

# Aftale om Asset Management

Mellem [indsættes] og Pensam A/S

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DEFINITIONER	4
2.	FORMÅL OG BAGGRUND	6
3.	GENERELLE MÅL FOR SERVICE OG SAMARBEJDE	6
4.	UNDERLEVERANDØRER	7
5.	SAMARBEJDETS OPSTART	7
6.	HONORAR	7
7.	BETALINGSBETINGELSER	8
8.	YDERLSERNES INDHOLD OG OMFANG	8
9.	GÆLDENDE LOVGIVNING MV.	9
10.	DATABEHANDLING	10
11.	SAMARBEJDE MED EJENDOMSADMINISTRATOR	10
12.	NØGLEMEDARBEJDERE	10
13.	IT-SIKKERHED	10
14.	MISLIGHOLDELSE AF AFTALEN	11
15.	ERSTATNING	11
16.	FORSIKRINGER	11
17.	AFTALENS OPSIGELSE	11
18.	FORTROLIGHED	11
19.	OVERDRAGELSE	12
20.	TVISTER	12

**BILAG**

- Bilag 2.3: Kontaktliste PenSam
- Bilag 3.2: Kvalitet og interne kvalitetssikringsprocedurer (udfyldes af tilbudsgiver)
- Bilag 6.1: Vederlagsmodel (udfyldes af tilbudsgiver)
- Bilag 9.1: PenSams sociale klausuler
- Bilag 9.4: PenSams standardbetingelser
- Bilag 10.1: Databehandleraftale inkl. underbilag 1-3
- Bilag 11.1: Samarbejde med ejendomsadministrator (vedlægges efter udarbejdelse)
- Bilag 12.1: Nøglemedarbejdere og organisation (udfyldes af tilbudsgiver)
- Bilag 13.1: IT-sikkerhed (Udfyldes af tilbudsgiver)

**1. DEFINITIONER**

1.1 I nærværende aftale skal nedenstående ord og udtryk have følgende betydning:

"Aftalen"	betyder nærværende aftale om asset management med dertilhørende bilag
"Asset Manager"	betyder [indsættes]
"Ejendommene"	betyder samtlige de ejendomme, der er oplistet i bilag 6.1a og bilag 6.2 til Ejendomsadministrationsaftalen
"Ejendomsadministrationsaftale"	betyder den aftale som PenSam har indgået med Ejendomsadministrator vedrørende ejendomsadministration af Ejendommene.
"Ejendomsadministrator"	betyder den ejendomsadministrator som PenSam har indgået aftale med vedrørende ejendomsadministration af Ejendommene
"Fortrolige Oplysninger"	har den betydning som anført i pkt. 18
"Part"	betyder enten PenSam eller Asset Manager
"Parterne"	betyder PenSam og Asset Manager
"Pensam"	betyder PenSam A/S, CVR-nr. 36 96 44 80
"PenSam-Gruppen"	Selskaber i PenSam Holding koncernen, deres datterselskaber, associerede selskaber samt Pensionskassen PenSam
"Totalafkast"	En ejendoms indtægter og udgifter fra køb/overtagelse af den pågældende ejendom og indtil

Denne aftale ("**Aftalen**") er indgået den [indsættes] 2018 mellem

- (1) [navn], CVR-nr. [...], [adresse], [postnr. og by], [land] ("**Asset Manager**"); og
- (2) PenSam A/S, CVR-nr. 36 96 44 80, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, ("**PenSam**")

(Asset Manager og PenSam er individuelt refereret til om en "**Part**" og samlet "**Parterne**").

## **2. FORMÅL OG BAGGRUND**

- 2.1 PenSam har udbudt varetagelse af henholdsvis ejendomsadministration og asset management af Ejendommene, og Asset Manager er efter gennemførelse af udbud valgt som Asset Manager. Aftalen er indgået på baggrund heraf, og har til formål at i) bistå PenSam i forbindelse med optimering af eksisterende og fremtidige ejendomsinvesteringer, således at det sikres, at investeringerne giver et maksimalt afkast i forhold til det relevante sammenlignelige marked samt ii) præsentere PenSam for investeringsmuligheder, herunder "off market cases".
- 2.2 Aftalen er indgået med PenSam A/S som aftalepart, men kan omfatte enhver ejendom ejet af et selskab i PenSam-Gruppen. Endvidere kan Aftalen dække enhver fremtidig ejendom omfattet af PenSam-Gruppen samt ejere af Pensam-Gruppen.
- 2.3 Som bilag 2.3 vedlægges kontaktiliste med navne, telefonnumre og mailadresser på kontaktpersoner hos PenSam.

## **3. GENERELLE MÅL FOR SERVICE OG SAMARBEJDE**

- 3.1 Foruden de ydelser, som Asset Manager ifølge Aftalen skal udføre for PenSam, skal Asset Manager overholde PenSams instrukser og den til enhver tid gældende lovgivning.
- 3.2 Det er PenSams ønske, at der fokuseres på at opnå et maksimalt Totalafkast på de ejendomme som Asset Manager - efter aftale med PenSam skal beskæftige sig med - i forhold til det relevante sammenlignelige ejendomsmarked. I forbindelse med tilbudsafgivelsen har Asset Manager beskrevet, hvilke organisatoriske tiltag og hvilke kvalitetssikringsprocesser Asset Manager vil anvende i forhold til PenSam for at sikre, at PenSam modtager en professionel og omhyggelig varetagelse af Aftalens opgaver, jf. pkt. 8. Denne beskrivelse indgår som bilag 3.2, og Administrator er forpligtet heraf.
- 3.3 I forbindelse med Aftalens underskrift og inden Aftalen træder i kraft 1. januar 2019, foranlediger Asset Manager, at de af PenSam udpegede ejendomme besigtiges, og Asset Manager modtager kopi af de ejendommers ejendomsbudgetter (1-årige), vedligeholdelses- og

	afhændelse, herunder medregnet købs- og salgspris
--	---

forbedringsbudgetter (10-årige) samt lovpligtige vedligeholdelsesplaner (10-årige) indeholdende Ejendomsadministrators bemærkninger, jf. Ejendomsadministrationsaftalen. Asset Manager skal på baggrund heraf fremkomme med egen vurdering samt konkrete anbefalinger.

- 3.4 Det er vigtigt for PenSam, at Asset Manager fokuserer på, at alle aftaler vedrørende Ejendommene indeholder rette ydelser til rette pris og at Asset Manager alene varetager PenSams interesser ved aftaleindgåelser vedrørende Ejendommene. Det forventes, at Asset Manager løbende foretager udbud/genforhandling af relevante aftaler og arbejdsopgaver for at optimere prissætningen, jf. dog pkt. 8.
- 3.5 Parterne mødes som udgangspunkt på månedlig basis (eller efter nærmere aftale) hvor Asset Manager rapportere til Pensam jf. de af Parterne aftalte scope for levering af ydelser.
- 3.6 I tilfælde af, at Asset Manager bliver opmærksom på forhold, der i væsentlig grad kan forringe Asset Managers nuværende eller fremtidige evne til at varetage de i Aftalen beskrevne opgaver, skal Asset Manager underrette PenSam herom straks.

#### **4. UNDERLEVERANDØRER**

- 4.1 Asset Manager er ikke berettiget til at anvende underleverandører til de i Aftalen beskrevne opgaver.

#### **5. SAMARBEJDETS OPSTART**

- 5.1 Aftalen træder i kraft 1. januar 2019.
- 5.2 Overleveringen af oplysninger vedrørende de eksisterende ejendomme, som PenSam ønsker at Asset Manager skal beskæftige sig med, forventes at foregå i 4. kvartal 2018.
- 5.3 Asset Managers bistand til PenSam vedrørende præsentation af investeringsmuligheder, herunder "off market cases" til PenSam træder i kraft 1. januar 2019.

#### **6. HONORAR**

- 6.1 Honorar for ydelser vedrørende optimering af eksisterende ejendomme og fremtidige ejendomsinvesteringer, fastsættes efter forudgående aftale med PenSam forud for påbegyndelse af hver enkel opgave. Honorar sammensættes som anført i bilag 6.1.

**7. BETALINGSBETINGELSER**

- 7.1 Honorar forfalder til betaling 30 dage fra fakturadato.
- 7.2 Alle ydelser pålægges moms i det omfang, det følger af den til enhver tid gældende momslovgivning.

**8. YDERLSERNES INDHOLD OG OMFANG**

8.1 Asset Manager skal levere følgende ydelser under Aftalen:

8.1.1 Optimering af eksisterende og fremtidige ejendomsinvesteringer.

8.1.1.1 Asset Manager skal efter nærmere aftale med PenSam varetage følgende opgaver på de af PenSam udvalgte ejendomme:

- (A) Gennemføre besigtigelse. ✓
- (B) Gennemgå rapporter og dokumenter fra Ejendomsadministrator ✓  
om relevante forhold ved den pågældende ejendom.
- (C) Deltage i relevante møder med Ejendomsadministrator efter aftale med ✓  
PenSam.
- (D) Synliggøre værdiskabelsesmuligheder, herunder ved udarbejdelse af ✓  
handlingsplaner og budgetter efter nærmere aftale med PenSam.
- (E) Fremkomme med anbefalinger til valg af ejendomsmægler samt øvrige ✓  
relevante rådgivere til brug for varetagelse af specifikke ✓  
projekter/opgaver aftalt med PenSam.
- (F) Varetage dialog med ejendomsmæglere og relevante rådgivere i ✓  
forbindelse med gennemførelse af specifikke projekter/opgaver.
- (G) Forestå eventuel byggestyring ved renovering/ombygning/udvikling af  
en given ejendom. ]
- (H) Eventuelle yderligere opgaver som Parterne opnår enighed om i  
forbindelse med gennemførelse af de enkelte projekter. ]



8.1.2 Asset Manager skal efter nærmere aftale med PenSam præsentere PenSam for investeringsmuligheder, herunder "off market cases".

8.1.2.1 Asset Manager skal efter nærmere aftale med PenSam varetage følgende opgave:

- (A) Identificere potentielle investeringsmuligheder ✓
- (B) Udarbejde præsentationer af investeringscases ✓
- (C) Udarbejde relevante analyser af den pågældende investeringsmulighed, herunder indledende bedømmelse af de faktiske og retlige forhold vedrørende investeringen, finansielle risici og indtjeningsmuligheder samt øvrige relevante forhold, og
- (D) Bistå PenSam i forbindelse med gennemførelse af investeringen. ]

## 9. GÆLDENDE LOVGIVNING MV.

9.1 Asset Manager er forpligtet til at overholde dansk ret samt relevant EU-ret og sørge for, at Asset Manager i forbindelse med varetagelse af de forpligtelser, der følger af Aftalen, til enhver tid overholder relevant lovgivning, herunder men ikke begrænset til: Lov om finansiel virksomhed, persondataloven, lovgivning om outsourcing i finansielle virksomheder, bogføringsloven, årsregnskabsloven, skattelovgivningen, selskabsloven, lejelovgivningen mv. Asset Manager indestår endvidere for, at eventuelle underleverandører ligeledes overholder ovenstående samt PenSams sociale klausuler, der vedlægges som bilag 9.1, og som Administrator ligeledes skal overholde.

9.2 Asset Manager indestår for, at Asset Manager har den fornødne evne og kapacitet til at varetage de i Aftalen beskrevne opgaver og at Asset Manager i fornødent omfang holder sig ajour med ny lovgivning, regler og praksis på de relevante områder. Asset Manager indestår endvidere for, at Asset Manager har de efter dansk lovgivning krævede tilladelser til at kunne udføre de i Aftalen beskrevne opgaver.

9.3 Asset Manager indestår for at ville give Finanstilsynet (og øvrige relevante tilsynsmyndigheder), PenSam og PenSams rådgivere (herunder revisorer) alle nødvendige oplysninger angående forhold omfattet af Aftalen. Derudover skal Asset Manager sikre, at Finanstilsynet kan få oplysninger om enhver outsourcet aktivitet ved, at Finanstilsynet får adgang til Asset Manager i det omfang, som Finanstilsynet måtte ønske.

- 9.4 Asset Manager skal ligeledes til enhver tid overholde PenSams standardbetingelser der vedlægges som bilag 9.4. I tilfælde af, at Aftalen yderligere regulerer et vilkår nævnt i de vedlagte standardbetingelser, er det Aftalens vilkår er der gældende.

## 10. DATABEHANDLING

- 10.1 Parterne er enige om, at der er indgået en Databehandlersaftale, jf. bilag 10.1. Asset Manager og eventuelle underdatabehandlere er følgelig forpligtet til at overholde de til enhver tid gældende danske og europæiske regler om databeskyttelsesret, samt vilkårene i Databehandlersaftalen.

## 11. SAMARBEJDE MED EJENDOMSADMINISTRATOR

- 11.1 PenSam har udover Aftalen tillige indgået Ejendomsadministrationsaftalen. Det nærmere samarbejde mellem PenSam, ejendomsadministrator og Asset Manager tilrettelægges nærmere og beskrives i bilag 11.1, som vedlægges Aftalen efter udarbejdelse.

- 11.2 Asset Manager er forpligtet til loyalt at samarbejde med Ejendomsadministrator.

## 12. NØGLEMEDARBEJDERE

- 12.1 Parterne er enige om, at de personer, der fremgår af bilag 12.1 ved Aftalens indgåelse, er tilknyttet PenSam ("Nøglemedarbejdere").

- 12.2 Asset Manager skal bestræbe sig på, at Nøglemedarbejdere fastholdes i størst muligt omfang. Indsættelse af nye Nøglemedarbejdere skal forhåndsgodkendes af PenSam, og nye Nøglemedarbejdere skal mindst have samme kompetencer og erfaring som de personer, de skal erstatte.

- 12.3 PenSam er berettiget til at anmode om udskiftning af en Nøglemedarbejder, såfremt PenSam vurderer, at samarbejdet med den pågældende Nøglemedarbejder ikke fungerer.

## 13. IT-SIKKERHED

- 13.1 Som dokumentation for, at der hos Asset Manager er en betryggende it-sikkerhed hos it-leverandører, skal der fremlægges en årlig 3402 erklæring fra Asset Managers revisor. Asset Manager skal desuden leve op til det anførte i bilag 13.1.

#### **14. MISLIGHOLDELSE AF AFTALEN**

- 14.1 Som væsentlig misligholdelse er eksempelvis i) manglende overholdende af lovgivningen samt interne PenSam instrukser, ii) manglende godkendelser til at kunne udføre de i Aftalen beskrevne opgaver, iii) enhver form for rekonstruktionsbehandling (akkord, gældssanering, konkursbegæring), samt iv) gentagen misligholdelse af Aftalen. Misligholdelse af Databehandleraftalen jf. bilag 10.1 vil anses som væsentlig misligholdelse af Aftalen.
- 14.2 I tilfælde af en Parts misligholdelse af Aftalen, der ikke kan anses som værende væsentlig jf. pkt. 14.1, kan den ikke-misligholdende Part kræve afhjælpning. I tilfælde af, at den misligholdende Part ikke foretager rettidig afhjælpning, er den ikke-misligholdende Part berettiget til at fremsende skriftligt påkrav om udbedring af den konkrete misligholdelse. I tilfælde af at den misligholdende Part ikke foretager rettidig afhjælpning inden for 5 hverdage efter modtagelsen af påkravet, anses misligholdelsen som værende væsentlig.
- 14.3 I tilfælde af væsentlig misligholdelse af Aftalen, kan den ikke-misligholdende Part ophæve Aftalen ved skriftlig meddelelse uden varsel.

#### **15. ERSTATNING**

- 15.1 I tilfælde af misligholdelse kan den anden Part kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler samt gøre enhver anden form for misligholdelsesbeføjelse gældende.

#### **16. FORSIKRINGER**

- 16.1 Asset Manager er forpligtet til at have en professionel ansvarsforsikring for asset management efter gældende lovgivning, almindelig praksis i branchen. Forsikringen skal som minimum have en dækning på DKK 10 mio.
- 16.2 Derudover skal ansvarsforsikringen ligeledes dække enhver form for bødepålæg, herunder i forhold til persondataloven, som PenSam måtte blive pålagt på grund af Asset Managers misligholdelse af Aftalen.

#### **17. AFTALENS OPSIGELSE**

- 17.1 Nærværende Aftale kan af hver af Parterne opsiges med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

#### **18. FORTROLIGHED**

- 18.1 Medmindre andet følger af ufravigelige lovbestemmelser eller endelig retsafgørelse er Administrator uberettiget til at bruge Fortrolige Oplysninger (som defineret nedenfor) til andet

formål end udførelse og opfyldelse af Aftalen eller til at videregive Fortrolige Oplysninger til tredjemand eller på anden måde offentliggøre Fortrolige Oplysninger, som Administrator har modtaget fra PenSam eller på Pensams vegne i forbindelse med Aftalen.

- 18.2 "Fortrolige Oplysninger" betyder forretningsmæssige, økonomiske, tekniske eller andre oplysninger, som ikke er alment kendt eller tilgængelige for offentligheden, samt personoplysninger og andre oplysninger, der ved lov er gjort fortrolige.
- 18.3 Uanset den i pkt. 18.1 nævnte fortrolighed er Asset Manager berettiget til at videregive oplysninger om PenSam og/eller Ejendommene til egne eksterne rådgivere, der selv er/bliver underlagt fortrolighed.
- 18.4 Administrator skal sikre, at Administrators medarbejdere også overholder dette pkt. 18.
- 18.5 Bestemmelsen i dette pkt. 18 er gældende tidsubegrænset. Endvidere er bestemmelsen gældende, selvom Aftalen måtte blive opsagt eller bortfalde.

## 19. OVERDRAGELSE

- 19.1 Ingen af Parterne er berettiget til helt eller delvist at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Aftalen til tredjemand uden den anden Parts skriftlige samtykke.
- 19.2 Uanset pkt. 19.1 er PenSam berettiget til at overdrage Aftalen med samtlige rettigheder og forpligtelser til et selskab indenfor PenSam-Gruppen samt til ejere af PenSam-Gruppen.

## 20. TVISTER

- 20.1 Aftalen er underlagt dansk ret.
- 20.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Aftalen, herunder tvister om Aftalen gyldighed eller eksistens, skal først søges løst ved forhandling mellem Parterne. Kan Parterne ikke forhandlingsmæssigt løse konflikten skal den søges løst ved mediation.
- 20.3 Såfremt Parterne ikke inden 14 dage efter at én af Parterne har fremsat ønske om mediation, er blevet enige om hvem der skal være mediator, kan enhver af Parterne anmode Mediatoradvokater c/o Advokatsamfundet, om at udpege en mediator. Mediationen skal finde sted i overensstemmelse med den til enhver tid gældende standardaftale for mediation fastsat af Mediatoradvokater, foreningens etiske regelsæt og reglerne for god advokatskik.

- 20.4 Såfremt konflikten ikke er løst inden 8 uger efter, at der blev fremsat ønske om mediation kan hver af Parterne kræve at tvisten afgøres ved Voldgiftsinstituttet efter de regler for instituttet der er gældende ved voldgiftssagens anlæg.
- 20.5 Voldgiftsrettens hjemsted er København og sproget er dansk.

*Underskriftsside følger*

**Underskriftside til Aftale om Asset Management**

For [navn]

\_\_\_\_\_  
Navn: [...]  
Titel: [...]

\_\_\_\_\_  
Navn: [...]  
Titel: [...]

For [navn]

\_\_\_\_\_  
Navn: [...]  
Titel: [...]

\_\_\_\_\_  
Navn: [...]  
Titel: [...]