

Gedragscode IBUS

Met deze gedragscode wordt uitvoering gegeven aan de Minimumeisen Gedragscode voor Contribuanten zoals voorgeschreven door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen per 1 januari 2009

1. Doel

- 1.1 Het doel van de gedragscode (de “Gedragscode”) is de normen en waarden vast te leggen die IBUS als aanbieder van niet beursgenoteerde closed-end vastgoed beleggingsinstellingen in acht zal nemen.
- 1.2 De Gedragscode is van toepassing op een ieder die een functie vervult binnen IBUS, waaronder in ieder geval begrepen wordt de directieleden, de Raad van Commissarissen, medewerkers, en/of een ieder die in een gezagsverhouding staat tot IBUS (de “Betrokkenen”).
- 1.3 Onder IBUS wordt in deze Gedragscode verstaan IBUS Asset Management B.V. en de aan haar gelieerde ondernemingen.

2. Status

- 2.1 Door ondertekening van deze Gedragscode verplicht IBUS zich tot naleving van de interne Gedragscode. IBUS zal ervoor zorgen dat de Gedragscode in de eigen organisatie bekend is en zal toezien op naleving daarvan.
- 2.2 Na ondertekening plaatst IBUS deze Gedragscode op haar website.

3. Gedrag

- 3.1. *Ethisch gedrag in het algemeen*
IBUS zal zich in haar bedrijfsvoering ethisch tegenover haar participanten en derden gedragen, en zal zich niet inlaten met praktijken die het imago en de belangen van de bedrijfstak specifiek en de maatschappij in het algemeen kunnen schaden.
- 3.2 *Gedrag jegens participanten*

IBUS handelt in het belang van het door haar bestuurde en beheerde vastgoedfonds en de participanten in dat vastgoedfonds.

3.3 *Gedrag jegens huurders*

IBUS zal op een professionele en zorgvuldige wijze met huurders omgaan.

3.4 *Gedrag jegens derden*

IBUS verplicht zich tot een correcte omgang met derden, zoals bijvoorbeeld de beheerder van het vastgoed, (onder)aannemers, leveranciers en andere bedrijven en organisaties waarmee zij een feitelijke relatie heeft en zal zich ervan vergewissen dat de door hen ingeschakelde bedrijven betrouwbaar en vakbekwaam zijn.

3.5 *Convenant*

IBUS zal zich inspannen dat doelstellingen van de door de STV of door hemzelf met overheidsinstellingen of andere organisaties overeengekomen convenanten gehaald worden.

3.6 IBUS en haar vastgoedfondsen conformeren zich aan de wet- en regelgeving, waaronder de Wet Financieel Toezicht (Wft) voor zover van toepassing.

4. Compliance Officer

4.1 IBUS heeft een functionaris aangewezen die is belast met systematisch toezicht op de naleving van deze Gedragscode en andere regelingen en procedures binnen IBUS (de “Compliance Officer”). Vragen, opmerkingen en/of meldingen over (onderdelen van) deze Gedragscode kunnen worden neergelegd bij de Compliance Officer.

4.2 De Compliance Officer meldt aan de directie.

5. Informatieverstrekking participanten

5.1 Een prospectus van IBUS zal ten minste de volgende bepalingen bevatten:

- uiteenzetting van het vastgoedfonds;
- de rechten van participanten; en
- een voorziening ter adressering van mogelijke belangenverstremgeling tussen IBUS en het vastgoedfonds.

5.2 IBUS zal de participanten regelmatig en adequaat informeren. De informatieverstrekking omvat onder meer tijdige periodiek financiële rapportages over de ontwikkeling van het betreffende vastgoedfonds.

6. Belangenverstremgeling

- 6.1 Vermenging van zakelijke- en privébelangen dient voorkomen te worden. Medewerkers dienen er melding van te maken indien hun onafhankelijke, professionele en integere zakelijke positie in gevaar kan worden gebracht.
- 6.2 Medewerkers dienen er melding van te maken indien zij anders dan tegen marktconforme condities privé-transacties aangaan met leveranciers, aannemers, makelaars of met andere zakelijke relaties van IBUS.
- 6.3 Het is directieleden en medewerkers van IBUS alleen toegestaan om door IBUS geleverde producten of diensten af te nemen tegen commerciële voorwaarden of tegen voorwaarden die voor alle personeelsleden gelden.
- 6.4 Zonder voorafgaande toestemming van IBUS mag een Betrokkene geen nevenfuncties vervullen.
- 6.5 Het is Betrokkenen verboden te handelen met voorkennis.

7. Geheimhouding

- 7.1 Betrokkenen zijn verplicht om zorgvuldig en vertrouwelijk om te gaan met alle beschikbare zakelijke informatie en gegevens van participanten.
- 7.2. Het is Betrokkenen niet toegestaan op welke wijze dan ook koersgevoelige of andere vertrouwelijke informatie aan anderen te verstrekken of daaromtrent te doen blijken, tenzij de Betrokkene daartoe wettelijk verplicht is of een zorgvuldige uitoefening van de functie zulks vereist.

8. Relatiegeschenken

- 8.1 Voor zowel het ontvangen als het geven van gelden en/of giften geldt dat de onafhankelijke positie van de Betrokkene en die van IBUS op geen enkele wijze ter discussie mag komen te staan. Het aannemen van geld of vergelijkbare

waarden is nooit toegestaan. Het aanvaarden van relatiegeschenken moet beperkt blijven tot attenties ter gelegenheid van feestdagen of attenties bij bijzondere gelegenheden die een commerciële waarde van EUR 50,- niet te boven gaan.

- 8.2 Bij het verstrekken van relatiegeschenken hanteert IBUS de regel dat niets verstrekt mag worden voor zover zij dit ook niet in ontvangst mag nemen.

9. Administratieve organisatie

IBUS heeft haar Administratieve Organisatie en de controle daarop uitgewerkt in een Handboek Administratieve Organisatie

10. Klachtenprocedure

IBUS zal zorgdragen voor de implementatie van een interne klachtenprocedure voor participanten. Deze klachtenprocedure zal voldoen aan de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening. Klachten worden bijgehouden in een klachtenbestand. De klachtbrief wordt tezamen met de antwoord daarop gearhiveerd in het algemene relatiedossier van desbetreffende relatie.

11. Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

IBUS meldt alle prospectussen van vastgoedfondsen, die zij voornemens is aan te bieden, tijdig aan bij de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen en zal haar medewerking verlenen aan het toetsen van het prospectus tegen de standaarden van de Stichting Transparantie Vastgoed, met uitzondering van vastgoedfondsen met 10 of minder participaties of participaties van EUR 250.000,00 of meer geldt geen toetsingsverplichting.

12. Niet naleving

Bij niet-naleving van deze Gedragscode, zal de Directie afhankelijk van de ernst van de overtreding passende maatregelen treffen.

13. Slotbepalingen

Deze Gedragscode treedt in werking op 4 juni 2009.

IBUS Asset Management B.V.

R.P. Morshuis

A.W. Luyk