

Minimumeisen Gedragscode FORUMVAST 2013

Doel

Leden van de "FORUMVAST Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten (hierna:FORUMVAST) zijn aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten die zich richten op particuliere beleggers en/of institutionele beleggers en die door FORUMVAST als zodanig zijn geaccepteerd. Eén van de eisen welke FORUMVAST aan leden stelt, is dat zij een interne gedragscode hebben opgesteld, naar de bepalingen daarvan leven en dat periodiek willen bevestigen. FORUMVAST schrijft leden geen gedragscode voor. Wel heeft FORUMVAST minimumeisen gedragscode geformuleerd waaraan een gedragscode van leden tenminste moet voldoen, c.q. waarin een gedragscode voor leden tenminste dient te voorzien.

De Minimumeisen Gedragscode voor Leden van de FORUMVAST (hierna te noemen: "Minimumeisen Gedragscode") beschrijven in hoofdlijnen de normen en waarden welke leden van vastgoedfondsen bij hun functioneren tenminste in acht dienen te nemen.

Het bestuur van Forumvast zal ingeval van fraude en/of verdenking van fraude door casu quo ten aanzien van (één van) de leden van de vereniging, daarvan melding maken bij de daartoe bevoegde instanties. Dit is tevens opgenomen in de Statuten van Forumvast.

Werking

FORUMVAST hanteert de Minimumeisen Gedragscode als minimum maatstaf voor zorgvuldig handelen in de sector. Een lid verbindt zich tot het hebben van een interne gedragscode welke tenminste aan de Minimumeisen Gedragscode voldoet en tot het naleven van deze interne gedragscode, ook met betrekking tot financiële producten en diensten die worden aangeboden onder toepassing van één of meer vrijstelling- of uitzonderingsbepalingen bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht ("Wft").

Leden zijn in de regel zelfstandige organisaties die vastgoedbeleggingsproducten aanbieden die gericht zijn aan particuliere beleggers, maar die dikwijls ook, al of niet via met het lid verbonden partijen (vennootschappen of personen), in deze vastgoedfondsen optreden als directie en/of beheerder (en soms ook als mede-investeerder). De Minimumeisen Gedragscode gelden voor een interne gedragscode van het lid als zelfstandige organisatie, alsmede voor een interne gedragscode van (het) door het lid aangeboden vastgoedbeleggingsproduct, voorzover deze betrekking heeft op de gedragingen, taken en verantwoordelijkheden van het lid en/of van met het lid verbonden partijen (vennootschappen of personen), als directie en/of beheerder van dat fonds of die fondsen/vastgoedbeleggingsproducten.

Een lid maakt zijn interne gedragscode (extern) kenbaar door plaatsing ervan op zijn website. Het bestuur van FORUMVAST is bevoegd de interne gedragscode van het lid zelf alsook die van het (de) fonds(en)/vastgoedbeleggingsproduct(en) waar het lid (direct of indirect) optreedt als directie en/of beheerder, op te vragen, te toetsen en, indien zij dit noodzakelijk acht, van commentaar te voorzien en het lid hierover te informeren.

Minimumeisen

In het hiernavolgende wordt met lid bedoeld de aanbieder van beleggingsproducten als rechtspersoon en met het lid verbonden partijen (vennootschappen en personen). De interne gedragscode van een lid van FORUMVAST dient tenminste te voorzien in regelingen ten aanzien van de volgende aspecten.

1. Gedrag

Ethisch gedrag algemeen

Leden dienen zich in hun bedrijfsvoering ethisch tegenover elkaar en tegenover derden te gedragen, en dienen zich niet in te laten met praktijken die het imago en de belangen van de bedrijfstak specifiek en de maatschappij in den brede kunnen schaden. Voor leden welke tevens optreden als directie en/of beheerder van één of meer vastgoedbeleggingsproducten geldt mutatis mutandis hetzelfde in hun gedragingen, taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot elk van deze vastgoedbeleggingsproducten.

- De interne gedragscode van het lid voorziet in een aanwijzing op wie deze betrekking heeft. Dit betreft in ieder geval directieleden, medewerkers met statutaire bevoegdheden of volmachten, eventuele interne toezichthouders (bijvoorbeeld commissarissen), maar dient daarnaast ook een nader te definiëren groep van andere medewerkers, bloed- en aanverwanten van hen en voormalige medewerkers te omvatten. In het hiernavolgende wordt deze groep van betrokkenen aangeduid als “medewerkers”. De interne gedragscode dient voor zijn medewerkers die in een (schijnbaar) afhankelijke positie kunnen geraken, te voorzien in regels over minimaal de volgende zaken:
 - preventieve maatregelen om mogelijke (schijnbare) belangenverstrengelingen van medewerkers te voorkomen met het doel dergelijke integriteitvraagstukken op een adequate wijze te adresseren,
 - richtlijnen inzake privé transacties van medewerkers, regels indien deze medewerkers deelnemer zijn in het fonds of de fondsen/beleggingsproducten van het lid, richtlijnen ter zake van al of niet aanvaardbare nevenfuncties of nevenactiviteiten van medewerkers, alsmede een verbod te handelen met voorkennis in de zin van de wet,
 - richtlijnen ten aanzien van het aannemen en geven van geschenken van medewerkers van respectievelijk derden en het lid,
 - geheimhouding van medewerkers tegenover derden van alle vertrouwelijke (bedrijf)aangelegenheden van het lid, alsmede die van de directie en de beheerder van de vastgoedbeleggingsproduct(en), en van participanten in de vastgoedbeleggingsproduct(en),
 - uitwerking en periodieke beoordeling van de opzet en de werking van de administratieve organisatie waaronder de interne controle maatregelen, ter vaststelling of deze minimaal functioneert in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en regelgeving. Voor vastgoedbeleggingsproduct(en) waarin het lid optreedt als directie en/of beheerder, geldt mutatis mutandis hetzelfde, maar omvat mede de uitwerking en periodieke beoordeling van interne controlemaatregelen, welke beogen te voorzien in de beheersing van frauderisico's,
 - een klokkenluidersregeling.

Gedrag jegens beleggers in een vastgoedfonds

Een lid –tevens directie en/of beheerder in het vastgoedfonds- handelt in het belang van het door hem bestuurde en beheerde vastgoedbeleggingsproduct en de beleggers in dat vastgoedbeleggingsproduct. Dat geldt ongeacht:

- de rechtsvorm van het fonds (N.V., B.V. C.V., maatschap of een andere vorm),
- de aard van de belegger (aandeelhouder, obligatiehouder, stille vennoot, maat of een andere vorm),
- de aanwezigheid of niet van geïdentificeerd vastgoed of de aard van het vastgoed in het vastgoedfonds (blind pool, vastgoedfonds met aangewezen, reeds aangekocht of nog aan te kopen vastgoed, in Nederland of in het buitenland, direct dan wel indirect, eerste of vervolgemissies, e.d.).

De interne gedragscode van het lid dient tenminste te voorzien in zelf opgelegde verplichtingen:

- tot uiteenzetting in het prospectus van het vastgoedbeleggingsproduct van het beleid van het lid en de rechten van de beleggers, alsmede van voorzieningen ter adressering van mogelijke belangentegenstellingen tussen het lid (in het bijzonder in zijn hoedanigheid als directie en/of beheerder) en het vastgoedbeleggingsproduct,
- om beleggers in een bekend gemaakte, vaste frequentie, op tijdige, juiste en volledige wijze te informeren over onder meer financiële ontwikkeling van het vastgoedbeleggingsproduct en historische rendementen van afgewikkelde fondsen ("trackrecord") van het lid. Indien het lid hierop een uitzondering wenst te kunnen maken (bijvoorbeeld indien het belang van het vastgoedfonds geschaad zou kunnen worden), dient er een procedure te zijn welke het lid moet volgen alvorens het lid tot zo'n uitzondering kan besluiten en hoe het lid de beslissing tot zo'n uitzondering communiceert met beleggers in het betreffende vastgoedbeleggingsproduct,
- tot het hebben van een voor beleggers bekend en toegankelijk gemaakte interne klachtenprocedure, welke ten minste dient te voldoen aan de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening ("Kifid"). De interne klachtenprocedure van het lid dient te voorzien in een beroepsmogelijkheid bij een

onafhankelijke derde, bij voorkeur bij een wettelijk erkende geschilleninstantie, zoals het Kifid.

Gedrag jegens de huurders en overige partijen

Als huurders worden beschouwd de gebruikers van de onroerende zaken van het vastgoedbeleggingsobject waarvan het lid de directie en/of beheerder is. Overige partijen omvatten, maar zijn niet beperkt tot, niet aan het lid gelieerde vastgoedbeheerders van het vastgoedbeleggingsobject, (onder)aannemers, leveranciers, adviseurs en andere bedrijven en organisaties waarmee het lid en/of het vastgoedbeleggingsobject een zakelijke relatie hebben.

De interne gedragscode van het lid dient te voorzien in bepalingen dat / hoe:

- het lid c.q. het vastgoedbeleggingsobject zich inspant om met de huurders op een professionele en zorgvuldige wijze om te gaan,
- het lid c.q. het vastgoedbeleggingsobject zich verplicht tot een correcte omgang met overige partijen. Dit omvat tenminste een regeling dat / hoe deze zich ervan vergewist dat de door hen ingeschakelde (uitvoerende) bedrijven of organisaties te goeder trouw, betrouwbaar en vakbekwaam zijn,
- het lid c.q. het vastgoedbeleggingsobject alert is op, en zich onthoudt van het doen van vastgoedtransacties welke niet door normale marktomstandigheden te verklaren zijn,
- het lid c.q. het vastgoedbeleggingsobject zich conformeert aan de Wet voorkoming witwassen en financieren terrorisme ("Wwft").

2. Handhaving van de gedragscode en Wft

- Het lid verplicht zich tot naleving van zijn interne gedragscode. Het lid zal daartoe zijn interne gedragscode openbaar maken op zijn website, en ervoor zorg dragen dat deze in de eigen organisatie bekend en begrepen is.
- Het lid dient toezicht op de naleving van de interne gedragscode structureel georganiseerd te hebben (bijvoorbeeld door aanwijzing van een compliance officer en/of een vertrouwenspersoon; deze functie kan zowel intern als extern worden ingevuld),

- Het lid verplicht zich tot het ondernemen van stappen wanneer blijkt dat de gedragscode niet of in onvoldoende mate wordt nageleefd. De interne gedragscode dient te voorzien in een uitwerking van sancties ingeval van niet-naleving.
- Een lid valt onder de reikwijdte van de Wft en staat, indien de wettelijke eisen van toepassing zijn, onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten ("AFM") in het kader van deze wetgeving. Een lid dient de verplichtingen die voortvloeien uit de Wft na te leven.

Juni 2013