijgewoonde zitting. De Voorzitter van de raad van bestuur zal jaarlijks bijkomend EUR 14.000 ontvangen. Behoudens de CEO en de COO, ontvangen de personen die deel uitmaken van het investeringscomité een bijkomende vergoeding van EUR 500 per bijgewoonde zitting.

De zaakvoerder behoudt zich tevens het recht voor om een aandelenoptieplan toe te staan ten gunste van het management.

Bovendien worden alle leden van de raad van bestuur verzekerd door een polis voor Burgerlijke Aansprakelijkheid voor bestuurders.

Overeenkomstig de wetgeving, kan elke bestuursopdracht *ad nutum* (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

3. Verantwoordelijken voor het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van de Vastgoedbevak komt toe aan de CEO en de COO. Deze personen zijn belast met de eigenlijke leiding, zoals vermeld in artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De vergoeding van de personen die verantwoordelijk zijn voor het dagelijks bestuur kan uit twee delen bestaan: een vast gedeelte en een variabel gedeelte. Beide worden vastgesteld door de raad van bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de tijd die deze functies opeisen, alsook met de gangbare marktpraktijk in de sector.

De vergoeding van de gedelegeerd bestuurder/algemeen directeur (CEO) en de operationele directeur (COO) voor de uitoefening van hun opdracht, verbonden met het beheer van MONTEA, is vanuit financieel oogpunt voor rekening van deze laatste.

D. Controle

1. Intern

- Toezicht op het dagelijks bestuur

Overeenkomstig artikel 4, §1, 5 van het Koninklijk Besluit van 10 januari 1995 betreffende vastgoedbevaks wordt toezicht uitgeoefend door twee natuurlijke personen die gekozen worden binnen de raad van bestuur van Montea Management NV op de implementering door de personen die instaan voor het dagelijks bestuur van de procedures die het dagelijks bestuur dekken. Dit toezicht strekt zich niet uit tot de controle van de inhoud van alle handelingen van de personen die instaan voor het dagelijks bestuur.

Het intern reglement van het dagelijks bestuur omschrijft nader onder andere de werking van het toezicht dat op de personen die instaan voor dat dagelijks bestuur wordt uitgeoefend.

2. Extern

- Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (“CBFA”)

De CBFA zal de vastgoedbevak in de officiële lijst van vastgoedbevaks opnemen en dit met ingang van 1 oktober 2006. Zo zal zij de Vastgoedbevak ook inschrijven op de lijst van de beleggingsinstellingen. Zolang de vastgoedbevak aan de vergunningscriteria blijft voldoen, zal zij op de lijst van vergunde vastgoedbevaks ingeschreven blijven.

Naast de gegevens die de vastgoedbevak zelf verstrekt aan de CBFA, kan de CBFA zelf ook actief gegevens betreffende de organisatie, de financiering, de verrichtingen, de waardering en de rendabiliteit van het vermogen van de vastgoedbevak opvragen.

Iedere wijziging van de gegevens van dit aanvraagdossier moet aan de CBFA worden meegedeeld om haar toe te staan te controleren of de vergunningsvoorwaarden vervuld blijven.

Bepaalde verrichtingen zijn onderworpen aan de voorafgaande kennisgeving of aan de voorafgaande machtiging van de CBFA. Dit zal onder meer het geval zijn in het kader van belangenconflicten.

- Commissaris

De commissaris wordt gekozen na voorafgaand akkoord van de CBFA. De commissaris oefent een dubbele controle uit, namelijk (i) controle en certificatie, conform het Wetboek van Vennootschappen, van de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen, en (ii) medewerking aan de controle door de CBFA. Zo kan de CBFA hen ook op dragen de correctheid te bevestigen van aan de CBFA overhandigde informatie.

- Bewaarder

ING Belgium werd gekozen als bewaarder overeenkomstig artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

De Bewaarder zal, in opdracht van de vastgoedbevak en op voorwaarde dat de activa (zijnde de vastgoedportefeuille, effecten en contanten) van de vastgoedbevak het toelaten, beslissingen met betrekking tot de activa en in het bijzonder de volgende operaties uitvoeren:

- de verkochte activa afleveren. Voor wat betreft vastgoed is dit het afleveren van de grossen van de notariële akten en onmiddellijk de opeisbare opbrengsten innen voor rekening van de vastgoedbevak; voor wat betreft contanten is dit het opvolgen dat betalingen voor verkocht vastgoed toekomen op de rekening van de vastgoedbevak bij ING;
- de aangekochte activa betalen, door debitering van de rekeningen van de vastgoedbevak;
- zich ervan vergewissen dat, bij transacties met betrekking tot de activa van de vastgoedbevak, de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt geleverd;
- de dividenden en interesten innen, alsook alle andere uitkeringen in effecten of in contanten, voortvloeiend uit het bezit van deze activa, en de opbrengst van deze inningen overdragen aan de vastgoedbevak vanaf hun ontvangst;
- erop toezien dat de activa voor dewelke terugbetaling, terugkoop, uitwisseling of elke andere verrichting van regularisatie of liquidatie gevraagd wordt, aangeboden worden aan de rechthebbende

en alle acties en stappen ondernemen ter inning van alle inkomsten en sommen verschuldigd aan de vastgoedbevak;

- de vastgoedbevak inlichten over het bestaan van alle rechten (van voorkeur/voorkoop, van aankoop) gehecht aan de activa van de vastgoedbevak en de rechten verbonden aan de tegoeden aangehouden door de vastgoedbevak uitoefenen, overeenkomstig de instructies van de vastgoedbevak.
- ING is niet gemachtigd het stemrecht verbonden aan de effecten in bewaring, uit te oefenen voor rekening van de vastgoedbevak;
- alle overschrijvingen (inningen of uitbetalingen) van contanten uitvoeren, overeenkomstig de instructies van de vastgoedbevak.

In de hoedanigheid van bewaarder, zal ING de uitgiften en grossen van notariële akten die betrekking hebben op de onroerende goederen van de vastgoedbevak, alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt, bewaren. Voor onroerende goederen gelegen buiten België zal ING de hiermee gelijkwaardige stukken bewaren.

ING dient aan de daartoe gemachtigde personeelsleden van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen alle inlichtingen te verschaffen en kennis te laten nemen van alle stukken die verband houden met haar opdracht als bewaarder met de vastgoedbevak. ING zal de personen die de dagelijkse leiding van de vastgoedbevak waarnemen, zijnde de gedelegeerde bestuurders van de Vastgoedbevak, steeds onmiddellijk inlichten van een zodanig verzoek.

ING is gemachtigd alle of een deel van de activa waarvan zij de bewaring heeft aan een derde (hierna de "Gemandateerde" genoemd) toe te vertrouwen (waarbij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen deze machtiging voorafgaandelijk dient goed te keuren), onder de hierna beschreven voorwaarden:

1. de delegatie is slechts toegestaan aan in België gevestigde kredietinstellingen in de zin van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, en mits akkoord van beide partijen;
2. elke delegatie zal het voorwerp uitmaken van de ondertekening van een overeenkomst tussen de vastgoedbevak, ING en de Gemandateerde;
3. de delegatie zal slechts betrekking hebben op contanten;
4. overeenkomstig de bepalingen van artikel 16 §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, zal het toevertrouwen aan de Gemandateerde door ING van alle of een deel van de contanten die ING bewaart, geen afbreuk doen aan de aansprakelijkheid van ING;
5. ING kan aan de vastgoedbevak vragen, met onmiddellijke inwerkingtreding, alle operaties betreffende contanten uitgevoerd bij een Gemandateerde, op te schorten als zij redenen heeft te denken dat deze Gemandateerde niet meer over de vereiste kwaliteiten beschikt om de bewaring van contanten te verzekeren. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van de vastgoedbevak in geval van grove fout van ING, moet ING haar redenen niet verrechtvaardigen aan de vastgoedbevak. De aan de Gemandateerde toevertrouwde contanten zullen zo snel mogelijk aan ING overgedragen worden. ING zal deze overdracht nauwgezet opvolgen;
6. ING zal op eerste verzoek van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en minstens één keer per maand een geconsolideerde toestand van alle rekeningen in contanten van de vastgoedbevak opstellen;
7. de vastgoedbevak zal geen zakelijke rechten kunnen toekennen over de contanten waarvan de bewaring is toevertrouwd aan de Gemandateerde zonder voorafgaandelijk ING te informeren.

Onder het enkele voorbehoud van de wettelijke of reglementaire verplichtingen voortvloeiend uit haar functie van bewaarder, verbindt ING zich ertoe strikt de regels van discretie te respecteren van toepassing in de banksector, en in het bijzonder wat betreft de informatie van commerciële aard met betrekking tot de Gemandateerde.

E. Vastgoed promotor

1. Opdracht

De familie Pierre De Pauw treedt op als de bezieler en eigenlijke vastgoed promotor van het project rond de vastgoedbevakisering en zich wenst te engageren als promotor van de vastgoedbevak met het oog op de continuïteit daarvan.

De promotor speelt een belangrijke rol in het zorgvuldig evalueren van de corporate governance van MONTEA. Hij duidt vertegenwoordigers in de raad van bestuur aan, hetgeen hem in staat stelt om intern en extern toezicht uit te oefenen op de vennootschap.

De promotor gaat akkoord om zolang hij de meerderheid van de aandelen van Montea Management NV in bezit heeft, en in elk geval voor een termijn van vijf jaar vanaf de beursnotering, geen promotor te zijn van andere vastgoedbevaks die concurreren met MONTEA. Voor de toepassing van deze bepaling, wordt een concurrerende vastgoedbevak uitsluitend omschreven als een vastgoedinvesteringsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, in de zin van de wet van 20 juli 2004 en waarvan de effecten tot een gereguleerde markt toegelaten zijn, en die een investeringsbeleid hoofdzakelijk of gedeeltelijk in logistiek vastgoed in België volgt.

2. Controlewijziging

In geval van rechtstreekse of onrechtstreeks overdracht van alle of een deel van de aandelen van Montea Management NV aan een derde die is toegelaten door de andere aandeelhouders van Montea Management NV overeenkomstig de procedure uiteengezet in de statuten van Montea Management NV, de reorganisatie van Montea Management NV, of iedere andere verrichting die tot doel of als effect de rechtstreekse of onrechtstreeks wijziging van de controle van Montea Management NV zou hebben, zal de promotor voorafgaand de voorgenomen operatie aan de CBFA melden en zich ervan vergewissen dat zij geen enkele invloed op de vergunning van de vastgoedbevak zal hebben.

F. Gedragsregels inzake belangenconflicten

Het ontstaan van belangenconflicten moet zoveel als mogelijk worden vermeden. Als een bestuurder van Montea Management NV zich in een belangenconflict bevindt, moet hij onmiddellijk de Voorzitter van de raad van bestuur op de hoogte brengen om hem de correcte situatie op een doorzichtige wijze uit te leggen. De Voorzitter en de desbetreffende bestuurder zullen samen een oplossing proberen te vinden en de raad hiervan verwittigen (zie ook punt G hieronder voor het vervolg).

De regels ter preventie van belangenconflicten die dienen toegepast te worden door MONTEA en Montea Management NV zijn artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 22 tot en met 27 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 die voorzien in de verplichting de CBFA in een reeks gevallen te informeren. Een belangenconflict van een bestuurder met MONTEA zal beschouwd worden een belangenconflict te vormen van die bestuurder met Montea Management NV.

Een toelichting bij de toepassing van het beleid inzake belangenconflicten wordt toegelicht vermeld in het hoofdstuk "*Corporate Governance*" van het jaarverslag, zonder dat hiervoor evenwel de volledige notulen betreffende deze operatie moeten worden opgenomen.

G. Gedragsregels inzake andere bestuursopdrachten

In de hypothese waarin een bestuurder voornemens is een opdracht als bestuurder te aanvaarden bovenop diegene die hij uitoefent (met uitzondering van bestuurdersmandaten in vennootschappen die door MONTEA worden gecontroleerd en bestuursopdrachten 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.

Het jaarverslag specificereert voor ieder bestuurder de tijdens het jaar in genoteerde vennootschappen uitgeoefende, opgegeven of aanvaarde opdrachten. Voor iedere bestuurder doet het jaarverslag opgave van diens aanwezigheid bij de bijeenkomsten van de raad of de comités waarvan hij lid is. De bestuurder ziet er op toe bij de algemene vergaderingen van aandeelhouders aanwezig te zijn.

In dit kader kan het voorkomen dat een bepaalde verrichting onderworpen aan de raad van bestuur van die aard is een andere vennootschap aan te belangen waarin een bestuurder van de statutaire zaakvoerder een opdracht bekleedt. In een dergelijke hypothese, die in bepaalde gevallen een belangenconflict kan opleveren, heeft MONTEA beslist om een procedure toe te passen die grotendeels, *mutatis mutandis*, aan deze voorgeschreven door artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten ontleend is.

De betrokken bestuurder stelt onmiddellijk de Voorzitter van de raad van bestuur en de personen die instaan voor het dagelijks bestuur van het bestaan van een dergelijke situatie op de hoogte.

Eens het risico wordt geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en de personen die instaan voor het dagelijks bestuur samen of de procedures van "*Chinese Walls*" zijn aangenomen in de eenheid waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt, toestaan om te besluiten dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, kan deelnemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. In het geval deze procedures niet zouden zijn voorzien of in het geval de betrokken bestuurder of de raad van bestuur zou oordelen dat het verstandig is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, zal deze laatste zich van het beraadslagings- en beslissingsproces terugtrekken: de voorbereidende informatie wordt hem niet opgestuurd en hij trekt zich terug uit de raad van bestuur zodra het punt daar wordt besproken hetgeen als dusdanig wordt genoteerd in de notulen die aan de betrokken bestuurder niet worden 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 is niet langer van toepassing zodra het risico verdwijnt.

In voorkomend geval wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, wanneer deze bepaling toepasselijk is. In dit laatste geval, zullen bovendien alle relevante passages van de notulen van de raad van bestuur betreffende de situatie beschreven in deze paragraaf F. eveneens in het hoofdstuk "*Corporate Governance*" van het jaarverslag worden overgenomen.

H. Gedragsregels inzake financiële transacties

De regels ter voorkoming van marktmisbruik (verbod op misbruik van voorkennis en verbod op marktmanipulatie) zijn vastgelegd in de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik en in de Richtlijn 2003/6/EG betreffende handel met voorwetenschap en marktmanipulatie alsook de overige Richtlijnen die deze laatste verder uitwerken of aanpassen.

MONTEA en Montea Management NV zullen zich strikt conformeren aan de bepalingen van inzonderheid de artikelen 25 en 25bis van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, alsook op het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik en de mogelijk nog verder door de Koning op dit vlak te nemen koninklijke besluiten. Zij zullen zich daarbij inzonderheid laten leiden door de Mededeling van de CBFA van 5 mei 2006 inzake de marktmisbruikreglementering en eventuele latere aanpassingen daarvan.

MONTEA of Montea Management NV duidt een *compliance officer* aan die belast is met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik en misbruik van voorkennis. De *compliance officer* verschaft aan de betrokken personen op hun verzoek informatie over deze regels en hun toepassing en geeft advies over de conformiteit van de voorgenomen verrichting met de genoemde regels.

Verder ziet de *compliance officer* erop toe dat indien hij een overtreding vaststelt van de regels inzake marktmanipulatie en misbruik van voorkennis vermeld in dit Corporate Governance Charter, de raad van bestuur en de CBFA onmiddellijk hiervan op de hoogte worden gebracht. Tot slot ziet de *compliance officer* erop toe dat de verrichting wordt bekend gemaakt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake.

I. Aandeelhouderschap

1. Structuur

Statutaire zaakvoerder Montea Management NV

De aandeelhouders van Montea Management NV zijn 5 vertegenwoordigers van de Familie De Pauw. Montea Management NV beschikt als dusdanig over ruime bevoegdheden inzake het bestuur van de vastgoedbevak.

Vastgoedbevak naar Belgisch recht Montea Comm. VA

is genoteerd op Euronext Brussel en wordt beheerd door Montea Management NV, haar statutaire zaakvoerder, ten gunste van alle aandeelhouders: de familie Pierre De Pauw, de andere aandeelhouders al dan niet vertegenwoordigd in de raad en de free float

2. Aandeelhoudersvergaderingen

De ondernemingsleiding zal zich ten volle verantwoorden tegenover de verschaffers van het risicodragend kapitaal. Deze verantwoording wordt afgelegd op de algemene aandeelhoudersvergaderingen. Om deze reden hecht de vennootschap groot belang aan de aanwezigheid van aandeelhouders op deze vergaderingen.

MONTEA erkent dat het stemrecht een wezenlijk recht van de aandeelhouders is en MONTEA moedigt de effectieve uitoefening ervan als volgt aan:

1. zij vergemakkelijkt de toegang tot de informatie, nodig opdat de aandeelhouders met kennis van zaken kunnen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemming dank zij de volgende maatregelen:
 - voorafgaande bekendmaking van de informatie op haar website;
 - systematische aanwezigheid van de personen die instaan voor het dagelijks bestuur (of één van hen) op de algemene aandeelhoudersvergaderingen.
2. zij vergemakkelijkt de deelname aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen door de volgende maatregelen :
 - mogelijkheid om per volmacht te stemmen;
 - terbeschikkingstelling van formulieren op haar website;
3. zij maakt, zo spoedig mogelijk na de algemene vergadering, de resultaten van de stemming en de notulen van de algemene vergaderingen op haar website bekend.

MONTEA heeft geen enkel speciaal recht aan een aandeelhouder toegekend.

* *
*

(1 oktober 2006)