

Rutinebeskrivelse

Rutine for å håndtere interessekonflikter i konsernet Eiendomshuset Malling & Co

Versjon	Dato	Forfatter	Beskrivelse	Godkjent av
1.0	16.10.2013	Adm.dir.	Rutine opprettet	Styret i EMC
2.0	03.11.2021	Adm.dir.	Revidert	Styret i EMC
3.0	09.03.2023	TGS	Revidert	Styret i EMC

1.0 Innledning

Dette er en overordnet rutine knyttet til håndtering av interessekonflikter i konsernet Eiendomshuset Malling & Co AS (EMC).

Konsernet EMC leverer et bredt tjenestespekter innen næringseiendom, og er juridisk organisert slik at det er datterselskaper av morselskapet EMC som leverer de ulike tjenestene.

EMC har hatt en betydelig vekst, og er den største og ledende tjenesteleverandøren i det norske næringseiendomsmarkedet som igjen betyr at vi har et betydelig antall oppdragsgivere. Mange av våre oppdragsgivere etterspør flere tjenester og inngår oppdragsavtaler med flere av EMC's datterselskaper. Mange av våre kunder er dessuten konkurrenter og kan ha konkurrerende prosjekter.

Vi mener at vår samlede kompetanse og kvaliteten på våre tjenester blir bedre gjennom et bredt tjenestespekter enn ved et smalt og spesialisert tjenestespekter. Dette kommer våre kunder til gode gjennom høyere kvalitet på leveransene og at vi evner å sette sammen tverrfaglige team fra flere av våre tjenestoområder. Samtidig øker risikoen for interessekonflikter når tjenestespektret er bredt, tjenestene leveres av ulike konsernselskaper og til svært mange oppdragsgivere. Vi mener fordelene er større enn ulempene ved å være et eiendomshus med et bredt tjenestespekter, men dette betinger gode rutiner og holdninger for å eliminere mulige interessekonflikter.

Denne rutinen bygger på de samme prinsipper og retningslinjer som det enkelte datterselskap i EMC har utarbeidet for sine respektive virksomheter/selskaper.

2.0 Hvilke prinsipper og tiltak som skal følges

Vi skal således praktisere følgende prinsipper og tiltak:

1. Vår visjon, verdigrunnlag og lange historie skal ligge til grunn for at vi til enhver tid skal forvalte alle mulige interessekonflikter på en profesjonell og pålitelig måte.
2. Vi skal aldri praktisere egne særinteresser på bekostning av våre oppdragsgivere.
3. Vi skal alltid være transparente og åpne. Når vi ser at det oppstår en interessekonflikt eller vi identifiserer en mulig interessekonflikt, så skal disse legges frem og diskuteres med alle involverte parter. Hvis de involverte oppdragsgivere uttrykker skepsis til at selskaper i EMC konsernet sitter på flere sider av bordet, og dette ikke lar seg løse med adekvate tiltak, så skal EMC tilby at vi trekker oss fra en av sidene av bordet.
4. Før det inngås en oppdragsavtale med en ny oppdragsgiver eller med en oppdragsgiver som har kundeforhold med et annet konsernselskap, skal det gjøres en vurdering om inngåelse av oppdragsavtalen kan representere en interessekonflikt med noen eksisterende oppdragsgivere.
5. Vi skal alltid ivareta oppdragsgivers interesser for ethvert oppdrag, herunder bevare konfidensialitet om sensitiv informasjon, kommersielle vilkår, strategier og andre konkurranse-sensitive elementer knyttet til utførelse av oppdraget, slik at dette ikke tilflyter konkurrenter av oppdragsgiver eller andre konsernselskaper og personer som ikke har behov for denne informasjonen.
6. Vi skal alltid ha adgangsbegrensninger således at de ulike konsernselskapene skal praktisere adgangskontroll hva gjelder all sensitiv informasjon og data. Sensitiv informasjon skal fortrinnsvis lagres elektronisk og alltid med adgangskontroll, og heller ikke være åpent tilgjengelig i form av utskrifter med mindre den sensitive informasjon lagres i låsbare skap.
7. Opparbeidelse av informasjon, kunnskap og kompetanse er et sentralt konkurransemessig fortrinn for et eiendomshus med et bredt spekter av tjenester, men vi skal aldri utnytte

spesifikk konkurransesensitiv informasjon vi er i besittelse av på vegne av en oppdragsgiver til å løse oppdrag for andre oppdragsgivere, eller til å skaffe oss nye oppdrag.

8. EMC's meglervirksomhet skal ikke henvende seg til leietakere til oppdragsgivere i forvaltningsporteføljen med hensikt å tilby de alternative lokaler med mindre leietaker er ute i et åpent søk i markedet eller har varslet at de vurderer annen lokasjon som alternativ til å reforhandle eksisterende leieavtale. Megler i EMC skal alltid henvende seg til relevant eiendomssjef i forvaltningsporteføljen som igjen avklarer med oppdragsgiver, med henblikk på godkjenning for at det kan tas kontakt med en leietaker i forvaltningsporteføljen. Tilsvarende skal ikke EMC's meglere markedsføre forvaltningseiendommer som mulige kjøpsmuligheter for investorer, uten at dette er eksplisitt avklart med angjeldende eiendomssjef som igjen har avklart med oppdragsgiver/eier av eiendommen.
9. Dersom EMC's meglervirksomhet innen utleie har oppdrag for flere oppdragsgivere og oppdragene vurderes å være i konflikt basert på eiendommenes beliggenhet, lokalenes størrelse og karakter, målgruppe for leietakere og eller ønsket leienivå og betingelser, vil en interessekonflikt/konkurransesituasjon anses å foreligge når disse konkurrerende prosjektene er i en tilbudsfasen og det er aktuelt med forhandlinger med samme leietakere(e) og/eller disse konkurrerende prosjektene er invitert til en førstegangs presentasjon/visning med samme leietakere(e). I slike tilfeller skal oppdragsgiverne orienteres skriftlig. Videre skal det treffes tiltak slik at ingen konkurransesensitiv informasjon tilflyter personer i EMC's meglervirksomhet som arbeider med konkurrerende oppdrag, herunder besørge at all sensitiv informasjon/dokumenter knyttet oppdraget behandles og arkiveres på en slik måte at de ikke er tilgjengelig for andre enn den megler som jobber med oppdraget. Dersom samme person er ansvarlig for begge oppdragene, skal det i dialog med oppdragsgiver settes inn en ny kvalifisert person/megler som ansvarlig for oppdraget inntil konkurransesituasjonen er opphørt.
10. Dersom EMC's leietakerrådgivningsvirksomhet representerer en kunde (leietaker) som vurderer leieforhold i en eiendom hvor EMC's meglervirksomhet har utleieoppdraget, skal kunden gjøres eksplisitt oppmerksom på dette forholdet før forhandlingene starter, og kunden skal dessuten oppfordres til selv å være til stede i alle forhandlingsmøter. Dersom kunden opplever at EMC's leietakervirksomhet ikke kan representere ham på en objektiv måte begrunnet i at EMC's meglervirksomhet representerer gårdeier, skal kunden tilbys til en annen objektiv leietakerrådgiver for forhandlingene.
11. All informasjon knyttet til verddivurderingsoppdrag skal holdes konfidensielt for andre konsernselskaper, avdelinger og personer i EMC, med mindre oppdragsgiver eksplisitt godkjenner at hele eller deler av informasjonen kan deles internt i EMC.
12. Alle medarbeidere i EMC har plikt til å informere nærmeste overordnede om hendelser eller forsøk på å skape situasjoner som kan innebære risiko for uheldig handlemåte eller interessekonflikt.
13. Dersom det oppstår tvil om det eksisterer en interessekonflikt eller mulig interessekonflikt skal EMC's administrerende direktør rådføres.
14. Alle medarbeidere i EMC skal følge konsernets etiske retningslinjer.

ooo