

Polityka w zakresie korzystania z pośredników



01. CELE	3
02. ZAKRES ZASTOSOWANIA	3
03. DEFINICJE	3
04. GŁÓWNE ZASADY	4
05. SZEŚĆ ETAPÓW ZWIĄZANYCH Z KORZYSTANIEM Z POŚREDNIKA	4
06. SZCZEGÓŁOWY OPIS ETAPÓW	5
07. WERYFIKOWALNOŚĆ, OCENA I MONITOROWANIE	7

01. CELE

Celem niniejszej polityki jest określenie przejrzystych wytycznych dotyczących korzystania z pośredników zewnętrznych.

Korzystanie z pośredników może narażać *emeis* na różnego rodzaju ryzyko, w tym ryzyko utraty reputacji, sporów i braku zgodności z przepisami prawa czy z wymaganiami organów nadzoru. Potencjalne ryzyko można ograniczyć poprzez opracowanie jednoznacznych umów, określenie wymiernych oczekiwań oraz realizację analiz *due diligence* podczas wyboru pośredników.

Wdrażając niniejszą politykę w zakresie korzystania z pośredników, nasza organizacja potwierdza swoje zaangażowanie na rzecz zachowywania wysokich standardów etyki biznesowej, zgodności i przejrzystości. Jesteśmy przekonani, że nawiązanie ścisłej współpracy z zaufanymi pośrednikami pomoże nam w realizacji naszych celów długoterminowych przy jednoczesnym zachowaniu naszej reputacji i integralności.

Dzięki wdrożeniu niniejszej procedury *emeis* może monitorować korzystanie z pośredników, których obejmuje niniejsza procedura, a także ograniczyć swoją ekspozycję na ryzyko korupcji i płatnej protekcji.

02. ZAKRES ZASTOSOWANIA

Niniejsza polityka obowiązuje wszystkie podmioty kontrolowane przez Grupę *emeis*, bez względu na ich lokalizację.

03. DEFINICJE

Do celów niniejszej polityki pośrednik **oznacza osobę fizyczną lub podmiot prawny niezależny od organizacji, z którym nawiązujemy relację biznesową w celu wspierania lub promocji naszej działalności.** Wśród nich mogą być między innymi:

- ▶ podmioty wyszukujące klientów;
- ▶ pośrednicy w obrocie nieruchomości;
- ▶ pośrednicy zakupowi;
- ▶ banki handlowe;
- ▶ dostawcy usług, którzy działają jako pośrednicy w kontaktach z funkcjonariuszami publicznymi, np. architekci wnoszący o warunki zabudowy w imieniu *emeis*;
- ▶ spółki Inwestycyjne;
- ▶ brokerzy.

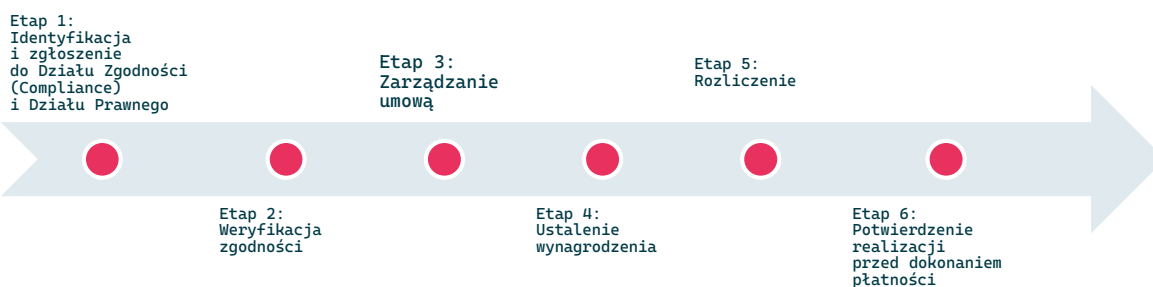
04. GŁÓWNE ZASADY

Korzystanie z pośredników wymaga spełnienia przedstawionych poniżej wymagań:

- ▶ **Integralność:** Pośrednicy muszą przestrzegać wysokich standardów etycznych w swojej działalności gospodarczej oraz zachowywać zgodność z obowiązującym prawem i przepisami.
- ▶ **Specjalistyczna wiedza:** Pośrednicy muszą być ekspertami z odpowiednim doświadczeniem w swoim obszarze działalności, tak aby zapewnić wysoką jakość usług.
- ▶ **Przejrzystość finansowa:** Pośrednicy muszą zachowywać przejrzystość w odniesieniu do struktury cen oraz ustaleń dotyczących wynagrodzenia, tak aby unikać potencjalnych konfliktów interesów.
- ▶ **Zgodność:** Pośrednicy muszą przestrzegać obowiązującego prawa i przepisów, w tym przepisów dotyczących przeciwdziałania korupcji, jak również standardów dotyczących danych osobowych (RODO).
- ▶ **Reputacja:** Pośrednicy muszą mieć dobrą reputację i mieć możliwość przedstawienia wiarygodnych referencji od klientów obsługiwanych wcześniej.

05. SZEŚĆ ETAPÓW ZWIĄZANYCH Z KORZYSTANIEM Z POŚREDNIKA

Korzystanie z pośrednika wymaga realizacji przedstawionych poniżej etapów.



06. SZCZEGÓŁOWY OPIS ETAPÓW

Etap 1: Identyfikacja i zgłoszenie do Działu Zgodności (Compliance) i Działu Prawnego

Dział planujący zaangażowanie pośrednika musi zawiadomić lokalny Dział Zgodności (Compliance) i Dział Prawny z możliwie największym wyprzedzeniem, tak aby zapewnić prawidłową realizację niniejszej procedury i zachowanie zgodności z zasadą przejrzystości.

Zaangażowanie pośrednika musi zawsze wynikać z wyraźnie stwierdzonej potrzeby, a wyboru pośrednika należy dokonywać zawsze zgodnie z obowiązującymi różnymi procedurami zakupowymi.

Identyfikacja i zgłoszenie do Działu Zgodności (Compliance) i Działu Prawnego wymagane są również w przypadku pośredników wyznaczonych przez osobę trzecią (w razie braku bezpośredniej umowy z *emeis*), na przykład przez kupującego lub sprzedającego.

Etap 2. Weryfikacja zgodności

Dział Zgodności (Compliance) dokonuje weryfikacji zgodności w celu potwierdzenia integralności osoby trzeciej, biorąc pod uwagę jej reputację, brak wcześniejszych lub aktualnych postępowań zbiorowych lub wyroków w sprawach karnych, w szczególności dotyczących naruszenia obowiązku zachowania integralności lub sprzeniewierzenia (np. korupcji, płatnej protekcji, oszustwa lub naruszenia zaufania), a także brak konfliktów interesów.

Pośrednik – osoba fizyczna lub podmiot prawny – musi wypełnić i podpisać ankietę do celów analizy *due diligence* przed dokonaniem oceny przez Dział Zgodności (Compliance). Ankieta ta dostępna jest w Dziale Zgodności (Compliance).

Weryfikacja przeprowadzana przez Dział Zgodności (Compliance) dotyczy również pośredników wyznaczonych przez osoby trzecie.

Etap 3. Zarządzanie umową

W razie korzystania z pośrednika zawsze wymaga się zawarcia umowy zweryfikowanej i zatwierdzonej przez Dział Prawny.


Umowa musi przynajmniej:

- ▶ wyraźnie określać rolę i obowiązki każdej strony;
- ▶ dokładnie określać oczekiwane usługi i wyniki prac lub inne zestawienie realizowanych działań;
- ▶ zawierać postanowienie dotyczące zgodności uwzględniające przeciwdziałanie korupcji i płatnej protekcji, jak również praniu pieniędzy;
- ▶ zawierać postanowienie stwierdzające, że pośrednik – osoba fizyczna lub podmiot prawny – zobowiązuje się do przestrzegania polityk i procedur Grupy *emeis* w zakresie zgodności;
- ▶ uwzględniać Kodeks Antykorupcyjny przedstawiony w załączniku do umowy;
- ▶ zawierać szczegółowe informacje o wynagrodzeniu.

Każda zmiana podczas relacji biznesowej wymaga aneksu, który podlega weryfikacji i zatwierdzeniu przez Dział Prawny.



Etap 4. Ustalenie wynagrodzenia



Wynagrodzenie musi być odpowiednie, biorąc pod uwagę usługę, jaka ma być realizowana, a także kwoty zwykle obowiązujące w odniesieniu do takiej usługi. Wynagrodzenie musi być proporcjonalne do podejmowanych starań i rezultatów uzyskiwanych przez pośredników. Ważne jest, aby przeprowadzić porównanie z warunkami wynagrodzenia obowiązującymi zwykle w odniesieniu do usług danego rodzaju.

Etap 5. Rozliczenie



Wynagrodzenie pośrednika musi być zarejestrowane w rachunku zysków i strat na oddzielnych kontach przeznaczonych dla transakcji danego rodzaju.

Dla osób trzecich, na rzecz których podmiot z Grupy dokonuje płatności, należy zawsze prowadzić rejestry pomocnicze.

Etap 6: Potwierdzenie realizacji przed dokonaniem płatności

Warunki płatności określone są w umowie i należy ich przestrzegać.

Odbiorcą płatności musi być osoba trzecia wymieniona w umowie. Płatność nie może być dokonana w kraju innym niż kraj wskazany przez osobę trzecią w umowie jako kraj jej miejsca zamieszkania lub siedziby.

Faktury wystawiane przez pośredników muszą wyraźnie wskazywać charakter zlecenia zgodnie z podpisaną umową.

Płatności należy dokonywać po przeprowadzeniu procedur zatwierdzenia obowiązujących w danym podmiocie i zgodnie z tymi procedurami.

W żadnych okolicznościach nie wolno wypłacać żadnych wynagrodzeń ani innych kwot, które nie są ujęte w umowie.

07. WERYFIKOWALNOŚĆ, OCENA I MONITOROWANIE

Każdy etap niniejszej procedury należy potwierdzić dokumentacją.

W związku z tym Dział Zgodności (Compliance) ponosi odpowiedzialność za prowadzenie rejestru:

- ▶ etapów analizy *due diligence*;
- ▶ wypełnionej i podpisanej ankiety do celów analizy *due diligence*;
- ▶ zatwierdzenia umowy przez Dział Prawny;
- ▶ umowy należycie podpisanej przez wszystkie strony.

W razie potrzeby Dział Zgodności (Compliance) Grupy może wprowadzić zmiany do niniejszej polityki. Takie zmiany mogą być dokonane w dowolnym momencie w celu uwzględnienia zmian przepisów oraz włączenia ustalonych nowych informacji szczegółowych.

Wersja obowiązująca od 6 maja 2024 r.