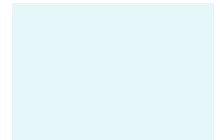


**ACCEPTATIE & RELATION DUE DILIGENCE BELEID
(Compliance Protocol)**



Urban Interest



Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	DOEL EN REIKWIJDTE ACCEPTATIE & RDD BELEID	4
1.2	UITGANGSPUNTEN	4
1.3	VERANTWOORDELIJKHEDEN	5
1.4	RDD-RISICO'S.....	6
2	RELATIECLASSIFICATIE	7
2.1	RISICOANALYSE	7
2.2	RELATIERISICOCATEGORIËN	8
3	RELATIEONDERZOEK	8
3.1	VEREENVOUDIGD RELATIEONDERZOEK.....	9
3.2	RELATIEONDERZOEK	9
4	ACCEPTATIE	11
5	MONITORING	12
5.1	RELATIES.....	12
5.2	TRANSACTIES.....	12
5.3	SANCTIERISICO.....	12
6	RAPPORTAGE	13
7	VASTLEGGEN EN BEWAREN	13
8	SCREENING MEDEWERKERS URBAN INTEREST	13
9	CORRUPTIE	14
10	SLOT	14

Voorwoord

Urban Interest Holding B.V., Het Malieveld Holding B.V. en hun dochterondernemingen (direct en indirect), vormen gezamenlijk Urban Interest.

Urban Interest belegt in, ontwikkelt en exploiteert woningen, winkels, kantoren en bedrijfsruimten door heel Nederland.

In de strijd tegen witwassen en het financieren van terroristische activiteiten, corruptie en activiteiten die anderszins kunnen leiden tot reputatieschade is het van belang om de relatie te kennen, oftewel Relation Due Diligence ("**RDD**") uit te voeren. Het Acceptatie & RDD beleid van Urban Interest is erop gericht de risico's die (potentiele) relaties met zich meebrengen te minimaliseren en betrokkenheid bij onregelmatigheden te voorkomen.

Het doel van het Acceptatie & RDD beleid is om vanuit een risico georiënteerd perspectief bij te dragen aan een adequaat inzicht in de relaties waar Urban Interest (potentieel) zaken mee doet. Hierdoor kunnen integriteitsrisico's, juridische risico's, operationele risico's en concentratierisico's voor Urban Interest adequaat worden beheerst.

Door de directie van Urban Interest wordt gerekend op de inzet van alle medewerkers bij het op een juiste wijze omgaan met het Acceptatie & RDD beleid.

Het onderhavige Acceptatie & RDD beleid is goedgekeurd door de directie van Urban Interest en zal, indien nodig, worden geactualiseerd.

Den Haag, oktober 2021

Directie Urban Interest

1 Inleiding

Urban Interest is een transparante en integere vastgoedonderneming. Urban Interest heeft te maken met verschillende soorten partijen, te weten huurders, aan- en verkooppartijen met betrekking tot vastgoed, banken, overheden, adviseurs, aannemers en overige contractspartijen. Het kennen van voornoemde relaties moet de kans verkleinen dat Urban Interest betrokken raakt bij criminele activiteiten en/of economische delicten zoals fraude, witwassen, corruptie of activiteiten die anderszins kunnen leiden tot reputatieschade. In dit Acceptatie & RDD beleid is beschreven op welke wijze Urban Interest invulling wil geven aan de regelgeving die op dit gebied geldt.

Het uitgangspunt van het Acceptatie & RDD beleid is dat de risico's die het aangaan van relaties met zich meebrengt moeten worden beheerst. Teneinde RDD-risico's te herkennen en te onderkennen is het noodzakelijk om de relatie en de RDD-risico's van de aangeboden dienstverlening blijvend goed te kennen. Om de relatie te (leren) kennen, moeten de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

1. Uitvoeren van een relatieonderzoek;
2. Relatieclassificatie;
3. Accepteren of weigeren van de relatie;
4. Monitoren van de relatie en haar transacties, evenals, indien noodzakelijk, het nemen van maatregelen in het kader van risicomanagement.

Bovenstaande stappen worden adequaat en digitaal gedocumenteerd.

In **Bijlage 1** is een definitielijst van de voorkomende begrippen in dit Acceptatie & RDD beleid opgenomen.

1.1 Doel en reikwijdte Acceptatie & RDD beleid

Dit Acceptatie & RDD beleid is van toepassing op alle ondernemingen en hun dochterondernemingen die deel uitmaken van Urban Interest.

1.2 Uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt van dit Acceptatie & RDD beleid is dat Urban Interest voorzichtig dient te zijn bij het zaken doen met bestaande of potentiële relaties die direct of indirect de reputatie van Urban Interest en/of haar relaties (cliënten/opdrachtgevers) kunnen schaden of waar anderszins RDD- risico's aan kleven. Ter uitvoering hiervan houdt Urban Interest zich aan de volgende uitgangspunten:

- RDD-risico's die relaties met zich meebrengen, moeten worden beheerst;
- Er worden geen (contractuele) relaties aangegaan en onderhouden met personen en/of organisaties waarvan de reputatie niet verenigbaar is met de door Urban Interest nagestreefde integriteit;
- Bestaande relaties die negatief in de pers komen en verdacht worden van ernstige strafbare feiten, worden met onmiddellijke ingang bevroren, waarna een onderzoek plaatsvindt;
- Met betrekking tot de dienstverlening van specifieke vastgoedactiviteiten (acquisitie, dispositie, beheer en ontwikkeling) werkt Urban Interest bij voorkeur met partijen die zijn aangesloten bij een branchevereniging (bijvoorbeeld IVBN, NEPROM, NVM en Bouwend Nederland);

- In het kader van dit Acceptatie & RDD beleid en het beheersen van het integriteitsrisico vindt informatie-uitwisseling tussen de verschillende ondernemingen die deel uitmaken van Urban Interest plaats inzake (potentiele) relaties die als "hoog" risico dan wel "onacceptabel" risico worden geclassificeerd;
- Alvorens een relatie wordt aangegaan wordt een relatieonderzoek uitgevoerd. Het relatieonderzoek dient diepgaander te worden uitgevoerd naarmate het verwachte risico van de relatie in combinatie met het product of de dienst groter is. Ook na acceptatie dient het risico van de relaties te worden gemonitord. Frequentie en wijze van monitoring kunnen per relatie verschillen. Aanknoping kan worden gezocht bij onder meer het moment van wijziging of verlenging van een contract, wijziging van de eigendoms- en zeggenschapsstructuur en het betalingspatroon;
- Ongebruikelijke transacties worden schriftelijk gemeld aan de compliance officer;
- Indien twijfel ontstaat of een (potentiële) relatie past binnen het acceptatiebeleid van Urban Interest, wordt dit gemeld aan de compliance officer;
- Relaties met de risicocategorie "hoog" kunnen alleen worden geaccepteerd door de directie van Urban Interest in overleg met en na advies van de compliance officer;
- De (potentiele) relatie die, binnen Urban Interest, als "onacceptabel" risico wordt geclassificeerd, wordt door geen enkele andere onderneming die deel uitmaakt van Urban Interest bediend. Wanneer daar overigens aanleiding voor is, wordt bij bestaande relaties het RDD-onderzoek geactualiseerd;
- Medewerkers van Urban Interest zijn te allen tijde gehouden de resultaten van een RDD onderzoek volledig, juist en tijdig (digitaal) vast te leggen. In geval van verschil van interpretatie, tussen de verschillende ondernemingen die deel uitmaken van Urban Interest, voor wat betreft classificering van een (potentiële) relatie als 'hoog' dan wel 'onacceptabel' wordt dit, voorzien van advies door de compliance officer, voorgelegd aan de directie van Urban Interest.

1.3 Verantwoordelijkheden

De directie van Urban Interest is eindverantwoordelijk voor de opzet, implementatie, opleidingstrajecten, actualisatie en uitvoering van dit Acceptatie & RDD beleid. De compliance officer is verantwoordelijk voor de implementatie en een periodieke evaluatie van het Acceptatie & RDD beleid. Daarnaast zal de compliance officer erop toe zien dat iedere medewerker de mogelijkheid heeft om informatie te verstrekken of te ontvangen die van belang is voor het Acceptatie & RDD beleid.

Uitvoering van dit Acceptatie & RDD beleid bij de verschillende ondernemingen die deel uitmaken van Urban Interest, is de verantwoordelijkheid van de directeur van de betreffende onderneming. De directeur rapporteert aan en overlegt in twijfelgevallen met de compliance officer.

De directie van Urban Interest zorgt er voor, in samenwerking met de compliance officer, dat het management en de medewerkers door middel van opleidingen de vereiste kennis en vaardigheden voor RDD bereiken en op het vereiste niveau houden.

1.4 RDD-risico's

1.4.1 Algemeen

Door het voeren van een adequaat Acceptatie & RDD beleid wordt beoogd de onderstaande risico's te beheersen:

- *integriteitsrisico*: gevaar voor aantasting van de reputatie of bestaande of toekomstige bedreiging van vermogen of resultaat van Urban Interest en/of diens cliënten/opdrachtgevers als gevolg van een ontoereikende naleving van RDD wet- en/of regelgeving;
- *reputatierisico*: het risico dat door nadelige publiciteit kan ontstaan voor Urban Interest, alsook voor de relaties van Urban Interest (cliënten/opdrachtgevers);
- *operationeel risico*: het risico van schade als gevolg van het feit dat niet volgens procedures wordt gehandeld;
- *juridisch risico*: het risico van rechtszaken, strafvervolgning, en de daarmee gepaard gaande boetes, schadevergoedingen en sancties die een bedreiging kunnen vormen voor de continuïteit van de bedrijfsvoering;
- *concentratierisico*: het risico dat (onbewust) teveel zaken worden gedaan met personen of ondernemingen die uiteindelijk tot hetzelfde conglomeraat behoren. Er dient hierbij te worden bewaakt dat Urban Interest niet afhankelijk wordt van een partij, dus dat haar onafhankelijkheidspositie in het geding komt.

1.4.2 Vastgoed specifiek

Urban Interest is zich ervan bewust dat zij opereert in een marktsegment, de vastgoedmarkt, dat bepaalde vastgoed specifieke risico's met zich mee brengt en dat in diverse publicaties regelmatig in relatie wordt gebracht met het witwassen van geld en met fraude. In deze paragraaf staat vermeld hoe het doen en/of ontvangen van betalingen loopt, teneinde inzichtelijk te maken waar de vastgoed specifieke risico's liggen.

In **Bijlage 2** wordt een aantal red flags genoemd, die kunnen wijzen op mogelijke vastgoed specifieke risico's. Deze bijlage is overigens niet uitputtend. Iedere red flag die door een medewerker van Urban Interest wordt gesignaleerd, wordt gemeld aan de compliance officer en/of de directie van Urban Interest.

Betalingen/ ontvangsten

Betalingen door en/of ontvangsten van Urban Interest lopen via een Nederlandse financiële instelling dan wel via een notaris. Zij dienen zich te houden aan en te werken in overeenstemming met de geldende wet- en/of regelgeving, o.a. de bepalingen uit de Wwft. De compliance officer vergewist zich ervan, indien daartoe aanleiding is, dat die financiële instelling en/of die notaris op grond van de eigen verantwoordelijkheid een en ander controleert in het kader van verdachte/ongebruikelijke geldstromen.

Voordat een transactie wordt gesloten, wenst Urban Interest, afhankelijk van het verwachte RDD risico, zoveel mogelijk inzicht te hebben in de herkomst van de eigen middelen van de relatie. Daartoe dient iedere wederpartij van Urban Interest in ieder te sluiten contract te verklaren dat de herkomst van diens vermogen legaal is. Daarnaast wordt in geval van een vermoeden van niet legitieme herkomst van de eigen middelen van de relatie nader onderzoek gedaan.

Urban Interest staat contante betalingen, dan wel contante ontvangsten zo min mogelijk toe.

2 Relatieclassificatie

2.1 Risicoanalyse

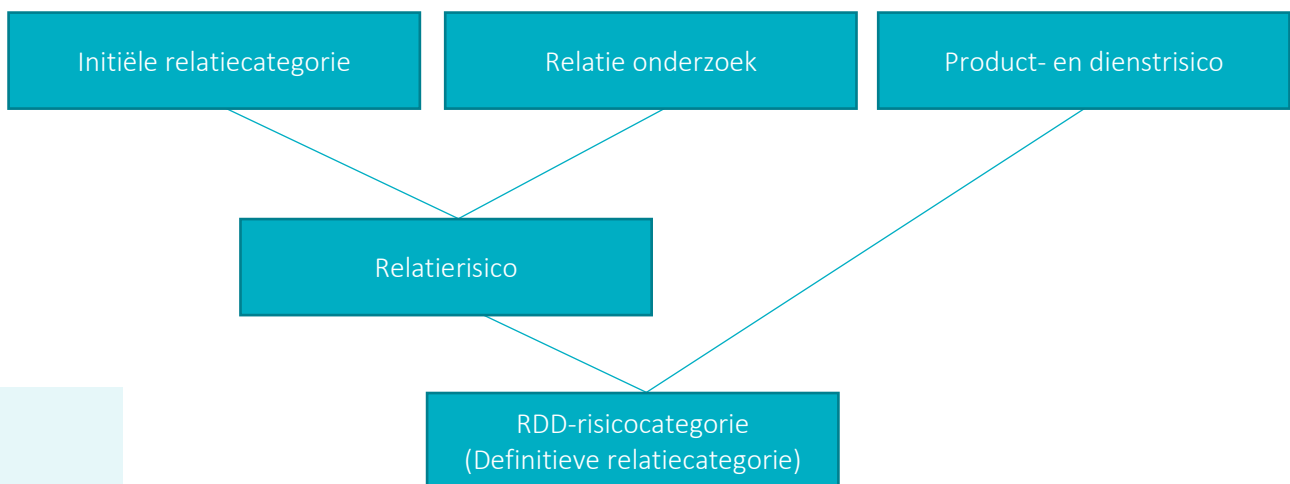
Er zijn vier RDD-risico categorieën: laag, normaal, hoog en onacceptabel. De RDD-risicoclassificatie wordt bepaald door de combinatie van het relatierisico en het product- en dienst risico.

Het relatierisico wordt initieel bepaald door de (potentiële) relatie (voorlopig) in te indelen in één van de vier relatierisicocategorieën (zie 2.2 Relatierisicocategorieën). Vervolgens wordt, op basis van de initieel toegekende relatierisicocategorie een relatieonderzoek uitgevoerd (zie Relatieonderzoek). Afhankelijk van de uitkomst van het relatieonderzoek wordt de initiële relatierisicocategorie al dan niet bijgesteld en definitief gemaakt.

De definitieve relatierisicocategorie wordt bepaald door de combinatie van het relatierisico en het product- en dienst risico. Dat betekent dat naast het relatierisico, het product- en dienst risico zal moeten worden vastgesteld. Zie onderstaand schema "Vaststellen RDD-risicocategorie".

De definitieve relatierisicocategorie en de onderbouwing van de relatieclassificering worden systematisch en toegankelijk (digitaal) vastgelegd.

Schema: Vaststellen RDD risicocategorie



2.2 Relatierisicocategorieën

Urban Interest hanteert de volgende relatierisicocategorieën:

2.2.1 Onacceptabel risico

- Relaties die op de Sanctielijst¹ staan;
- Relaties met bedrijfsactiviteiten als wapenhandel, coffee-/grow-/smartshops en "rode horeca" (bordelen, animeerhuizen, relaxbedrijven, clubs en seksindustrie);
- Relaties met kinderarbeid;
- Relaties die in overleg met en/of op advies van de compliance officer - en indien van toepassing in overleg met de client/opdrachtgever van Urban Interest - daartoe zijn aangewezen door de directie.

2.2.2 Hoog risico

- Relaties die een Politically Exposed Person (PEP) zijn (zie bijlage 1 voor de definitie van een PEP);
- Relaties wier land van vestiging/herkomst een NCCT-land² is, of wier land van vestiging een aangewezen land is (land waartegen economische sancties door EU of OFAC³ zijn ingesteld);
- Relaties die daartoe zijn aangewezen door de compliance officer, wel of niet in overleg met de cliënt/opdrachtgever, dan wel door de directie uit oogpunt van een mogelijk integriteitsrisico voor Urban Interest, alsook haar relaties (cliënten/opdrachtgevers).

2.2.3 Normaal risico

- Alle relaties die niet voorkomen in één van de andere categorieën

2.2.4 Laag risico

- Relaties die vanwege de aard van het afgenomen product, dan wel het relatieprofiel geacht worden een laag risico te vormen;
- Huurder(s) van beleggingsobjecten, mits niet voorkomend in de categorieën "onacceptabel" of "hoog" risico;
- Financiële- of pensioeninstellingen uit OECD landen die onder toezicht staan van een van overheidswege ingestelde financiële toezichthouder De relaties die zijn vermeld in 3.1.

3 Relatieonderzoek

Alvorens een relatie wordt aangegaan, wordt een relatieonderzoek uitgevoerd. Het relatieonderzoek dient diepgaander te worden uitgevoerd naarmate het verwachte risico van de relatie groter is. De resultaten van het relatieonderzoek, evenals de (onderliggende) documenten, worden systematisch en toegankelijk (digitaal) vastgelegd.

1 OFAC sanctielijst en de "electronic-Consolidated Targeted Financial Sanctions List (e-CTFSL = EU-sanctielijst, te raadplegen via <http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list-en.htm>)".

2 Ter bestrijding van witwassen en tenorismefinanciering heeft de Financial Action Task Force (FATF) een zogenoemde Public Statement opgesteld met betrekking tot landen die naar de mening van de FATF onvoldoende actie ondernemen tegen het witwassen van gelden en daarmee de integriteit van het mondiale financiële systeem in diskrediet brengen. Voornoemde Public Statement is te raadplegen via: <http://www.fatf-gafi.org>.

3 Office of Foreign Assets Control; handhaver van de VS-sanctiewetgeving.

3.1 Vereenvoudigd relatieonderzoek

Met betrekking tot de onderstaande organisaties is vastgesteld dat geen diepgaand relatieonderzoek noodzakelijk is maar een vereenvoudigd relatieonderzoek voldoende is. Het dossier dient een document te bevatten waaruit blijkt dat de relatie tot één van de hieronder genoemde categorieën behoort:

- Een in Nederland, een andere EER-lidstaat⁴, of in een door de minister aangewezen gelijkwaardige staat zetelende en vergunning houdende:
 - Pensioeninstelling
 - Kredietinstelling
 - Financiële instelling/dienstverlener
 - Beleggingsonderneming
 - Beleggingsinstelling;
- Beursgenoteerde ondernemingen die zijn genoteerd op een gereguleerde markt in een EER-lidstaat⁴ of een staat met vergelijkbare openbaarmakingsvereisten;
- Nederlandse overheidsinstanties (zoals de Rijksoverheid, provincies, gemeenten, waterschappen, ZBO's, zorg- en onderwijsinstellingen, hulpverleningsdiensten en ondernemingen waarin een overheidslichaam zeggenschap heeft);
- EU-instellingen;
- Onder gereguleerd toezicht staande vrije beroepen (zoals accountants en notarissen).

Indien twijfel bestaat over de vraag of de contactpersoon van genoemde relaties bevoegd is de relatie te vertegenwoordigen, dient de identiteit van de contactpersoon te worden geverifieerd en dient diens vertegenwoordigingsbevoegdheid te worden bevestigd.

3.2 Relatieonderzoek

3.2.1 Identificatie en verificatie

Het is van groot belang dat er géén overeenkomsten worden aangegaan voordat de identificatie en verificatie van alle relevante natuurlijke- en rechtspersonen is afgerond, tenzij het gaat om activiteiten met een "laag" risico (zoals een aannemer die naar aanleiding van een storingsmelding een dienst verricht).

Identificatie houdt in dat de relatie(s)/Ultimate Beneficial Owner(s) (UBO('s))/contactperso(n)en zijn identiteit opgeeft/opgeven. Indien de te overleggen identiteitsdocumenten niet binnen een redelijke termijn kunnen worden verkregen, wordt door de directie bepaald of de betreffende relatie als een "hoog" risico wordt aangemerkt.

⁴ De Europese Economische Ruimte (EER) is een akkoord tussen de landen van de Europese Unie (EU) en de Europese Vrijhandelsassociatie (EVA), met uitzondering van Zwitserland.

- EU-landen: België, Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Litouwen, Luxemburg, Malta, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Polen, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk, Zweden
- EVA-landen: Liechtenstein, Noorwegen, IJsland en Zwitserland.

Verificatie betekent dat vastgesteld wordt, aan de hand van een geldig identiteitsdocument, of de opgegeven identiteit overeenkomt met de werkelijkheid. Dit houdt in dat controle plaatsvindt van de relatie met het document waarmee de identiteit wordt vastgesteld. Bij een natuurlijk persoon kan dit bijvoorbeeld een geldig paspoort zijn en bij een rechtspersoon kan dit bijvoorbeeld een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel zijn.

3.2.2 Raadplegen risicoregisters

Interne risicoregister

Iedere onderneming die deel uitmaakt van Urban Interest en iedere afdeling binnen een dergelijke onderneming geeft op systematische wijze invulling aan de registratie van (potentiële) relaties die als "hoog" dan wel "onacceptabel" zijn geclassificeerd. Het systeem is daarbij zodanig ingericht dat het door de betreffende medewerkers van alle ondernemingen c.q. afdelingen te raadplegen is. Ook moet het systeem in de organisatie dusdanig verankerd zijn, dat een Urban Interest-brede acceptatie en monitoring van (potentiële) relaties gewaarborgd is. Het actualiseren/beheren van het risicoregister is een taak van de compliance officer van Urban Interest. Het raadplegen van het interne risicoregister is een verplicht onderdeel van het relatieonderzoek voor de medewerkers.

Sanctiewetgeving, fraude, PEP's

Het raadplegen van de onderstaande sanctielijsten dan wel registers is een verplicht onderdeel van het relatieonderzoek. Het register wordt ten minste geraadpleegd voor de relatie(s), UBO('s) en contactperso(n)en(en). Het betreft voor Nederland de volgende sanctielijsten/registers:

- OFAC sanctielijst en de "electronic-Consolidated Targeted Financial Sanctions List (e-CTFSL = EU-sanctielijst)";
- NCCT aangewezen landen (land waartegen economische sancties zijn ingesteld; EU/OFAC);
- Vastgesteld wordt of een buitenlandse relatie een Politically Exposed Person (PEP) is.

3.2.3 Vaststellen doel en beoogde aard van de relatie

Het verplicht inwinnen van informatie door de onderneming c.q. de afdeling, over het doel en de beoogde aard van de relatie stelt Urban Interest in staat om eventuele risico's die de dienstverlening aan een relatie oplevert in te schatten.

3.2.4 Vaststellen UBO('s) (eigendoms- en zeggenschap structuur)

Van een rechtspersoon, personenvennootschap (C.V., V.O.F., maatschap), stichting of trust moet altijd de eventuele UBO⁴ in beeld worden gebracht.

Een UBO is een natuurlijke persoon die feitelijke zeggenschap heeft binnen de onderneming. Indien iemand 25% of meer van de aandelen (in)direct houdt, wordt hij/zij geacht UBO te zijn (zie bijlage 1 voor de definitie). De eigendoms- en zeggenschap structuur dient derhalve voor zover mogelijk en naar tevredenheid in beeld te worden gebracht.

De eigendoms- en zeggenschap structuur wordt in beeld gebracht aan de hand van interne of externe bronnen. Indien de eigendoms- en zeggenschapsstructuur niet door middel van interne of externe bronnen vast te stellen is, dient de relatie gevraagd te worden deze informatie aan te leveren indien het een (potentieel) hoog-risicorelatie betreft of, in geval van een laag- of normaal risicorelatie, indien daartoe aanleiding bestaat.

⁴ Ultimate Beneficial Owner/Uiteindelijk belanghebbende: zie bijlage 1 definities.

3.2.5 Vaststellen van de herkomst van de middelen

Bij de categorie hoog-risicorelaties wordt een onderzoek naar de herkomst van de middelen ingesteld.

3.2.6 Vaststellen bedrijfsactiviteiten

De bedrijfsactiviteit van de relatie wordt te allen tijde vastgesteld.

3.2.7 Vaststellen reputatie

De reputatie van de relatie wordt vastgesteld alvorens de dienst wordt verleend.

3.2.8 Integriteitanalyse

Indien er twijfel bestaat over de integriteit van een relatie, zal de directie van Urban Interest onderzoeken of een relatie die in de uitoefening van zijn of haar beroep zakelijke vastgoedactiviteiten verricht, een beleid voert dat gericht is op een integere uitoefening van dat beroep of bedrijf.

4 Acceptatie

Op basis van het relatieonderzoek wordt een relatie ingedeeld in een risicocategorie. De bevoegdheid ten aanzien van de daadwerkelijke acceptatie van de relatie verschilt per risicocategorie. In de acceptatiematrix (zie 4.1) is schematisch per risicocategorie weergegeven welke functionaris de (potentiële) relatie mag accepteren dan wel weigeren. Bij het accepteren dan wel weigeren van (potentiële) relaties gelden de volgende uitgangspunten:

- Relaties ingedeeld in de risicocategorieën "laag" dan wel "normaal" worden geaccepteerd conform het gangbare proces van de betreffende onderneming c.q. afdeling;
- Relaties met de risicocategorie "hoog" kunnen alleen door de directie van Urban Interest in overleg met en op advies van de compliance officer worden geaccepteerd;
- Voor relaties ingedeeld in de classificatie "hoog" risico geldt dat er (nieuwe) dienstverlening kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat deze relatie nauwlettend gemonitord wordt;
- De potentiële relatie die als onacceptabel wordt geclassificeerd, wordt door geen enkele onderneming c.q. afdeling van Urban Interest bediend;
- Overeenkomsten met bestaande relaties die een onacceptabel risico vormen, worden zo spoedig en zorgvuldig mogelijk beëindigd. Beëindiging van een overeenkomst wordt door de directie van Urban Interest in overleg met en op advies van de compliance officer gerealiseerd. In dit proces worden juridische en reputatierisico's mee gewogen;
- In het geval dat verschil van interpretatie bestaat voor wat betreft risicoclassificering van een (potentiële) relatie als zijnde "hoog" dan wel "onacceptabel", wordt dit, voorzien van advies door de compliance officer, voorgelegd aan de directie van Urban Interest;
- Een wijziging in de risicoclassificatie van de relatie vindt plaats conform de acceptatiematrix. Een verlaging van de risicocategorie geschiedt dus altijd door de directie in overleg met en op advies van de compliance officer (zie 4.1);
- De besluitvorming met betrekking tot het accepteren, weigeren of wijzigen van de risicoclassificatie dient systematisch en toegankelijk (digitaal) te worden vastgelegd.

4.1. Acceptatiematrix

Risicoclassificatie van relatie	Bevoegdheid acceptatie/ weigering/ wijziging
Laag/ normaal	Conform het gangbare proces van de onderneming c.q. afdeling
Hoog	Directie van Urban Interest in overleg met en op advies van de compliance officer
Onacceptabel	Directie van Urban Interest in overleg met en op advies van de compliance officer

5 Monitoring

5.1 Relaties

Ook na acceptatie dient het risico van de relaties te worden gemonitord. Frequentie en wijze van monitoring kunnen per relatie verschillen. Aanknopng kan worden gezocht bij onder meer het moment van wijziging of verlenging van een contract, wijziging van de eigendoms- en zeggenschapsstructuur en het betalingspatroon. Medewerkers van Urban Interest zijn te allen tijde alert op ontwikkelingen welke kunnen leiden tot een wijziging van de risicocategorie van een relatie. Indien de risicocategorie dient te worden bijgesteld dan geschiedt dit conform de gestelde acceptatiebevoegdheden; waarbij geldt dat bij een verlaging van de risicocategorie altijd goedkeuring moet worden verleend door de directie in overleg met en na advies van de compliance officer (zie 4.1).

5.2 Transacties

Transacties worden continu gemonitord met als doel ongebruikelijke transacties in de zin van de Wwft te signaleren.

5.3 Sanctierisico

Het sanctierisico kan zich op een aantal verschillende wijzen manifesteren:

- *Personeelsrisico*: het risico dat Urban Interest personeel heeft of aanneemt dat voorkomt op een sanctielijst of personeel heeft dat expliciet geraakt wordt door specifieke sanctiewetgeving;
- *Relatierisico*: het risico dat Urban Interest relaties accepteert die voorkomen op een sanctielijst of het risico dat bestaande relaties worden toegevoegd aan een sanctielijst;
- *Dienstverleningsrisico*: het risico dat Urban Interest in haar dienstverlening aan relaties de sanctiewetgeving of aanvullende interne regelgeving overtreedt of overtreding door derden faciliteert;
- *Betalingsrisico*: het risico dat Urban Interest betalingen ontvangt of verstuurt die strijdig zijn met de sanctiewetgeving of aanvullende interne regelgeving.

6 Rapportage

Medewerkers melden onderstaande gebeurtenissen onverwijld aan de compliance officer, of indien de melding de compliance officer betreft, aan de aandeelhouder(s) van Urban Interest:

- Ongebruikelijke transacties;
- Relaties die in aanmerking komen voor indeling in de risicocategorie "hoog" of "onacceptabel";
- Gebeurtenissen die de integriteit van Urban Interest en/of haar cliënten/opdrachtgevers kunnen schaden.

Mocht de melder moeite hebben met het melden aan de compliance officer, dan kan hij/zij het eveneens melden aan de aandeelhouders van Urban Interest.

De compliance officer bespreekt het Acceptatie & RDD beleid, de uitvoering daarvan en eventuele knelpunten zoveel als nodig met de directie van Urban Interest.

7 Vastleggen en bewaren

Vastleggen

In het kader van dit Acceptatie & RDD beleid moeten de relevante gegevens en onderliggende documentatie adequaat (digitaal) worden vastgelegd en bijgehouden. Deze informatie dient toegankelijk te worden gearhiveerd.

Bewaren

De RDD-informatie moet minimaal vijf jaar na beëindiging van de (eenmalige dan wel langdurige) relatie worden bewaard. Deze bewaarplicht is eveneens van toepassing op de potentiële relatie die is ingedeeld in de risicoclassificatie onacceptabel.

Algemene verordening gegevensbescherming, Wet bescherming persoonsgegevens

De door de relatie verstrekte persoonsgegevens zullen niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan waarvoor de relatie ze aan Urban Interest verstrekt heeft, tenzij de wet anders bepaalt. In de Algemene verordening gegevensbescherming en de Wet bescherming persoonsgegevens is nadrukkelijk aangegeven hoe Urban Interest met persoonsgegevens dient om te gaan. Urban Interest zal de, in het kader van het Acceptatie & RDD beleid, door haar opgestelde kwalificaties en verzamelde gegevens derhalve niet aan derden ter beschikking stellen, maar deze informatie uitsluitend intern gebruiken.

8 Screening medewerkers Urban Interest

Controle identiteit sollicitanten

Urban Interest controleert het identiteitsbewijs van iedere potentiële medewerker. Er wordt door een medewerker van Urban Interest zelf een goed leesbare kopie gemaakt van het originele identiteitsbewijs van de potentiële medewerker. Daarbij gelden de volgende regels en richtlijnen voor de medewerkers van Urban Interest:

- Het identiteitsbewijs dient geldig te zijn;

- De foto op het identiteitsbewijs dient overeen te komen met de potentiële medewerker;
- Het identiteitsbewijs dient er netjes en onbeschadigd uit te zien;
- De naam, de geboortedatum, de geboorteplaats, het geslacht en het BSN-nummer op het identiteitsbewijs dienen overeen te komen met de gegevens vermeld op de sollicitatiebrief/Curriculum Vitae van de betreffende potentiële medewerker.

Diploma's/ Certificaten/ Cijferlijsten/ Curriculum Vitae

- Urban Interest beschikt over kopieën van de diploma's, certificaten, cijferlijsten en het Curriculum Vitae van alle potentiële medewerkers;
- Indien Urban Interest constateert dat een Curriculum Vitae hiaten vertoont, dan stelt zij een nader onderzoek in naar het arbeidsverleden van de desbetreffende potentiële medewerker.

Verklaring omtrent het gedrag ("VOG")

- Urban Interest zal ten aanzien van iedere potentiële medewerker voorafgaande aan de aanstelling van die betreffende potentiële medewerker een VOG aanvragen.

Bewaren van kopieën van de relevante documenten

- De afgegeven VOG's alsmede kopieën van de hierboven genoemde documenten zullen door Urban Interest in het personeelsdossier van de betreffende medewerker bewaard worden.

9 Corruptie

Corruptiebestrijding

- Medewerkers van Urban Interest mogen een (semi)overheidsfunctionaris noch direct, noch indirect geld of andere zaken van waarde aanbieden, toezeggen, gunnen dan wel zulks goedkeuren, teneinde ongeoorloofd voordeel te behalen. Hetzelfde geldt tegenover personen uit de private sector;
- Geen enkele medewerker van Urban Interest mag zijn/haar functie misbruiken om bepaalde voordelen te verlangen, aan te nemen, zich die te verschaffen of te laten toezeggen;
- Het accepteren van incidentele giften is toegestaan zolang de waarde binnen het sociaal acceptabele valt. Als hierover enige twijfel is, moet de medewerker van Urban Interest zijn zorgen delen met zijn directe manager en/of de compliance officer en om advies vragen;
- Geldelijke giften mogen nooit gegeven of aanvaard worden.

10 Slot

Dit protocol inzake het Acceptatie & RDD beleid van Urban Interest, en de toetsing aan dit beleid, is in werking getreden op 1 januari 2012. De directie heeft, na advies van de compliance officer, de bevoegdheid om het Acceptatie & RDD beleid te wijzigen. Bij eventuele wijzigingen zal dit protocol dienovereenkomstig worden aangepast.

Bijlage 1 bij het Acceptatie en RDD Beleid Urban Interest

Definities

Identificatie

Het vragen van de identiteit van de relatie aan de relatie of anderszins.

Politiek Prominente Persoon (PPP)/Politically Exposed Person (PEP)

Een Politiek Prominente Persoon (PPP)/Politically Exposed Person (PEP) is een natuurlijke persoon, woonachtig buiten Nederland, die de volgende prominente publieke functie bekleedt of korter dan een jaar geleden heeft bekleed en directe familieleden of naaste geassocieerden van deze personen:

- A. staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen;
- B. parlementsleden;
- C. leden van hooggerechtshoven, constitutionele hoven en andere hoge rechterlijke instanties die arresten wijzen waartegen doorgaans geen verder beroep mogelijk is, behalve in uitzonderlijke omstandigheden;
- D. leden van rekenkamers of van directies van centrale banken;
- E. ambassadeurs, zaakgelastigden en hoge legerofficieren;
- F. leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven. Middelbare of lagere ambtenaren vallen niet onder de in de eerste alinea, onder a) tot en met f), genoemde categorieën. Onder de in de eerste alinea, onder a) tot en met e), genoemde categorieën vallen, waar toepasselijk, ook posten op Gemeenschapsniveau of internationaal niveau;
- G. tot de directe familieleden behoren:
 - de echtgenoot of echtgenote;
 - een partner die naar nationaal recht als gelijkwaardig met een echtgenoot of echtgenote wordt aangemerkt;
 - de kinderen en hun echtgenoten of partners;
 - de ouders.
- H. onder de naaste geassocieerden vallen:
 - een natuurlijke persoon van wie bekend is, dat deze met een PEP de gezamenlijke uiteindelijke begunstigde is van juridische entiteiten of juridische constructies of met vermeldde persoon ander nauwe zakelijke relaties heeft;
 - een natuurlijke persoon die alleen de juridische begunstigde is van een juridische entiteit of juridische constructie waarvan bekend is, dat deze is opgezet ten behoeve van de feitelijke begunstiging van de PEP.

Relatie

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een transactie laat uitvoeren of met wie een overeenkomst wordt aangegaan die verband houdt met de professionele activiteiten van Urban Interest. Relaties van Urban Interest kunnen dan zijn:

- cliënten (natuurlijke personen of rechtspersonen) waaraan direct of indirect een vorm van dienstverlening wordt verstrekt;

- natuurlijke personen of rechtspersonen waarmee direct of indirect een samenwerkingsovereenkomst of joint venture wordt aangegaan;
- natuurlijke personen of rechtspersonen waarmee direct of indirect (bouw)contracten worden gesloten;
- natuurlijke personen of rechtspersonen waarmee anderszins overeenkomsten mee worden afgesloten.

Hiertoe behoren ook die relaties die de dienstverlenende of leverende partij zijn. Voorbeelden hiervan zijn vastgoedadviseurs (makelaars, taxateurs, (vastgoed)juristen etc.), maar ook financierende instellingen, aannemers en vastgoedbeleggingsfondsbeheerders die diensten leveren aan Urban Interest. Andere voorbeelden van relaties zijn: pensioenfondsen, architecten, ontwikkelaars, koop-/verkoop partijen van vastgoed, tussenpersonen, notarissen, adviseurs, beheerders en hypotheekgevers.

Risk based

Het verrichten van handelingen of het doen van onderzoek, gebaseerd op de in de betreffende situatie van toepassing zijnde risicobeoordeling.

Transactie

Handeling of samenstel van handelingen van of ten behoeve van een relatie in verband met het afnemen of het verlenen van diensten.

Uiteindelijk belanghebbende (UBO)

- A. Natuurlijke persoon die een belang houdt van meer dan 25 procent van het kapitaalbelang of meer dan 25 procent van de stemrechten van de aandeelhoudersvergadering kan uitoefenen van een rechtspersoon anders dan een stichting, dan wel op andere wijze feitelijk zeggenschap kan uitoefenen in deze rechtspersoon; en/of
- B. begunstigde van 25 procent of meer van het vermogen van een stichting of een trust; en/of
- C. degene die bijzondere zeggenschap heeft over 25 procent of meer van het vermogen van een stichting of een trust.

Vastgoed

Onroerend goed, evenals ieder zakelijk recht met betrekking tot onroerende zaken, en verbintenisrechtelijke aanspraken tot verkrijging van zodanige zakelijke rechten, zoals opties, ontwikkelrechten en (ver)huurrechten.

Verifiëren

Vaststellen dat de opgegeven identiteit overeenkomt met de werkelijke identiteit.

Bijlage 2 bij het Acceptatie en RDD Beleid Urban Interest

Red Flags Misbruik Vastgoed

Red flags zijn omstandigheden die kunnen wijzen op onregelmatigheden. Het is dus van belang alert te zijn, indien u van dergelijke omstandigheden verneemt. Is er sprake van één enkele red flag, dan behoeft er niets mis te zijn, mits een plausibele verklaring voorhanden is. Naarmate er meer red flags zijn, wordt mogelijk misbruik reëler.

Partij	Processtap vastgoedtransactie	Red Flags
Algemeen	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Salaris uitbetalen per week en/of per kas • Financiële man/financieel 'directeur' kan factuur niet plaatsen en moet navraag doen/fiat vragen bij de baas • Sterke waardeinstijging van moeilijk waardeerbare aandelen • Huurders/gebruikers/verkopers die ook op een andere wijze een functie bij koper of verkoper van een onroerende zaak vervullen • Onmogelijkheid om gezien inkomen en/of vermogen onroerende zaken te kopen en/of financiering te krijgen • Leningen met aflossingen/geldstromen vanuit het buitenland • Niet gebruikelijke juridische vastgoedconstructies • Vastgoedondernemingen die volgens het handelsregister geen werkzame personen hebben • Meerdere provisies naar verschillende personen Personen die voor elkaar betalen • Contante betalingen en/of onlogische geldstromen en/of facturen • Exclusieve relatie tussen medewerker van hypotheekbank, notaris en belastingadviseur
	Koop/verkoop	<ul style="list-style-type: none"> • Provisiebetalingen zonder zichtbare tegenprestatie • De verkoper factureert ten tijde van de verkoop aan koper voor advieskosten • Bevoordeling sociaal netwerk (familie/relatie) • Betrokken partijen melden een verschillende koopsom (Sommige partijen hebben het over de officiële koopsom, andere partijen bedoelen vermoedelijk de totale koopsom inclusief betalingen buiten de akte om.) • Grote afwaardering in het jaar van aankoop ten laste van de (fiscale) winst

		<ul style="list-style-type: none"> • ABC-constructie (specifiek igv financiële problemen geldlener: risico dat A voor te lage waarde uit boedel wordt getild, B-C transactie wel tegen normale waarde)
	Exploitatie/ gebruik	<ul style="list-style-type: none"> • De als stroman naar voren geschoven koper, bestuurder en/of aandeelhouder heeft geen daadwerkelijke bemoeienis met exploitatie, maar komt alleen met een volmacht naar voren bij de notaris • Criminelen zijn direct (loondienst) of indirect (verrichten van diensten, inzet sociaal netwerk) betrokken bij exploitatie in risicovolle sectoren • Commissies voor het aanbrengen van werkzaamheden aan een partij buiten de directe keten • Niet betaalde huren, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven. (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten.)
	Financiering/ verhuur	<ul style="list-style-type: none"> • Partij is een wereldburger die nergens belastingplichtig is • Combinatie van een offshore vennootschap en een geldstroom die uit een land met een bankgeheim komt • Complexe vennootschappelijke constructies • Bij financiering wordt verkoopwaarde van een pand meegenomen, terwijl persoon pand niet op naam heeft staan • Op de loonstrook die wordt overgelegd staat aangegeven dat het salaris per kas wordt uitbetaald • Vormfouten in aangeleverde documenten, zoals loonstrook, werkgeversverklaringen, taxatierapporten en depotnota's • Recente datum indiensttreding • Afwijkende adressen op verschillende documenten • Gefingeerd samenwonen (personen 'bij elkaar geplakt') • Huren die gezien de locatie/pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen) • Aanwezigheid van risicovolle ondernemingen en/of bedrijfsomschrijvingen volgens gegevens van de KvK op het adres van het te financieren vastgoed • Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden, zonder dat de financiële onderneming een goede controle laat plaatsvinden op

		<p>de relatie waardevermeerdering versus verbouwing en op de nota's</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exclusieve relatie tussen de financiële onderneming en de makelaar/ taxateur die taxaties verricht ten behoeve van de financiering • Opdrachtgever taxatie is (onbekende) derde
Makelaars/ taxateurs	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Meerdere sterk wisselende taxaties voor eenzelfde vastgoed in een relatief korte periode • Exclusieve relatie (volume- en/of prijsafspraken) tussen de makelaar/taxateur en de intermediair/financiële onderneming voor taxaties ten behoeve van de financiering • Retourprovisie of commerciële afspraken met intermediairs en financiële onderneming • Ontbreken van vaste onderdelen in het onderzoek ten behoeve van de waardebepaling door de makelaar/taxateur (informatie over vergelijkbare panden, WOZ-waarden, gebruik van het puntensysteem voor het vaststellen van de waarde of de hoogte van de huren, sloop-/handhaven afweging)

Red Flags Corruptie

Aanwijzingen voor gevoeligheid voor corruptie kunnen in tal van omstandigheden liggen. Op onderstaande red flags zal Urban Interest en haar medewerkers onder meer alert moeten zijn om de risico's op corruptie te verkleinen teneinde corruptie te voorkomen.

- Activiteiten van de entiteit vinden plaats in landen die historisch bekend staan vanwege hun gevoeligheid voor corruptie (meestal landen die laag staan op de Transparency International Corruption Perception Index);
- Activiteiten in landen met een gebrekkige anti-corruptie wetgeving en/of een gebrekkige handhaving;
- Excessieve reis- en verblijfskosten en/of entertainment kosten;
- Excessieve beloningen, fees, commissies, bonussen;
- Onjuiste (valse) documenten;
- Ongebruikelijke documenten;
- Cash betalingen;
- Betalingen voorafgaand aan totstandkoming contract;
- Betalingen buiten het contract om, al dan niet vanwege "speciale afspraken";
- Verzoeken om speciale partijen te contracteren;
- Cultuur in de branche c.q. de entiteit;
- Overtredingen van plaatselijke wetgeving;

- Onvoldoende "awareness" met betrekking tot corruptie typologieën;
- Weigering van potentiële agent/consultant om conform compliance programma te werken;
- Onderliggende stukken onderbouwen niet waar het in het hoofddocument om gaat;
- Kwaliteit boekhouding;
- Kickback constructies (bijvoorbeeld doordat een bepaalde partij via "fake" overeenkomsten nabetaald krijgt of een deel van zijn betaling retour ontvangt);
- Agent heeft geen goede reputatie, slechts weinige andere cliënten en/of heeft niet de professionele vaardigheden, uitrusting en/of capaciteiten om de opdracht uit te voeren;
- Agent heeft geen plausibele rol;
- Agent wordt op een laat moment geïntroduceerd.