

## ANTIWITWASBELEID (ANTI MONEY LAUNDERING – AML)

mei 2023

### 1 Algemene beleidsverklaring

- 1.1 Immobel SA/NV (of *Compagnie Immobilière de Belgique / Immobiliën Vennootschap van België*) is een naamloze vennootschap, die genoteerd staat op Euronext Brussels en opgericht is naar Belgisch recht ('**Immobel**', en samen met zijn dochterondernemingen de '**Immobel Groep**'). De Immobel Groepen is actief in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Spanje en Polen.
- 1.2 Overeenkomstig artikel 1.4 valt Immobel, in het kader van zijn kernactiviteit als vastgoedontwikkelaar, op het Belgische grondgebied, niet rechtstreeks onder de Belgische wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten (de '**antiwitwaswet**'). Iedereen die werkt voor of in naam van de Immobel Groep en verplicht is om zich te houden aan de antiwitwaswetgeving, wordt geacht om die na te leven (bijv. advocaten, notarissen, enz.).
- 1.3 Het is onze bedoeling om het witwassen van geld en alle activiteiten die het witwassen van geld of de financiering van terroristische of criminele activiteiten bevorderen, te verbieden en te voorkomen. Gezien de verschillen in de lokale wetgeving en de regelgeving ter zake is dit beleid enkel van toepassing op de activiteiten van de Immobel Groep in België. Lokale antiwitwasbeleidslijnen bieden echter een beschermingsniveau dat minstens hetzelfde is als dat van dit beleid en zijn volledig in overeenstemming met lokale wet- en regelgeving. Indien in een land waar we actief zijn, strengere wetten, regelgeving en sectorale normen van toepassing zijn, dan hebben die voorrang op de principes die in dit beleid uiteengezet worden.
- 1.4 Naast de regels en processen die in dit antiwitwasbeleid bepaald zijn, zijn specifieke activiteiten van Belgische ondernemingen van de Immobel Groep onderworpen aan bijkomende verplichtingen:
  - (a) de leden van het verkoopteam van Immobel die bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) (het '**Instituut van vastgoedmakelaars**') geregistreerd staan als vastgoedmakelaars (het '**Verkoopteam**'), moeten voldoen aan de betreffende bepalingen van de antiwitwaswetgeving en in het bijzonder het koninklijk besluit van 1 april 2022 tot voorkoming van het witwassen van geld voor vastgoedmakelaars en de regels van het Instituut van vastgoedmakelaars;

- (b) de activiteiten uitgevoerd door Belux Office Development Feeder Comm. V actief als een niet-openbaar klein alternatief beleggingsfonds in zelfbeheer en een *Pricaf privée / Private Privak* volgens de wet van 19 april 2014 betreffende alternatieve beleggingsfondsen en hun beheerders die geregistreerd zijn bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en de Federale Overheidsdienst Financiën;

De Immobel Groep zorgt ervoor dat die entiteiten en personen voldoen aan de toepasselijke antiwitwasverplichtingen (AML).

## 2 Voorwerp van dit beleid

Dit beleid heeft tot voorwerp:

- (a) onze verantwoordelijkheden en die van iedereen die voor ons en in onze naam werkt, te bepalen voor het vaststellen en voorkomen van problemen in verband met witwaspraktijken; en
- (b) aan degenen die voor ons en in onze naam werken, informatie en advies geven over hoe potentiële witwasproblemen kunnen worden geïdentificeerd en aangepakt.

## 3 Wie moet dit beleid naleven?

- 3.1 Dit beleid is van toepassing op alle medewerkers van de Immobel Groep in België. In het kader van dit beleid omvat de term '**Medewerkers**' iedereen die werkt voor Immobel en zijn Belgische dochterondernemingen, in welke hoedanigheid ook, met inbegrip van werknemers op alle niveaus, freelancers, bestuurders, vertegenwoordigers, uitzendkrachten, gedetacheerde werknemers, vrijwilligers, stagiairs, agenten, dienstverleners, externe consultants en vertegenwoordigers van derden.
- 3.2 Inbreuken op dit beleid kunnen leiden tot tuchtmaatregelen (waaronder in ernstige gevallen ontslag). Ze kunnen ook leiden tot strafrechtelijke aansprakelijkheid in overeenstemming met de Belgische wet (artikel 505 van het Belgische Strafwetboek).

## 4 Wie is verantwoordelijk voor dit beleid?

- 4.1 De raad van bestuur van Immobel draagt de algemene verantwoordelijkheid en ziet erop toe dat dit beleid overeenstemt met de verplichtingen op het niveau van Immobel, en wordt nageleefd door al degenen die onder onze controle staan. Bovendien heeft het bestuursorgaan van elke dochteronderneming van Immobel de specifieke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat dit beleid, of eender welke strengere regel, op elk bedrijfsniveau wordt nageleefd.
- 4.2 De Compliance Officer, die wordt bijgestaan door de juridische afdeling, is voornamelijk verantwoordelijk voor de sensibilisering (bijv. via regelmatige opleidingen) rond dit beleid, de toepassing ervan, het toezicht op het gebruik en de doeltreffendheid ervan, en de behandeling van eventuele vragen over het beleid.

- 4.3 De Compliance Officer, die wordt bijgestaan door de juridische afdeling, is verantwoordelijk voor de uitvoering van de nodige controles op het vlak van KYC (Know Your Client) en due diligence.

## 5 Achtergrond van de antiwitwaswetgeving in België

Onder voorbehoud van artikel 1.4 hierboven, aangezien Immobel niet wordt aangemerkt als entiteit die onderworpen is aan de antiwitwaswetgeving, zijn de belangrijkste wettelijke bepalingen die Immobel niet mag overtreden, opgenomen in het Belgische Strafwetboek<sup>1</sup>.

## 6 Overtredingen en sancties volgens het Belgische Strafwetboek

### 6.1 Algemeen

Het Belgische Strafwetboek beschrijft de overtreding van witwassen en voorziet in strafrechtelijke sancties indien de overtreding wordt begaan. Artikel 505 van het Belgische Strafwetboek verwijst in het bijzonder naar alle vermogensvoordelen die zijn verkregen uit een misdrijf of overtreding van welke aard dan ook.

### 6.2 Definitie van witwassen van geld

Artikel 505 van het Belgische Strafwetboek omschrijft 'witwassen van geld' als volgt:

#### Engels

*2° those who have purchased, received in exchange or free of charge, possessed, kept or managed the items referred to in Article 42, 3<sup>2°</sup>, when they knew or should have known the origin of these items at the beginning of these transactions;*

*3° those who convert or transfer the items referred to in Article 42, 3°, with the aim of concealing or disguising their illegal origin or of helping any person involved in the commission of the offence from which the items originate to escape the legal consequences of their actions;*

*4° those who conceal or disguise the nature, origin, location, disposition, movement or ownership of the things referred to in Article 42, 3°, when they knew or should have known the origin of these things at the beginning of these operations.*

---

<sup>1</sup> In het bijzonder artikel 505 van het Belgische Strafwetboek.

<sup>2</sup> Artikel 42, 3° van het Belgische Strafwetboek bepaalt: "benefits derived directly from the offence, property and assets that have been substituted for them and the income from these invested benefits".

## Nederlands

2° zij die zaken bedoeld in artikel 42, 3<sup>o</sup>, kopen, ruilen of om niet ontvangen, bezitten, bewaren of beheren, ofschoon zij op het ogenblik van de aanvang van deze handelingen, de oorsprong van die zaken kenden of moesten kennen;

3° zij die zaken bedoeld in artikel 42, 3°, omzetten of overdragen met de bedoeling de illegale herkomst ervan te verbergen of te verdoezelen of een persoon die betrokken is bij een misdrijf waaruit deze zaken voortkomen, te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden;

4° zij die de aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing of eigendom van de in artikel 42, 3°, bedoelde zaken verhelen of verhullen, ofschoon zij op het ogenblik van de aanvang van deze handelingen, de oorsprong van die zaken kenden of moesten kennen.

## Frans

2° ceux qui auront acheté, reçu en échange ou à titre gratuit, possédé, gardé ou géré des choses visées à l'article 42, 3<sup>o</sup>, alors qu'ils connaissaient ou devaient connaître l'origine de ces choses au début de ces opérations ;

3° ceux qui auront converti ou transféré des choses visées à l'article 42, 3°, dans le but de dissimuler ou de déguiser leur origine illicite ou d'aider toute personne qui est impliquée dans la réalisation de l'infraction d'où proviennent ces choses, à échapper aux conséquences juridiques de ses actes ;

4° ceux qui auront dissimulé ou déguisé la nature, l'origine, l'emplacement, la disposition, le mouvement ou la propriété des choses visées à l'article 42, 3°, alors qu'ils connaissaient ou devaient connaître l'origine de ces choses au début de ces opérations.

De wettelijke definitie van witwassen is dus heel ruim. Er is geen actieve betrokkenheid voor nodig. Het louter faciliteren van transacties met middelen van verdachte oorsprong (zoals door het aangaan van een zakenrelatie met investeerders, joint ventures, dienstverleners ...) kan worden beschouwd als het witwassen van geld en worden bestraft (op voorwaarde dat een moreel element wordt vastgesteld, namelijk dat men zich bewust is van de onwettige oorsprong van de middelen).

---

<sup>3</sup> Artikel 42, 3° van het Belgische Strafwetboek bepaalt: "op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen".

<sup>4</sup> Artikel 42, 3° van het Belgische Strafwetboek bepaalt: « Aux avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction, aux biens et valeurs qui leur ont été substitués et aux revenus de ces avantages investis ».

### 6.3 Sancties

Over het algemeen legt artikel 505 van het Belgische Strafwetboek een gevangenisstraf op van vijftien (15) dagen tot vijf (5) jaar en/of een boete van 208,00 euro tot 800.000,00 euro voor natuurlijke personen (en andere sancties zoals verbeurdverklaring, die vaak zware geldboetes inhouden)<sup>5</sup>. Voor rechtspersonen lopen de boetes op tot 1.600.000 euro. Bovendien is de reputatieschade als gevolg van de publiciteit die vaak wordt gegeven aan vermoedens van witwassen zeer ernstig.

## 7 Betrokken businesspartners van Immobel

De antiwitwasvereisten van dit beleid moeten worden toegepast met betrekking tot leveranciers, dienstverleners, klanten, mede-aandeelhouders/consortiumpartners, onderaannemers, consultants, en meer in het algemeen elke partij waarmee Immobel of haar Belgische dochterondernemingen een commerciële relatie aangaan (hierna de '**Businesspartners**'), onder voorbehoud van afwijkingen op basis van het risico (laag risico), de aard en de omvang van de transactie (kleine transacties).

## 8 Antiwitwas- en compliancefunctie van Immobel

- 8.1 De Compliance Officer, die wordt bijgestaan door de juridische afdeling, is het interne aanspreekpunt voor alles wat betrekking heeft op alle zaken met betrekking tot het witwassen van geld.
- 8.2 De Compliance Officer, die wordt bijgestaan door de juridische afdeling, is ook de contactpersoon van de autoriteiten die verantwoordelijk zijn voor het vervolgen, onderzoeken, voorkomen en elimineren van risico's.

## 9 Risicobeoordeling

- 9.1 De Compliance Officer, die wordt bijgestaan door de juridische afdeling, is verantwoordelijk voor de uitvoering van een risicobeoordeling met betrekking tot elke Businesspartner die bij een specifiek project betrokken is.
- 9.2 Onder voorbehoud van uitzonderingen op basis van risico (laag risico), aard of omvang van de transactie (kleine transacties), of verklaringen door andere partijen die gebonden zijn door antiwitwasverplichtingen (d.w.z. notarissen, enz.), zoals bepaald in artikel 12 hieronder, behelst de risicobeoordeling de volgende punten:
- Is de Businesspartner actief, opgericht of op een andere manier gecontroleerd of betrokken bij activiteiten ontwikkeld in een rechtsgebied met een hoog of middelhoog risico, onderworpen aan sancties of staat hij erom bekend dat hij terrorisme steunt?

---

<sup>5</sup> Zie artikel 505 van Boek II van het Strafwetboek voor meer details over specifieke strafrechtelijke sancties.

- Is de Businesspartner actief in een bedrijf met een laag, middelhoog of hoog risico?
- Is de Businesspartner onderworpen aan de antiwitwaswetgeving (banken, verzekeringsmaatschappijen, advocaten, notarissen, enz.)?
- Zijn de UBO's en het organogram van het bedrijf duidelijk bepaald?
- Wordt de Businesspartner beschouwd als een Politiek Prominent Persoon (PPP)?
- Is de Businesspartner onderworpen aan internationale sancties?
- Is er negatieve berichtgeving over de Businesspartner (negatieve aandacht in de media)?
- Wat is het voorwerp van de transactie met de Businesspartner?
- Verloopt de zakenrelatie met deze Businesspartner normaal (contacten, briefwisseling, timing, enz.)?

## **10 Antiwitwasvereisten van Immobel**

### **10.1 De betrokken Businesspartner op de hoogte brengen**

Bij aanvang van het onderhandelingsproces en alvorens een bindend contract aan te gaan, wordt de potentiële Businesspartner door de Compliance Officer of de juridische afdeling ervan op de hoogte gebracht dat indien de Businesspartner niet binnen een bepaalde periode de nodige informatie verstrekt en indien de identiteitscontrole niet kan worden volbracht naar tevredenheid van Immobel en volgens het beleid van Immobel, Immobel naar eigen goeddunken kan beslissen om geen zakenrelatie aan te gaan.

### **10.2 Identificatie van de Businesspartner en due diligence procedures**

10.2.1 Bij aanvang van het onderhandelingsproces en alvorens een bindend contract aan te gaan, verzamelt de Compliance Officer, bijgestaan door de juridische afdeling, alle informatie die nodig is om de risicobeoordeling te doen, identificeert hij de Businesspartners en controleert hij hun identiteit/hoedanigheid als uiteindelijke begunstigde op basis van de verkregen documenten en gegevens.

Na ontvangst van de informatie over de identificatie moet de Compliance Officer, bijgestaan door de juridische afdeling, de informatie controleren door de juiste bedrijfsdocumenten op te vragen.

10.2.2 De Compliance Officer, bijgestaan door de juridische afdeling, kan, vooraleer er een zakenrelatie tot stand komt tussen een Belgische dochteronderneming van Immobel en de Businesspartner, het feitelijke toepassingsgebied van de controlemaatregelen

aanpassen op basis van de risicobeoordeling en met betrekking tot de contracterende partij, de zakenrelatie of de transactie.

## 11 Registratie en bewaring

De verkregen gegevens en informatie moeten worden geregistreerd en bewaard, niet enkel identificatiedocumenten en -gegevens, maar ook documenten en informatie met betrekking tot:

- (a) risicobeoordeling;
- (b) permanent toezicht (inclusief transacties); en
- (c) onderzoek van complexe of ongebruikelijke transacties.

## 12 Afwijking

Gezien de grote verscheidenheid aan zakenpartners en dochterondernemingen van Immobel gelden voor dit antiwitwasbeleid afwijkingen op basis van het risico (laag risico), de aard en de waarde van de transactie, als volgt::

- (a) **Aard van de transactie:** dit antiwitwasbeleid geldt enkel voor de volgende transacties: verkoop en aankoop van activa of effecten; verhuur van vastgoed; partnerschaps-/joint-ventureovereenkomsten; algemene contracten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot algemene aanneming- en engineeringcontracten, enz.); makelaars; elke andere overeenkomst dan transacties met een laag risico die geen deel uitmaken van de normale bedrijfsvoering.
- (b) **Transactiewaarde:** minimale totale contractwaarde van 500.000 euro – tenzij de aard van de transactie of andere factoren een strengere aanpak vereisen.
- (c) **Transacties met laag risico:** dit antiwitwasbeleid is niet van toepassing op transacties waar de witwascontroles al worden uitgevoerd door andere partijen die gebonden zijn door antiwitwasverplichtingen (bijv. notarissen, enz.).

## 13 Beëindiging van de zakenrelatie

In gevallen waarin Immobel, in welke fase van de zakenrelatie ook, een middelhoog of hoog witwasrisico vaststelt, worden de bevindingen voorgelegd aan de nationale Compliance Officer en de nationale gedelegeerd bestuurder, die beslissen of de zakenrelatie met de Businesspartner moet worden beëindigd, of specifieke maatregelen moeten worden genomen (permanente controle, enz.). In gevallen waarin een middelhoog of hoog witwasrisico wordt vastgesteld in de Immobel Groep, worden de bevindingen voorgelegd aan de Compliance Officer en de CEO van de Groep, die beslissen of de zakenrelatie met de Businesspartner moet worden

beëindigd, of specifieke maatregelen moeten worden genomen (permanente controle, enz.).

Indien de relatie wordt beëindigd, beslist de Compliance Officer, bijgestaan door de juridische afdeling, of een klacht of een verklaring moet worden neergelegd bij de openbare aanklager.

## **14 Interne rapportering**

### **14.1 Vermoeden van witwaspraktijken**

14.1.1 Indien er omstandigheden zijn die leiden tot een vermoeden dat een Businesspartner zich bezighoudt of -hield met witwaspraktijken of een overtreding begaat of heeft begaan zoals bepaald in artikel 505 van het Belgische Strafwetboek, dan moet u dergelijke kennis of een dergelijk vermoeden melden aan uw afdelingshoofd en de Compliance Officer of anoniem via de daartoe bestemde portaalsite van de Immobel Groep (IntegrityLog: (<https://immobel.integrity.complylog.com/>)).

Alle Medewerkers moeten bijzondere aandacht besteden aan de volgende punten:

- (a) geld op een rekening van een Businesspartner dat van een onverwachte bron afkomstig is, of geld dat niet strookt met wat in dat stadium al geweten is over de Businesspartner of de transactie;
- (b) de activiteit van de Businesspartner of de toegang tot middelen verandert zodanig dat dit moeilijk te verklaren is gezien wat er op dat moment bekend is over de zaken van de Businesspartner;
- (c) bijzonderheden over de transactie waarvoor er geen redelijke commerciële verklaring lijkt te zijn (bijv. wanneer het inkomen, het commerciële voordeel voor de Businesspartner of de commerciële logica van de transactie onduidelijk wordt, of wanneer de bedrijfsstructuur of -constructie niet transparant is of onnodig complex lijkt voor het commerciële doel dat gehaald moet worden);
- (d) transacties in contanten of verhandelbare instrumenten die worden aangeboden of transacties via rekening.

14.1.2 De projectmanager stelt te allen tijde vragen aan de Businesspartner om aspecten waarover twijfel bestaat op te helderen.

14.1.3 In ieder geval onderzoekt de projectmanager zorgvuldig alle transacties of feiten die die naar zijn mening bijzondere problemen kunnen opleveren op het gebied van de strijd tegen het witwassen van geld, vanwege:

- (e) hun aard of ongebruikelijke karakter met betrekking tot de activiteit van de Businesspartner; of



- (f) de omstandigheden die zich voordoen of de hoedanigheid van de betrokken personen.

14.1.4 Twijfelt u of u een melding moet doen bij uw afdelingshoofd en de Compliance Officer, dan is het doorgaans verstandig om dat toch te doen.

## 15 **Politioneel/strafrechtelijk/administratief onderzoek**

Onderzoeken door de politie of strafrechtelijke, belasting- of andere betrokken instanties in het kader van een onderzoek naar witwasaangelegenheden moeten onmiddellijk worden gemeld aan de Compliance Officer.

## 16 **Verbod op openbaar maken van informatie**

In voorkomend geval mag een medewerker er de betrokken Businesspartner of derden niet van op de hoogte brengen dat er informatie aan de openbare aanklager werd, zal worden of is verstrekt.

## 17 **Opleiding en sensibilisering**

Immobel zal anti-witwasopleidingen aanbieden, met onder andere:

- (a) de achtergrond en de betekenis van preventie van witwassen van geld;
- (b) de herkenning en de verwerking van transacties die verband kunnen houden met witwaspraktijken,
- (c) de meldingsplicht;
- (d) wat van u wordt verwacht in het kader van witwaskwesties.

## 18 **Informatie**

Neem contact op met de Compliance Officer of de juridische afdeling als u nog vragen hebt of aanvullende informatie wenst.

## 19 **Contactpersoon**

**Stephanie De Wilde\***

*Compliance officer*

Adres: Anspachlaan 1, 1000 Brussel, België

E-mail: [compliance@immobelgroup.com](mailto:compliance@immobelgroup.com)

\* handelend via L.A.W. BV