

**POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX (ANTI MONEY
LAUNDERING – AML)**
mai 2023

1 Déclaration de politique générale

- 1.1 Immobel SA/NV (*Compagnie Immobilière de Belgique/Immobilien Vennootschap van België*) est une société anonyme, cotée sur Euronext Brussels et régie par le droit belge (« **Immobel** » et, conjointement avec ses filiales le « **Groupe Immobel** »). Le Groupe Immobel exerce ses activités en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne, en Espagne et en Pologne.
- 1.2 Conformément à la section 1.4 et dans le cadre de son activité principale de promoteur immobilier, Immobel n'est pas, sur le territoire belge, directement soumise à la loi belge du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces (la « **Législation AML** »). Toute personne travaillant pour le Groupe Immobel ou en son nom et qui est tenue de respecter la Législation AML est censée s'y conformer (par exemple, les avocats, les notaires, etc.).
- 1.3 Nous avons l'intention d'interdire et de prévenir le blanchiment de capitaux et toute activité qui facilite le blanchiment de capitaux ou le financement d'activités terroristes ou criminelles. Compte tenu des différences entre les lois et réglementations locales en la matière, la présente politique s'applique uniquement aux activités du Groupe Immobel en Belgique. Toutefois, les politiques locales en matière de lutte contre le blanchiment (AML) assureront une protection au moins similaire à celle de la présente politique et seront entièrement conformes aux lois et aux réglementations locales. Si, dans un pays où nous exerçons nos activités, des lois, des réglementations et des normes sectorielles plus strictes s'appliquent, celles-ci prévalent sur les principes énoncés dans la présente politique.
- 1.4 Outre les règles et les procédures énoncées dans la présente politique de lutte contre le blanchiment de capitaux, les activités spécifiques des sociétés belges du Groupe Immobel sont soumises à des obligations supplémentaires en matière de lutte contre le blanchiment (AML) :
- (a) les membres de l'équipe de vente d'Immobel inscrits en tant qu'agents immobiliers (l'« **Equipe de vente** ») auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) (*Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)*) (l'« **Institut des Agents Immobiliers** ») doivent se conformer aux dispositions pertinentes de la législation en matière de lutte contre le blanchiment (AML) et en particulier à l'arrêté royal du 1^{er} avril 2022 relatif à

la lutte contre le blanchiment des capitaux concernant les agents immobiliers et aux règles de l'Institut des Agents Immobiliers ;

- (b) les activités exercées par BeLux Office Development Feeder Comm. V en tant que petit fonds d'investissement alternatif non public autogéré et *Pricaf privée/Private Privak* conformément à la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires enregistrés auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et du Service public fédéral Finances.

Le Groupe ImmoBel veillera à ce que ces entités et personnes respectent les obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment (AML).

2 Objets de la présente politique

La présente politique a pour objet :

- (a) de définir nos responsabilités, et celles des personnes travaillant pour nous et en notre nom, en matière d'observation et de prévention des problèmes liés à la lutte contre le blanchiment de capitaux ; et
- (b) de fournir des informations et des conseils aux personnes travaillant pour nous ou en notre nom sur la façon d'identifier et de traiter les éventuels problèmes de blanchiment de capitaux.

3 Qui est soumis à cette politique ?

- 3.1 La présente politique s'applique à tous les Collaborateurs du Groupe ImmoBel en Belgique. En vertu de la présente politique, le terme « **Collaborateur(s)** » comprend toutes les personnes travaillant pour ImmoBel et ses filiales belges à quelque titre que ce soit, en ce compris les employés à tous les niveaux, les indépendants, les administrateurs, les représentants, les intérimaires, les travailleurs détachés, les bénévoles, les stagiaires, les agents, les prestataires, les consultants externes et les représentants de tiers.
- 3.2 Toute violation de la présente politique peut entraîner des mesures disciplinaires (en ce compris, dans les cas graves, la fin de la relation contractuelle). Elle peut également engager une responsabilité pénale conformément à la loi belge (article 505 du Code pénal belge).

4 Qui est responsable de cette politique ?

- 4.1 Le conseil d'administration d'ImmoBel a la responsabilité générale de veiller à ce que la présente politique soit conforme aux obligations d'ImmoBel, et à ce que toutes les personnes placées sous son contrôle s'y conforment. En outre, l'organe de gestion de chaque filiale d'ImmoBel a la responsabilité spécifique de veiller à ce que cette politique ou toute règle plus stricte soit respectée par chaque société du Groupe ImmoBel et dans chaque pays concerné.

- 4.2 Le Compliance Officer, avec le soutien du département juridique, est le premier responsable de la sensibilisation (par exemple par des formations régulières) à cette politique, de sa mise en œuvre, du contrôle de son exécution et de son efficacité et du traitement de toute question à ce sujet.
- 4.3 Le Compliance Officer, avec le soutien du département juridique, est chargé d'effectuer les contrôles nécessaires en matière de connaissance du client (« KYC ») et de diligence.

5 Contexte de la législation belge en matière de lutte contre le blanchiment (AML)

Sous réserve de la section 1.4 ci-dessus, étant donné qu'Immobel n'est pas une entité soumise à la législation en matière de lutte contre le blanchiment (AML), les principales dispositions légales qu'Immobel ne doit pas enfreindre sont contenues dans le Code pénal belge¹.

6 Infractions et sanctions prévues par le code pénal belge

6.1 Généralités

Le code pénal belge définit le délit de blanchiment de capitaux et prévoit des sanctions pénales en cas d'infraction. L'article 505 du Code pénal belge vise plus spécifiquement toute plus-value obtenue à partir d'un crime ou d'un délit quelconque.

6.2 Définition du blanchiment de capitaux

L'article 505 du Code pénal belge définit le « blanchiment de capitaux » comme suit :

Anglais

2° those who have purchased, received in exchange or free of charge, possessed, kept or managed the items referred to in Article 42, 3° , 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

¹ Plus précisément l'article 505 du Code pénal belge.

² L'Article 42, 3° du Code pénal belge stipule : "benefits derived directly from the offence, property and assets that have been substituted for them and the income from these invested benefits".

knew or should have known the origin of these things at the beginning of these operations.

Néerlandais

2° zij die zaken bedoeld in artikel 42, 3^o, 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.

Français

2° ceux qui auront acheté, reçu en échange ou à titre gratuit, possédé, gardé ou géré des choses visées à l'article 42, 3^o, 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.

La définition juridique de la lutte contre le blanchiment des capitaux (AML) est, par conséquent, très vaste. Une participation active n'est pas une condition sine qua non. La simple facilitation de transactions avec des fonds d'origine suspecte (par exemple en entretenant des relations d'affaires avec des investisseurs, des coentreprises, des prestataires de services, etc.) peut être qualifiée de blanchiment de capitaux et faire

³ L'Article 42, 3° du Code pénal belge stipule : "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".

⁴ L'Article 42, 3° du Code pénal belge stipule : « Aux avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction, aux biens et valeurs qui leur ont été substitués et aux revenus de ces avantages investis. »

l'objet de sanctions (sous réserve de l'établissement d'un élément moral, qui consiste en la connaissance de l'origine illicite des fonds).

6.3 Sanctions

En général, l'article 505 du Code pénal impose une sanction d'emprisonnement de quinze jours (15) à cinq (5) ans et une amende de 208,00 euros à 800 000,00 euros pour les personnes physiques (mais aussi d'autres sanctions telles que la confiscation, qui constituent souvent de lourdes sanctions pécuniaires)⁵. Pour les entités juridiques, les amendes peuvent aller 'élèvent jusqu'à 1 600 000 euros. De plus, l'atteinte à la réputation causée par la publicité souvent faite aux soupçons de blanchiment de capitaux est extrêmement grave.

7 Partenaires commerciaux d'Immobel concernés

Les exigences de la présente politique en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux (AML) doivent être appliquées à l'égard des fournisseurs, des prestataires de services, des clients, des coactionnaires/membres de consortium, des sous-traitants, des consultants et, plus généralement, de toute partie avec laquelle Immobel ou ses filiales belges entretiennent une relation commerciale (ci-après les « **Partenaires Commerciaux** »), sous réserve des dérogations fondées sur le risque (risque faible), la nature et la valeur de la transaction (transactions de faible importance).

8 Fonctions d'Immobel en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux (AML) et de conformité

8.1 Le Compliance Officer, avec le soutien du département juridique, est la personne de contact en interne pour toutes les questions relatives au blanchiment de capitaux.

8.2 Le Compliance Officer, avec le soutien du département juridique, est également la personne de contact des autorités chargées des poursuites, des enquêtes, de la prévention et de l'élimination des risques.

9 Évaluation des risques

9.1 Le Compliance Officer, avec le soutien du département juridique, est chargé d'effectuer une évaluation des risques pour chacun des Partenaires Commerciaux impliqués dans un projet spécifique.

9.2 Sous réserve d'exceptions fondées sur le risque (faible risque), la nature ou la valeur de la transaction (petites transactions) ou des déclarations fournies par d'autres parties liées par les obligations en matière de lutte contre le blanchiment (AML) (c'est-à-dire les notaires, etc.) telle que visées à la section 12 ci-dessous, l'évaluation des risques porte sur les points suivants :

⁵ Référez-vous à l'article 505 du Livre II du Code pénal pour plus de détails concernant les sanctions pénales spécifiques.

- Le Partenaire Commercial exerce-t-il des activités, est-il constitué en société, contrôle-t-il ou participe-t-il d'une quelconque manière à des activités développées dans une juridiction à risque élevé ou à risque moyen, soumise à des sanctions ou connue pour son soutien au terrorisme ?
- Le Partenaire Commercial est-il actif dans une activité à risque faible, à risque moyen ou à risque élevé ?
- Le Partenaire Commercial est-il soumis à la législation en matière de lutte contre le blanchiment (AML) (banques, compagnies d'assurance, avocats, notaires, etc.) ?
- Les bénéficiaires effectifs et l'organigramme de l'entreprise sont-ils clairement spécifiés ?
- Le Partenaire Commercial est-il considéré comme une personne politiquement exposée (PPE) ?
- Le Partenaire Commercial fait-il l'objet d'une sanction internationale ?
- Le Partenaire Commercial fait-il l'objet d'une mauvaise presse (médiatisation défavorable) ?
- Quel est l'objet de la transaction avec le Partenaire Commercial ?
- La relation d'affaires avec ce partenaire évolue-t-elle de manière habituelle (contacts, correspondance, rythme, etc.) ?

10 Exigences en matière de lutte contre le blanchiment d'Immobel

10.1 Informer le Partenaire Commercial concerné

Au début du processus de négociation et avant de conclure un contrat liant, le potentiel Partenaire Commercial est informé par le Compliance Officer ou le département juridique que s'il ne fournit pas les informations requises dans un délai déterminé et si la vérification de l'identité ne peut être effectuée à la satisfaction d'Immobel et conformément à la politique d'Immobel, Immobel peut décider, de façon discrétionnaire, de ne pas poursuivre de relation d'affaires.

10.2 Identification des Partenaires Commerciaux et des procédures d'audit

10.2.1 Au début du processus de négociation et avant de conclure un contrat liant, le Compliance Officer, aidé par le département juridique, recueille toutes les informations nécessaires pour effectuer l'évaluation des risques, identifie les Partenaires Commerciaux et vérifie leur identité/leur propriété effective sur la base des documents et des données obtenus.

Après avoir reçu les informations d'identification, le Compliance Officer, aidé par le département juridique, doit vérifier les informations en demandant les documents d'entreprise appropriés.

- 10.2.2 Le Compliance Officer, aidé par le département juridique, peut, avant l'établissement d'une relation d'affaires entre une filiale belge d'Immobel et le Partenaire Commercial, adapter le champ d'application des mesures de vérification en fonction de l'évaluation des risques et de la partie contractante, de la relation d'affaires ou de la transaction.

11 Enregistrement et conservation

Les données et informations obtenues doivent être enregistrées et conservées, en ce compris tant les documents et informations d'identification que les documents et informations relatifs :

- (a) à l'évaluation des risques ;
- (b) à la surveillance continue (en ce compris les transactions) ; et
- (c) à l'examen de toute transaction complexe ou inhabituelle.

12 Dérogation

Compte tenu de la grande diversité des Partenaires Commerciaux d'Immobel et de ses filiales, la présente politique en matière de lutte contre le blanchiment fera l'objet de dérogations fondées sur le risque (risque faible), la nature et la valeur de la transaction, comme suit :

- (a) **Nature de la transaction** — la présente politique en matière de lutte contre le blanchiment ne s'applique qu'aux transactions suivantes : vente et achat d'actifs ou de portefeuille de titres ; location de biens ; accords de partenariat/de coentreprise ; contrats généraux (en ce compris, mais sans s'y limiter, les contrats d'entreprise générale, d'ingénierie, etc.) ; courtiers ; tout accord autre que les transactions à faible risque qui ne relèvent pas du déroulement habituel des affaires.
- (b) **Valeur de la transaction** : valeur contractuelle totale minimale égale à 500 000 euros, sauf si la nature de la transaction ou d'autres facteurs exigent une approche plus rigoureuse.
- (c) **Transactions à faible risque** : la présente politique en matière de lutte contre le blanchiment ne s'applique pas aux transactions pour lesquelles les contrôles sont déjà effectués par d'autres parties soumises à des obligations en matière de lutte contre le blanchiment (par exemple, les notaires, etc.).

13 Fin de la relation d'affaires

Dans les cas où Immobel identifie, à n'importe quel stade de la relation d'affaires, un risque moyen ou un risque élevé de blanchiment de capitaux, les conclusions sont

soumises au Compliance Officer du pays et à l'administrateur délégué du pays qui décideront si la relation d'affaires avec le Partenaire Commercial doit prendre fin ou si des mesures spécifiques doivent être mises en œuvre (surveillance continue, etc.). Lorsqu'un risque moyen ou élevé de blanchiment de capitaux est identifié dans le Groupe ImmoBel, les conclusions sont soumises au Compliance Officer et au CEO du Groupe qui décideront si la relation d'affaires avec le partenaire commercial doit prendre fin ou si des mesures spécifiques doivent être mises en œuvre (contrôle continu, etc.).

S'il est mis un terme à la relation, le Compliance Officer, avec le soutien du département juridique, décide si une plainte ou une déclaration doit être déposée auprès du ministère public.

14 Rapports internes

14.1 Suspicion de problèmes en matière de lutte contre le blanchiment

14.1.1 S'il existe des circonstances permettant de soupçonner qu'un Partenaire Commercial se livre ou s'est livré à des activités de blanchiment de capitaux, commet ou a commis une infraction telle que définie à l'article 505 du Code pénal belge, vous devez faire part de ces informations ou de ces soupçons à votre chef de service et au Compliance Officer. Vous pouvez également le faire anonymement via le portail du Groupe ImmoBel prévu à cet effet (IntegrityLog : [<https://immoBel.integrity.complylog.com/>]).

Tout Collaborateur doit accorder une attention particulière aux éléments suivants :

- (a) l'arrivée un compte de fonds provenant d'une source inattendue ou ne correspondant pas à ce que l'on sait déjà à ce stade du Partenaire Commercial ou de la transaction ;
- (b) l'activité du Partenaire Commercial ou l'accès aux fonds change d'une manière telle qu'il est difficile de l'expliquer compte tenu de ce qui est connu à ce stade des affaires du partenaire commercial ;
- (c) la transaction présente des particularités pour lesquelles il ne semble pas y avoir d'explication commerciale raisonnable (par exemple, si le revenu, l'avantage commercial pour le Partenaire Commercial ou la logique commerciale de la transaction ne sont pas clairs, ou si la structure ou la construction de l'entreprise n'est pas transparente ou semble inutilement complexe par rapport à l'objectif commercial à atteindre) ;
- (d) des transactions en espèces ou en instruments négociables sont proposées.

14.1.2 À tout moment, le gestionnaire de projet pose au Partenaire Commercial toutes les questions nécessaires pour clarifier les éventuels éléments douteux.

14.1.3 Dans tous les cas, le gestionnaire de projet examine attentivement toutes les transactions ou tous les faits qu'il juge particulièrement susceptibles de poser des problèmes en matière de lutte contre le blanchiment, en raison :

- (a) de leur nature ou de leur caractère inhabituel au regard de l'activité du Partenaire Commercial ; ou
- (b) des circonstances environnantes ou de la capacité des personnes impliquées.

14.1.4 Si vous avez des doutes sur la nécessité de faire une déclaration à votre chef de département et au Compliance Officer, il est généralement judicieux d'y procéder.

15 Enquêtes policières, pénales ou administratives

Toute demande de renseignements émanant de la police ou des autorités pénales, fiscales ou autres concernant une enquête sur des questions en matière de lutte contre le blanchiment doit être immédiatement transmise au Compliance Officer.

16 Interdiction de divulguer des informations

Le cas échéant, aucun collaborateur ne doit informer le partenaire commercial concerné ou des tiers que des informations ont été ou seront communiquées au ministère public.

17 Formation et sensibilisation

Immobel proposera une formation en matière de lutte contre le blanchiment qui comprendra :

- (a) le contexte et la signification de la lutte contre le blanchiment ;
- (b) la reconnaissance et le traitement des transactions susceptibles d'être liées à des questions en matière de lutte contre le blanchiment ;
- (c) les obligations de déclaration ;
- (d) les attentes à votre égard en matière de lutte contre le blanchiment.

18 Informations

Veuillez contacter le Compliance Officer ou le département juridique si vous avez des questions ou si vous souhaitez obtenir des informations complémentaires.

19 Personne de contact

Stephanie De Wilde*

Compliance Officer

Adresse : Boulevard Anspach 1, 1000 Bruxelles, Belgique

E-mail : compliance@immobelgroup.com

** agissant par l'intermédiaire de L.A.W. BV*