

Politique d'intégrité professionnelle

Engagement pour un comportement intègre

Le mot « intégrité » ne fait pas seulement référence à un **principe moral solide**. Il signifie également un mode d'être complet, **en parfaite condition**. Ces deux significations soulignent parfaitement l'importance que Wereldhave accorde à l'intégrité. Wereldhave ne peut rester en parfaite condition que si tous ses employés adhèrent à des principes éthiques élevés.

L'intégrité constitue le principe de base de toutes nos décisions et activités commerciales à travers le monde. Les lignes directrices relatives à l'intégrité de cette politique et le Code de déontologie s'appliquent à tous les niveaux de notre société et à toutes nos activités. Elles s'appliquent cependant aussi au comportement individuel de chaque employé. La Compliance à cette politique est une condition de leur emploi.

Cette politique décrit en détail plusieurs règles et procédures spécifiques aidant Wereldhave à se concentrer sur l'intégrité. Bien que le respect de cette politique (compliance) constitue une condition préalable à l'engagement des employés à adopter un comportement intègre, elle n'est certainement pas suffisante. Il est donc demandé aux employés de prendre note du Code de déontologie et de se comporter en conséquence, même dans les situations largement régies par d'autres politiques de Wereldhave.

Domaines de risque clés menaçant l'intégrité de Wereldhave

Wereldhave considère les transactions immobilières et l'achat de biens et services comme ses domaines de risque clés. Les transactions immobilières commerciales impliquent généralement le changement de propriétaires de montants importants. De telles transactions attirent par leur nature les activités illégales vers le secteur de l'immobilier. Une activité dans un environnement aussi dangereux nécessite d'accorder une attention supplémentaire à l'intégrité.

Les propositions d'investissement et de désinvestissement doivent donc comporter une brève description des risques potentiels pour le caractère intègre de la transaction (y compris une obligation de diligence pour le cocontractant) et décrire toutes les étapes nécessaires pour réduire ces risques si et dans la mesure où les procédures et outils standards décrits ci-dessous sont insuffisants.

Valeurs éthiques clés

Les valeurs éthiques clés de Wereldhave sont les suivantes :

- Wereldhave conclura ses affaires ouvertement, de manière honnête, intègre et inspirant la confiance.
- Nous respecterons la loi et agirons dans le respect des règles de déontologie les plus sévères. Nous attendrons le même comportement de nos partenaires, contractants et fournisseurs.

- Ni Wereldhave ni ses employés ne doivent verser ou toucher des pots de vins ou autres avantages indus.
- Tous les fonds, actifs et passifs de la société sont administrés conformément à des procédures de comptabilité d'entreprise adaptées.
- Wereldhave agit dans le respect de principes de gouvernance d'entreprise reconnus. Nous fournissons chaque trimestre des informations fiables sur nos activités et notre situation financière.
- Wereldhave prendra ses propres décisions sur la base des meilleurs intérêts de la société, en toute indépendance et sans faire aucun compromis ou accord avec quelque concurrent.
- Nous respecterons les droits humains dans toutes nos activités.

Relations commerciales et intégrité

Les pots de vins ne sont en aucun cas acceptables. Est entendu par pots de vins aux fonctionnaires publics toute proposition ou promesse d'avantages tels que paiement, « kick-back » ou don à toute personne, quelle que soit sa nationalité, qu'il s'agisse d'un représentant, employé ou responsable ou agence gouvernementale, ou à toute personne investie d'une fonction gouvernementale ou publique dans le but d'influencer ses activités. Est entendu par pots de vins au personnel non gouvernemental toute proposition ou promesse d'avantages tels que paiement, « kick-back » ou don à toute personne, quelle que soit sa nationalité, s'il existe des motifs de soupçonner que ce destinataire ne révélera pas cet avantage à ses supérieurs. Dans certains systèmes juridiques, les facilités de paiement sont légalement autorisées. Wereldhave les considère cependant comme des pots de vin.

Ni Wereldhave ni aucun de ses employés n'est autorisé à apporter une contribution politique étrangère au nom de Wereldhave.

Rien sans rien. L'expression latine « quid pro quo » indique que les cadeaux ou services seront par nature proposés en échange d'une contrepartie de valeur ou seront probablement considérés comme exerçant une influence. Le fait d'offrir ou d'accepter des cadeaux peut donc résulter rapidement dans des situations indues, attendu que la partie offrante peut attendre quelque chose en retour et que la partie qui accepte peut se sentir obligée de donner quelque chose en retour. Il est difficile de définir quels cadeaux sont déplacés et quels ne le sont pas. Ceci dépend de la personne, du lieu et du timing du cadeau. Il est donc nécessaire de définir des règles pour les relations contractuelles et les cadeaux d'entreprise. Ces règles sont définies en détail dans notre code de déontologie.

L'apparence même d'un conflit d'intérêt doit être évitée. Les conflits d'intérêts se produisent généralement lorsque l'intérêt propre d'un employé ou celui de sa famille est susceptible d'influencer la manière dont il ou elle gère les activités de la société. Quand bien même un éventuel conflit entre les intérêts personnels et les intérêts de la société ne cause pas toujours des dommages à la société, sa seule existence peut créer des conditions malheureuses. Le Code de déontologie prévoit des lignes directrices aidant à définir un conflit d'intérêts potentiel.

Si Wereldhave est engagée dans une transaction commerciale avec une partie ayant fait l'objet d'une condamnation pénale sévère (ou ayant commis un délit passible de quatre ans de prison ou plus) ou concluant une transaction pénal avec le parquet, la relation commerciale sera interrompue dans la mesure autorisée par la législation en vigueur.

Procédures et outils standards de réduction des risques de la société

Prévention

- **Ségrégation des tâches et principe des « 4 yeux »**

La personne préparant un document susceptible d'engager la société ne doit pas être le signataire de ce document. La personne ayant rédigé le document doit y apposer ses initiales avant qu'il ne soit signé par un niveau de management supérieur. Wereldhave exige pour tout paiement le consentement de deux personnes autorisées.
- **Limites de l'approbation des factures par le personnel d'encadrement.**

En règle générale, les factures à payer excédant un certain montant sont sujettes à l'approbation d'un membre du Directoire ou d'un directeur national. En cas de factures partielles, la valeur totale ajoutée sera prise en compte. Les procurations permettant d'approuver les factures doivent être enregistrées dans une matrice d'autorisations à soumettre à l'approbation du Directoire de Wereldhave N.V.
- **Limites aux procurations par les directeurs nationaux.**

Les transactions immobilières au sein du Groupe nécessitent l'autorisation d'un membre du Directoire. Au niveau de la société, les limites aux procurations bancaires ont été fixées par pays. Les paiements excédant ce niveau nécessite l'autorisation du Directoire du Groupe. Les contrats de crédit-bail peuvent être soumis à l'approbation du Directoire. Nous renvoyons à la procédure de signature des contrats de crédit-bail.
- **Propositions d'investissement et de désinvestissement dûment signées par le Directoire.**

Les transactions immobilières sont soumises à l'approbation écrite et préalable du Directoire sur la proposition d'investissement ou de désinvestissement. Ces documents seront dressés à titre de projet par le directeur national et ensuite contrôlés et enregistré par le Groupe de Contrôle. Les investissements et désinvestissements pour des transactions d'une valeur excédant 50 mio € nécessitent également l'approbation préalable du Conseil de surveillance.
- **Contrats, **rapports de due diligence et rapports techniques, implication du Siège Social**
 1. transactions immobilières > € 50 mln

La participation des Départements du Siège Social est nécessaire : les rapports juridiques de due diligence (ou leur résumé) et les projets de contrats d'achat doivent être envoyés au département juridique de la société; les rapports techniques de due diligence (ou leur résumé) doivent être envoyés au département building & construction de la société et, en cas d'acquisition structurée à travers plusieurs entités, le rapport financier/fiscal (ou son résumé) doit être envoyé au groupe de contrôle et au département fiscal.
 2. acquisition d'immeubles en développement de tiers

Le projet de contrat de construction (général) ou de clé en main doit être envoyé au département juridique et au département building & construction de la société.
- **Évaluation externe de l'immeuble dans le trimestre d'acquisition.**

Chaque immeuble récemment acheté fera l'objet d'une évaluation externe à la fin du trimestre dans au cours duquel il a été acquis par un expert externe, qui n'a pas été impliqué dans la transaction.
- **Transactions immobilières interdiction de revente dans un délai de 6 mois**

Wereldhave ne souhaite pas être impliqué dans des activités d'opérations immobilières. Lorsqu'elle désinvestit un immeuble, Wereldhave stipulera une interdiction contractuelle de transactions successives concernant cet immeuble pour une période minimale de six mois suivant sa conclusion afin d'éviter d'être (indirectement) impliquée dans toute opération immobilière.

- **Transactions immobilières : acquisitions du propriétaire seulement**

En principe, Wereldhave n'acquerra ses immeubles que directement de leurs propriétaires. L'immeuble n'aura dû faire l'objet d'aucun changement de propriétaire au cours de l'année précédant la conclusion de la transaction. Si des changements de propriétaires ont eu lieu pendant cette période, le Directoire décidera de l'opportunité de poursuivre l'acquisition. Une telle décision sera basée sur une analyse complète des changements de propriété et de valeur de l'immeuble au cours des trois années précédentes.

- **Dispositions pour les contrats à long terme**

Tout contrat d'achat à long terme par la Société concernant des biens ou des services devra faire l'objet d'une nouvelle évaluation au moins tous les 6 ans si la valeur du contrat excède un montant annuel de €/£/\$ 50.000. De telles réévaluations comprendront une confrontation du prix et des conditions habituels du marché avec les propositions d'au moins trois concurrents. En cas de prolongation de la relation contractuelle existante, la règle des quatre yeux s'appliquera également aux nouveaux contrats. Toute dérogation exceptionnelle au délai de 6 ans nécessite l'approbation écrite et préalable d'un membre du Directoire.

- **Accords complémentaires**

Wereldhave s'interdira d'accepter, d'émettre ou de conclure tout engagement ou accord complémentaire n'ayant pas pour objet de modifier le contrat auquel ils se rapportent mais plutôt d'altérer les conditions du contrat applicable et d'éviter la publication correcte de telles conditions modifiées par des canaux de rapport normaux.

- **Intégrité du document**

Wereldhave s'interdira d'antidater tout document, de le détruire ou de l'altérer dans l'intention d'affecter son intégrité ou sa disponibilité dans le cadre d'une enquête interne ou gouvernementale ou d'une procédure judiciaire.

- **Due diligence**

Wereldhave soumet toutes les acquisitions d'immeubles à une obligation de diligence. La liste de due diligence complète est disponible sur l'intranet. En outre, le propriétaire bénéficiaire final de l'autre partie à la transaction doit être connu.

- **Contrôle d'intégrité**

Sauf si le cocontractant est :

1. une institution financière sous supervision de l'Union européenne, de l'EFTA ou des États-Unis sur la base d'une législation de contrôle financier ;
2. listé à une bourse de l'Union européenne, de l'EFTA ou des États-Unis ; ou
3. une relation actuelle de Wereldhave,

il devra être procédé à un contrôle d'intégrité complet conformément aux spécifications mentionnées en annexe A. Wereldhave a un compte pour le contrôle en ligne des clients potentiels sur www.world.check.com. Les clients présentant un faible risque pour l'intégrité doivent soumettre le questionnaire de l'annexe B. Pour les transactions d'immeubles commerciaux (investissements, financement et développement d'immeubles) le questionnaire de l'annexe C doit toujours être utilisé. Dans le cas où le cocontractant ne soumet pas le questionnaire de l'annexe B ou C ou en cas de réponse « oui » à l'une des questions, il est nécessaire de procéder à une évaluation des risques pour l'intégrité. Le Directoire contrôlera l'évaluation du risque, consultera le responsable Compliance et décidera de l'opportunité pour la société de poursuivre la transaction proposée.

- **Contrôle des relations d'affaires**

La relation avec un cocontractant doit faire l'objet d'un contrôle continu afin de garantir que toute affaire conduite correspond au profil du cocontractant.

- **Paiements comptants**
Wereldhave refuse tout paiement comptant de tiers excédant un montant total de €/£/\$ 2.500 de paiements (récurrents) dans l'espace d'une année ou s'interdit de faire de tels paiements. Les paiements comptants ne seront effectués ou acceptés que contre une facturation légale et complète.
- **Filtrage des nouveaux employés**
Les nouveaux employés doivent faire l'objet d'un filtrage avant la signature de leur contrat de travail.
- **Introduction des nouveaux employés**
La politique d'intégrité professionnelle et le Code de déontologie doivent faire partie du programme d'introduction des nouveaux employés. Chaque nouvel employé doit remettre une déclaration écrite dans laquelle il ou elle comprend et accepte le Code de déontologie et s'engage à le respecter.
- **Tous les employés**
Chaque année, chaque employé devra remettre une déclaration écrite selon laquelle il/elle a observé le Code de déontologie au cours de l'année précédente et s'engage à continuer à le respecter.
- **Positions sensibles pour un comportement intègre**
Les nouveaux employés devant être engagés pour des positions sensibles au niveau de l'intégrité doivent faire l'objet d'un contrôle d'historique complet avant la signature de leur contrat.
- **Code de déontologie**
Wereldhave a dressé un Code de déontologie destiné aux employés des sociétés du Groupe. Nous renvoyons à l'intranet du groupe et au site internet.
- **Conscience de l'intégrité**
Wereldhave organisera des présentations et des séminaires destinés à son personnel d'encadrement tous les trois ans afin d'améliorer leur niveau de conscience de l'intégrité.

Détection

- **Contrôles par pays**
Wereldhave procède à des évaluations fréquentes de l'organisation administrative et du contrôle interne de ces opérations locales sous forme de contrôles par pays. Les rapports de ces contrôles sont envoyés directement et non censurés au Directoire de la Société et à la Commission d'audit du Conseil de surveillance.
- **Réglementations en cas de rapport d'irrégularités**
Les employés des sociétés du groupe Wereldhave ou les personnes travaillant indirectement pour le groupe peuvent rapporter les irrégularités présumées au Secrétaire de la Société. Nous renvoyons aux dispositions publiées sur l'intranet du Groupe et sur son site internet.

Réponse

- **Enquêtes**
Le Directoire est autorisé à ouvrir des enquêtes en cas de soupçons d'irrégularités.
- **Rapports d'incidents relatifs à l'intégrité à l'Autorité néerlandaise des Marchés Financiers**
Tout incident relatif à l'intégrité sera rapporté à l'Autorité néerlandaise des Marchés Financiers conformément à la législation néerlandaise (article 11-4 du livre 4e de la Loi néerlandaise sur le contrôle des institutions financières et l'article 19-3 du Décret néerlandais relatif au contrôle des institutions financières).

- **Sanctions**

Tout emploi chez Wereldhave est soumis au respect du Code de déontologie. Tout non-respect de ce code peut résulter dans une gamme de mesures disciplinaires, licenciement compris. Toute négligence de la part d'un employé de Wereldhave de révéler des infractions à ces normes et pratiques par d'autres employés ou sous-traitants de Wereldhave constitue également un motif de mesures disciplinaires.

Pour finir

Wereldhave a déjà prévu plusieurs de ces procédures et mesures dans son cadre d'organisation administrative et de contrôles internes (OA/CI) afin de réduire les risques relatifs à l'intégrité. Lorsque nécessaire, l'OA/le CI seront modifiés en conséquence. Les contrôles intérimaires par pays surveilleront également le suivi de ces mesures de réduction des risques au niveau du management national. Nous informerons nos relations commerciales de l'existence de ce Code de déontologie, notamment pour ce qui est de la politique concernant les cadeaux et pourboires.

Annexe A

Contrôle d'intégrité

1. Identification

- dénomination et forme juridique (à vérifier à l'aide d'un extrait légalisé du registre du commerce officiel ou d'une déclaration émanant d'un notaire indépendant établi dans le pays concerné)
- nom, adresse, résidence, date/lieu de naissance, nationalité et numéro d'identité des dirigeants
- bénéficiaire propriétaire final/actionnaires connus ?
- objectifs et activités
- derniers Rapport Annuel et Déclaration de Commissaire aux comptes
- numéro de TVA
- Numéro de compte bancaire
- objectifs et nature visés de la relation commerciale

2. Évaluation des risques relatifs à l'intégrité

- risque de blanchiment d'argent, de fraude ou de financement du terrorisme (utiliser les **listes de contrôle mondiales pour la vérification)
- conflits d'intérêts potentiels
- le cocontractant, ses directeurs, représentants ou autres tiers concernés par la transaction figurent-ils sur la liste des avoir à geler établie par l'Union européenne ?
- le cocontractant a-t-il son siège ou un bureau important dans, ou est-il une société du droit d'un État faisant l'objet de sanctions économiques imposées par l'Union européenne ?
- faits négatifs concernant le cocontractant (son management) ou le groupe auquel il appartient (utiliser les sources publiques pour la vérification) risque de préjudice pour la réputation de Wereldhave
- le cocontractant a-t-il été constitué seulement récemment (ce comme véhicule servant un objectif spécial ou autrement) ou est-ce la première fois qu'il s'engage dans ce type de transactions ? (ceci peut nécessiter un contrôle de l'intégrité des bénéficiaires finaux)

3. Questionnaire relatif à l'intégrité rempli par le cocontractant

- Annexe B : faible risque pour l'intégrité
- Annexe C : risque élevé tel que transactions immobilières : acquisition/cessions et contrat de promotion immobilière

Annexe B

Questionnaire relatif à l'intégrité (faible risque)

1. Votre société est-elle consciente de quelque conflit d'intérêts affectant la transaction ou collaboration proposée, notamment entre votre société ou un de ses dirigeants ou représentants et des employés ou managers de Wereldhave ou d'une société appartenant au groupe Wereldhave ?
2. Votre société ou un de ses dirigeants ou représentants a-t-elle/il fait l'objet d'un jugement pénal définitif aux Pays-Bas ou à l'étranger ou conclu un accord avec le parquet relatif à un délit pénal grave ou à la participation à un tel délit, y compris la tentative de commettre ou la préparation d'un tel délit ? (est entendu par délit pénal grave tout délit pénal passible d'une peine de prison de quatre ans ou plus).
3. Votre société ou un de ses dirigeants ou représentants a-t-elle/il fait l'objet d'un jugement pénal définitif aux Pays-Bas ou à l'étranger ou conclu un accord avec le parquet relatif à un des délits cités ci-dessous, y compris la tentative de commettre ou la préparation d'un tel délit ?
 - utilisation d'informations d'initié
 - communication d'informations d'initié, y compris la commande, la recommandation ou la conclusion de transactions
 - abus de marché
 - pots de vins ou traitements préférentiels à des fonctionnaires publics
 - pots-de-vin à des personnes autres que les fonctionnaires publics (activement et passivement)
 - détournement d'actifs
 - extorsion
 - préjudice aux créanciers
 - réceptions de biens volés
 - blanchiment d'argent
 - tout délit lié aux substances citées sur les listes 1 ou 2 de la Loi néerlandaise sur les stupéfiants
4. Votre société a-t-elle fait l'objet d'une condamnation pénale définitive pour avoir commis ou participé à un des délits cités aux deux questions précédentes, y compris la tentative ou la préparation d'un tel délit ?

Annexe C

Questionnaire relatif à l'intégrité (risque élevé)

1. Dans quelle mesure votre société déploie-t-elle des activités relatives à l'immobilier commercial ?
2. Votre société applique-t-elle un code de conduite déontologique ? (Si tel est le cas, merci de joindre un exemplaire de ce code.)
3. Dans quelle mesure votre société demande-t-elle à ses employés, fournisseurs ou autres relations d'affaires de se conformer à ce code de conduite ?
4. Votre société contrôle-t-elle de tout temps que les factures reçues ou envoyées contiennent une description claire et précise de tous les services portés en compte ?
5. Votre société applique-t-elle le principe des quatre yeux ?
6. Dans quelle mesure les personnes impliquées dans votre société reçoivent-elles une formation concernant le respect de la politique interne, de la loi et des réglementations, notamment celles relatives à la corruption ?
7. Votre société est-elle consciente de quelque conflit d'intérêts affectant la transaction ou collaboration proposée, notamment entre votre société ou un de ses dirigeants ou bénéficiaires propriétaires définitifs (actionnaires \geq 25%) et des employés ou managers de Wereldhave ou d'une société appartenant au groupe Wereldhave ?
8. Votre société ou un de ses dirigeants, représentants ou bénéficiaires propriétaires finaux a-t-elle/il fait l'objet d'un jugement pénal définitif aux Pays-Bas ou à l'étranger ou conclu un accord avec le parquet relatif à un délit ou à la participation à un délit pénal grave, y compris la tentative ou la préparation d'un tel délit ? (est entendu par délit pénal grave tout délit pénal passible d'une peine de prison de quatre ans ou plus).
9. Votre société ou un de ses dirigeants, représentants ou propriétaires bénéficiaires finaux a-t-elle/il fait l'objet d'un jugement pénal définitif aux Pays-Bas ou à l'étranger ou conclu un accord avec le parquet relatif à un des délits cités ci-dessous, y compris la tentative de commettre ou la préparation d'un tel délit ?
 - utilisation d'informations d'initié
 - communication d'informations d'initié, y compris la commande, la recommandation ou la conclusion de transactions
 - abus de marché
 - pots de vins ou traitements préférentiels à des fonctionnaires publics
 - pots-de-vin à des personnes autres que les fonctionnaires publics (activement et passivement)
 - détournement d'actifs
 - extorsion
 - préjudice aux créanciers
 - perceptions de biens volés
 - blanchiment d'argent
 - tout délit lié aux substances citées sur les listes de la loi néerlandaise sur les stupéfiants
10. Votre société a-t-elle fait l'objet d'une condamnation pénale définitive pour avoir commis ou participé à un des délits cités aux deux questions précédentes, y compris la tentative ou la préparation d'un tel délit ?
11. Au cours des cinq dernières années, votre commissaire aux comptes a-t-il tu la conclusion d'une opinion sans réserve concernant les comptes annuels ?
12. Votre société dispose-t-elle de toutes les autorisations nécessaires pour ses activités ?
13. Au cours de l'année précédente, votre société a-t-elle effectué ou reçu des paiements au comptant excédant €/£/\$ 2,500 par paiement?