

Business Integrity Policy

Toewijding aan integriteit

Het woord “integriteit” verwijst niet alleen naar het hebben van **deugdelijke morele principes**, maar ook naar compleet zijn en in **perfecte staat** verkeren. Deze twee betekenissen onderstrepen bij uitstek het belang dat Wereldhave hecht aan integriteit. Wereldhave kan alleen in perfecte staat blijven verkeren als alle werknemers zich aan hoogstaande morele principes houden.

Integriteit is het uitgangspunt voor al onze zakelijke beslissingen en activiteiten wereldwijd. De integriteitsrichtlijnen van dit beleid en de Code of Ethics gelden voor alle lagen van onze organisatie en al onze activiteiten, maar zij zijn ook van toepassing op het individuele gedrag van iedere werknemer. Compliance is een voorwaarde voor een dienstbetrekking.

In dit beleid worden een aantal specifieke regels en procedures uitgewerkt die bijdragen aan de nadruk die Wereldhave op integriteit legt. Hoewel het naleven van dit beleid een eerste vereiste is voor werknemers om zich te richten op integriteit, is het zeker niet genoeg. Werknemers zijn daarom verplicht zich op de hoogte te stellen van de Code of Ethics en hiernaar te handelen, ook in situaties waarvoor Wereldhave uitvoerige regelgeving in overig beleid heeft opgesteld.

Belangrijke risicogebieden inzake integriteit voor Wereldhave

Wereldhave heeft vastgoedtransacties en de inkoop van goederen en diensten aangemerkt als haar belangrijkste risicogebieden. Transacties van commercieel vastgoed brengen doorgaans grote geldstromen met zich mee. Vanwege de aard van deze transacties trekt de vastgoedsector illegale activiteiten aan. Om in een dergelijke gevaarlijke omgeving te kunnen opereren, dient er extra aandacht aan integriteit te worden geschonken.

Hiertoe moet in voorstellen tot (des)investering een kort overzicht opgenomen worden van de concrete potentiële integriteitsrisico's van de transactie (waaronder een due diligence-onderzoek van de tegenpartij) en een beschrijving van alle eventuele maatregelen om de risico's te beperken, indien en voor zover deze de hieronder genoemde standaardprocedures en instrumenten te buiten gaan.

Belangrijkste normen en waarden

De belangrijkste normen en waarden van Wereldhave zijn:

- Wereldhave doet openlijk en eerlijk zaken, op basis van integriteit en vertrouwen.
- Wij houden ons aan de wet en opereren in overeenstemming met hoge ethische normen. Wij verwachten dit ook van onze partners, contractanten en leveranciers.
- Zowel Wereldhave als haar werknemers mogen geen steekpenningen of andere ongepaste voordelen verlenen of aannemen.

- Alle bedrijfsgelden, activa en passiva worden vastgelegd in overeenstemming met toepasselijke boekhoudkundige procedures van de onderneming.
- Wereldhave opereert in overeenstemming met algemeen aanvaarde corporate governance principes. Om de drie maanden verstrekken wij betrouwbare informatie over onze activiteiten en financiële situatie.
- Wereldhave stelt bij het nemen van beslissingen haar eigen belang voorop en is daarbij volledig onafhankelijk en vrij van enige afspraak of overeenkomst met een concurrent.
- Bij al onze activiteiten worden mensenrechten gerespecteerd.

Zakenrelaties en integriteit

Omkoping wordt nimmer geaccepteerd. Het omkopen van overheidsfunctionarissen is het aanbieden, verlenen of beloven van een voordeel zoals een betaling, provisie of geschenk aan een persoon, ongeacht de nationaliteit, die een vertegenwoordiger, werknemer of functionaris is van een overheid(sinstantie), of aan wie een overheids- of andere openbare functie is toegewezen, met als doel het beïnvloeden van de werkzaamheden van deze functionaris. Het omkopen van niet-overheidsfunctionarissen is het aanbieden, verlenen of beloven van een voordeel zoals een betaling, provisie of geschenk aan een werknemer of vertegenwoordiger van een onderneming, ongeacht de nationaliteit, indien de omkoper redenen heeft te vermoeden dat de ontvanger dit voordeel niet aan zijn leidinggevende zal bekendmaken. In sommige rechtsgebieden zijn faciliterende betalingen wettelijk toegestaan. Wereldhave beschouwt een faciliterende betaling echter als omkoping.

Het is noch Wereldhave noch een werknemer toegestaan een politieke schenking namens Wereldhave te doen.

Voor niets gaat de zon op. Het Latijnse “quid pro quo” geeft aan dat geschenken of diensten van nature altijd zullen worden ingeruild voor iets van waarde of waarschijnlijk als beïnvloeding zullen worden gezien. Het aanbieden of aannemen van geschenken kan derhalve gemakkelijk leiden tot ongepaste situaties, aangezien de aanbieder er mogelijk iets voor terug verwacht en de aannemer zich verplicht zou kunnen voelen er iets tegenover te stellen. Het is lastig om aan te geven welk geschenk ongepast is en welk niet. Het hangt af van de persoon, de omstandigheid en het moment van het geschenk. Het is daarom noodzakelijk een kader voor contractuele relaties en zakelijke geschenken te stellen. Dit kader wordt verder uitgewerkt in onze Code of Ethics.

Zelfs de schijn van belangenverstremgeling dient te worden vermeden. Belangenverstremgeling doet zich doorgaans voor wanneer het belang van een werknemer of dat van zijn gezin invloed heeft op de wijze waarop hij of zij ondernemingsactiviteiten verricht. Hoewel een mogelijk conflict tussen persoonlijke belangen en bedrijfsbelangen niet altijd tot schade aan het bedrijf leidt, scheidt alleen het bestaan ervan al een ongepaste situatie. De Code of Ethics bevat richtlijnen waardoor mogelijke belangenverstremgeling wordt gedefinieerd.

Wanneer Wereldhave bij een zakelijke transactie betrokken is met een partij die veroordeeld is voor een ernstig strafbaar feit (een strafbaar feit waarvoor een gevangenisstraf van minstens vier jaar kan worden opgelegd) of die voor een ernstig strafbaar feit een deal met de officier van justitie heeft gemaakt, wordt de relatie beëindigd voor zover toepasselijke wetgeving dit toestaat.

Standaard organisatorische risicobeperkende procedures en instrumenten

Preventie

- **Functiescheiding en vier-ogen principe**

De persoon die een document opstelt dat een verplichting voor de onderneming kan opleveren, mag niet degene zijn die dat document ondertekent. De persoon die het document heeft opgesteld zet zijn initialen op het document alvorens het door een hogere functionaris wordt ondertekend. Wereldhave stelt als eis dat twee daartoe gemachtigde personen toestemming voor een betaling geven.

- **Beperkingen op goedkeuringen van facturen door medewerkers**

In het algemeen dienen betaalfacturen te worden goedgekeurd door een directielid of een landmanager indien deze boven een bepaalde waarde uitkomen. Voor deelfacturen wordt met de gezamenlijke totale waarde ervan rekening gehouden. Volmachten voor goedkeuring van facturen dienen in een machtigingsmatrix te zijn vastgelegd die voor akkoord aan de Directie van Wereldhave N.V. wordt voorgelegd.

- **Beperkingen op volmachten door landmanagers**

Voor vastgoedtransacties binnen de Groep is toestemming van een directielid van de Groep nodig. Beperkingen op bankvolmachten zijn op bedrijfsniveau per land vastgesteld. Voor betalingen boven dit niveau is toestemming van de Directie van de Groep vereist. Voor huurovereenkomsten kan de goedkeuring van de Directie nodig zijn. Wij verwijzen naar de procedure voor het tekenen van huurovereenkomsten.

- **Voorstellen tot (des)investering, rechtsgeldig door de Directie ondertekend**

Voor vastgoedtransacties is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Directie nodig voor het voorstel tot (des)investering. Deze stukken worden door de landmanager opgesteld en door de afdeling Group Control gecontroleerd en ingediend. Voor (des)investeringen voor transacties met een waarde boven de 50 miljoen euro is ook voorafgaand schriftelijke toestemming van de Raad van Commissarissen nodig.

- **Contracten, due diligence en technische rapportage, betrokkenheid hoofdkantoor**

1. vastgoedtransacties > € 50 mln

Betrokkenheid van afdelingen van het hoofdkantoor is vereist: wettelijke due diligence-rapportages (of managementsamenvattingen) en concept koopovereenkomsten dienen aan Juridische Zaken te worden gezonden; technische due diligence-rapportages (of managementsamenvattingen) dienen aan de afdeling Bouwzaken te worden gezonden en in het geval dat acquisities door middel van entiteiten worden gestructureerd, dient de (managementsamenvatting) financiële/fiscale due diligence-rapportage aan Group Control en de fiscale afdeling te worden gezonden.

2. acquisitie van ontwikkelingsvastgoed van derden

De concept (algemene) bouw- of turnkey-overeenkomst dient aan de afdeling Bouwzaken en Juridische Zaken te worden gezonden;

- **Externe vastgoedwaarderingen in het kwartaal van acquisitie**

Ieder nieuw verkregen vastgoed zal extern aan het eind van het kwartaal waarin de acquisitie heeft plaatsgevonden worden gewaardeerd door een externe taxateur die niet bij de transactie betrokken was.

- **Vastgoedtransacties: verbod op wederverkoop binnen 6 maanden**

Wereldhave wenst niet betrokken te worden bij de handel in vastgoed. Wereldhave zal bij het desinvesteren van vastgoed een contractueel verbod op opvolgende transacties met betrekking tot dat vastgoed eisen voor een periode van ten minste zes maanden na voltooiing, teneinde (indirecte) betrokkenheid bij handel in vastgoed te voorkomen.

- **Vastgoedtransacties: acquisities alleen van de eigenaar**
Wereldhave verwerft in principe alleen vastgoed rechtstreeks van de eigenaar. Het vastgoed mag in het jaar voorafgaande aan de voltooiing niet van eigenaar zijn veranderd. Indien dit wel het geval is, zal de Directie beslissen of de acquisitie al dan niet zal worden voortgezet. Een dergelijke beslissing is gebaseerd op een volledige analyse van de veranderingen in eigendom en in waarde van het vastgoed gedurende de voorafgaande drie jaar.
- **Bepalingen voor langlopende contracten**
Iedere door de Vennootschap afgesloten langlopende overeenkomst tot opdracht voor goederen of diensten dient ten minste om de zes jaar te worden herbeoordeeld indien de waarde van het contract meer dan €/\$/£ 50.000 per jaar bedraagt. Bij deze herbeoordeling behoort een volledige controle op marktprijs en voorwaarden met voorstellen van minimaal drie concurrenten. In geval van voortzetting van de bestaande contractuele relatie geldt de vier-ogen regel voor nieuwe contracten ook. Voor een uitzonderlijke afwijking van de periode van zes jaar is voorafgaande schriftelijke toestemming van een directielid nodig.
- **Side letters**
Wereldhave accepteert, verstrekt of gaat geen side letters of overeenkomsten aan die niet als doel hebben de overeenkomst waarop zij van toepassing zijn te wijzigen, maar om de voorwaarden van de toepasselijke overeenkomst te wijzigen en daarmee behoorlijke bekendmaking van die gewijzigde voorwaarden via de gebruikelijke rapportagekanalen te voorkomen.
- **Integriteit document**
Wereldhave antedateert, vernietigt of wijzigt geen documenten met de bedoeling afbreuk te doen aan de integriteit of beschikbaarheid ervan in een intern of overheidsonderzoek of rechtsprocedure.
- **Due diligence**
Wereldhave vereist voor al haar vastgoedacquisities een volledig due diligence-onderzoek. De volledige due diligence-checklist is te vinden op intranet. Tevens dient de uiteindelijk belanghebbende van de wederpartij bij de transactie bekend te zijn.
- **Integriteitscontrole**
Behalve waar de tegenpartij:
 1. een financiële instelling is die in de EU, EVA of de VS onder toezicht staat op grond van financiële toezichtwetgeving; of
 2. genoteerd staat op de beurs in de EU, EVA of VS; of
 3. een bestaande relatie is van Wereldhave
 dient er een volledige integriteitscontrole plaats te vinden volgens de in bijlage A genoemde specificaties. Wereldhave heeft een account voor het online controleren van toekomstige cliënten op www.world-check.com. Cliënten met een laag integriteitsrisico moeten de vragenlijst in bijlage B indienen. Voor transacties inzake commercieel vastgoed (investering, financiering en ontwikkeling van vastgoed) moet bijlage C altijd worden gebruikt. In geval dat de tegenpartij verzuimt de vragenlijst van bijlage B of C in te dienen of indien een van de vragen met “ja” wordt beantwoord, dient het integriteitsrisico te worden beoordeeld. De Directie zal de risicobeoordeling evalueren, overleg plegen met de compliance officer en besluiten of de vennootschap de voorgestelde transactie zal voortzetten.
- **Monitoring zakenrelaties**
De relatie met een tegenpartij dient doorlopend gemonitord te worden om ervoor te zorgen dat de gevoerde onderneming aansluit bij het profiel van de tegenpartij.

- **Betalingen in contanten**
Wereldhave accepteert of verricht geen betalingen in contanten indien het totale bedrag hoger is dan €/\$ 2.500,- van (periodieke) betalingen binnen één jaar. Betalingen in contanten worden alleen gedaan of geaccepteerd tegen volledige wettelijke factuurdocumentatie.
- **Screening nieuwe werknemers**
Nieuwe werknemers dienen voorafgaande aan ondertekening van de arbeidsovereenkomst te worden gescreend.
- **Introductie nieuwe werknemers**
Deze Business Integrity Policy en de Code of Ethics dienen deel uit te maken van het introductieprogramma van nieuwe werknemers. Iedere nieuwe werknemer is verplicht een schriftelijke verklaring te overleggen dat hij/zij de Code of Ethics heeft begrepen en zich hieraan zal houden.
- **Alle werknemers**
Iedere werknemer is jaarlijks verplicht een schriftelijke verklaring te overleggen dat hij/zij zich gedurende het afgelopen jaar aan de Code of Ethics heeft gehouden en dit ook zal blijven doen.
- **Integriteitsgevoelige functies**
Voor nieuwe werknemers in een integriteitsgevoelige functie dient voorafgaande aan ondertekening van de arbeidsovereenkomst een volledig achtergrondonderzoek te worden verricht.
- **Code of Ethics**
Wereldhave heeft voor werknemers van Groepsmaatschappijen een Code of Ethics opgesteld. Zie intranet en de website van de Groep.
- **Bewustzijn integriteit**
Wereldhave organiseert om de drie jaar presentaties en seminars voor het personeel ter verbetering van integriteitsbewustzijn.

Detectie

- **Beoordelingen per land**
Wereldhave inspecteert regelmatig de administratieve organisatie en interne sturing van haar lokale activiteiten door middel van beoordelingen per land. Rapporten van deze beoordelingen worden rechtstreeks en ongecensureerd aan de Directie van de Vennootschap en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen gezonden.
- **Regels voor het rapporteren van misstanden**
Vermeende misstanden kunnen door werknemers van de Wereldhave groepsmaatschappijen of personen die indirect voor de groep werkzaam zijn aan de Secretaris van de Vennootschap worden gemeld. Zie de bepalingen zoals die te vinden op intranet en de website van de Groep.

Respons

- **Forensisch onderzoek**
De Directie is bij verdenking van misstanden bevoegd een forensisch onderzoek te starten.
- **Het melden van integriteitsincidenten aan de AFM**
Integriteitsincidenten worden gemeld aan de Autoriteit Financiële Markten volgens Nederlandse wetgeving (art 4:11-4 Wet financieel toezicht en art 19-3 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen).

- **Sancties**

Naleving van de Code of Ethics van Wereldhave is een voorwaarde voor een dienstbetrekking. Het niet hieraan voldoen kan resulteren in een aantal disciplinaire maatregelen, waaronder ontslag. Ook het door een werknemer van Wereldhave niet bekendmaken van schendingen van deze normen en praktijken door andere werknemers van Wereldhave is reden voor disciplinaire maatregelen.

Ten slotte

Wereldhave heeft in haar administratieve organisatie en interne controlekader (AO/IC) reeds veel van deze procedures en maatregelen ingebed ter beperking van integriteitsrisico's. De AO/IC zal waar noodzakelijk aan de omstandigheden worden aangepast. Door de tussentijdse beoordelingen per land zal er ook toezicht zijn op het vervolg van deze risicobeperkende maatregelen bij country management op bedrijfsniveau. Wij informeren onze zakenrelaties over deze Code of Ethics, in het bijzonder met betrekking tot ons beleid inzake geschenken en giften.

Bijlage A

Integriteitscontrole

1. Legitimatie

- naam en rechtsvorm (te controleren aan de hand van een gecertificeerd uittreksel van het officiële handelsregister of door een verklaring afgegeven door een onafhankelijke advocaat of notaris die werkzaam is in het betreffende land)
- naam, adres, verblijfplaats, geboortedatum/plaats, nationaliteit en nummer legitimatiebewijs van bestuurders
- uiteindelijk belanghebbende/aandeelhouders bekend?
- doelstellingen en activiteiten
- laatst verschenen jaarverslag en accountantsverklaring
- Btw-nummer
- bankrekeningnummer
- doel en beoogde aard van de zakenrelatie

2. Beoordeling van integriteitsrisico

- gevaar van witwaspraktijken, fraude of het financieren van terrorisme (gebruik World-Check licentie voorverificatie)
- mogelijke belangenverstremming
- staan de tegenpartij, haar bestuurders, vertegenwoordigers of overige derden die bij de transactie betrokken zijn op de EU freezelist?
- is de tegenpartij gevestigd of heeft zij haar hoofdkantoor in, of is zij opgericht overeenkomstig het recht van, een staat waaraan de EU economische sancties heeft opgelegd?
- negatieve feiten over de (leiding van de) tegenpartij of de groep waarvan de tegenpartij deel uitmaakt (gebruik openbare bronnen voor verificatie)
- het gevaar van reputatieschade voor Wereldhave
- is de tegenpartij pas recentelijk opgericht (als een special purpose vehicle of anderszins) of is dit de eerste keer dat de tegenpartij zich met dit soort transacties bezig houdt? (wellicht is integriteitscontrole van de uiteindelijke begunstigden noodzakelijk)

3. Door tegenpartij ingevulde integriteitsvragenlijst

- bijlage B: laag integriteitsrisico
- bijlage C: hoog risico zoals vastgoedtransacties: acquisities/desinvesteringen en ontwikkelingscontracten

Bijlage B

Integriteitsvragenlijst (laag risico)

1. Bent u als onderneming bekend met een belangenverstremgeling die betrekking heeft op de voorgestelde transactie of samenwerking, met name tussen uw vennootschap of een van haar bestuurders of vertegenwoordigers en werknemers of leidinggevendenden van Wereldhave of een bij de Wereldhave groep behorende onderneming?
2. Is uw onderneming of een van haar bestuurders of vertegenwoordigers in Nederland of elders bij eindvonnis veroordeeld of is er een deal met de officier van justitie gemaakt voor het plegen van of deelname aan een ernstig strafbaar feit, waaronder de poging of voorbereiding daartoe? (ernstig strafbaar feit wordt gedefinieerd als een strafbaar feit waarvoor een gevangenisstraf van vier jaar of meer kan worden opgelegd).
3. Is uw onderneming of een van haar bestuurders of vertegenwoordigers in Nederland of elders bij eindvonnis veroordeeld of is er een deal met de officier van justitie gemaakt voor het plegen van of deelname aan een van de hieronder genoemde vergrijpen, waaronder de poging of voorbereiding daartoe?
 - gebruikmaken van voorkennis
 - communiceren van voorkennis, waaronder opdracht geven tot of adviseren of verrichten van transacties
 - marktmisbruik
 - omkoping of voorkeursbehandeling van ambtenaren
 - omkoping van andere personen dan ambtenaren (zowel actief als passief)
 - verduistering
 - afpersing
 - benadeling van crediteuren
 - ontvangen van gestolen goederen
 - geld witwassen
 - een vergrijp in verband met de in lijst 1 of 2 van de Opiumwet genoemde verdovende middelen
4. Is aan uw onderneming een definitief strafbevel opgelegd voor het plegen van of deelname aan een van de in de voorgaande twee vragen genoemde vergrijpen, waaronder de poging of voorbereiding daartoe?

Bijlage C

Integriteitsvragenlijst (hoog risico)

1. In hoeverre houdt uw onderneming zich bezig met activiteiten in commercieel vastgoed?
2. Is bij uw onderneming een ethische gedragscode van toepassing? (Zo ja, voeg een exemplaar hiervan bij).
3. In hoeverre verplicht uw onderneming haar werknemers, leveranciers en overige zakenrelaties zich aan deze gedragscode te houden?
4. Controleert uw onderneming te allen tijde dat de ontvangen of verzonden facturen duidelijk en nauwkeurig de in rekening gebrachte diensten omschrijven?
5. Past uw onderneming het vier-ogen principe toe?
6. In hoeverre worden de bij uw onderneming betrokken personen opgeleid in het naleven van intern beleid, wet- en regelgeving, met name op het gebied van corruptie?
7. Bent u als onderneming bekend met een belangenverstremming die betrekking heeft op de voorgestelde transactie of samenwerking, met name tussen uw vennootschap of een van haar bestuurders of uiteindelijk belanghebbenden (aandeelhouders $\geq 25\%$) en werknemers of leidinggevendenden van Wereldhave of een bij de Wereldhave groep behorende onderneming?
8. Is uw onderneming of een van haar bestuurders, vertegenwoordigers of uiteindelijk belanghebbenden in Nederland of elders bij eindvonnis veroordeeld of is er een deal met de officier van justitie gemaakt voor het plegen van of deelname aan een ernstig strafbaar feit, waaronder de poging of voorbereiding daartoe? (ernstig strafbaar feit wordt gedefinieerd als een strafbaar feit waarvoor een gevangenisstraf van vier jaar of meer kan worden opgelegd).
9. Is uw onderneming of een van haar bestuurders, vertegenwoordigers of uiteindelijk belanghebbenden in Nederland of elders bij eindvonnis veroordeeld of is er een deal met de officier van justitie gemaakt voor het plegen van of deelname aan een van de hieronder genoemde vergrijpen, waaronder de poging of voorbereiding daartoe?
 - gebruikmaken van voorkennis
 - communiceren van voorkennis, waaronder opdracht geven tot of adviseren of verrichten van transacties
 - marktmisbruik
 - omkoping of voorkeursbehandeling van ambtenaren
 - omkoping van andere personen dan ambtenaren (zowel actief als passief)
 - verduistering
 - afpersing
 - benadeling van crediteuren
 - ontvangen van gestolen goederen
 - geld witwassen
 - een vergrijp in verband met de in lijst 1 of 2 van de Opiumwet genoemde verdovende middelen
10. Is aan uw onderneming een definitief strafbevel opgelegd voor het plegen van of deelname aan een van de in de voorgaande twee vragen genoemde vergrijpen, waaronder de poging of voorbereiding daartoe?
11. Heeft uw externe accountant in de afgelopen vijf jaar een onvoorwaardelijke goedkeurende accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening geweigerd?
12. Is uw onderneming in het bezit van alle benodigde vergunningen voor het voeren van haar bedrijf?
13. Heeft uw onderneming gedurende het afgelopen jaar betalingen in contanten gedaan of ontvangen van meer dan €/\$/£ 2.500 per keer?