

Aros Bostad Förvaltning AB

INTERNA RIKTLINJER FÖR HANTERING AV INTRESSEKONFLIKTER OCH INCITAMENT

Fastställd av styrelsen för Aros Bostad Förvaltning AB vid styrelsemöte
den 21 december 2018

1 ALLMÄNT

- 1.1 EU-kommissionen har i sin delegerade förordning (EU) nr. 231/2013 fastställt att en AIF-förvaltare som förvaltar en öppen AIF-fond ska ha interna regler som anger hur bolaget hanterar intressekonflikter.
- 1.2 Riktlinjerna för intressekonflikter ska:
 - (i) identifiera de omständigheter som utgör eller kan ge upphov till en intressekonflikt som medför en väsentlig risk för att fondandelsägares påverkas negativt med hänsyn till fondverksamheten, och
 - (ii) ange vilka rutiner som ska tillämpas och vilka åtgärder som ska vidtas för att hantera sådana konflikter.
- 1.3 Mot denna bakgrund har Aros Bostad Förvaltning AB ("Bolaget") antagit dessa interna regler.

2 GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER FÖR ARBETET MED ATT IDENTIFIERA, FÖLJA UPP OCH HANTERA INTRESSEKONFLIKTER

- 2.1 Bolagets ledning ska aktivt arbeta med att löpande identifiera, följa upp och hantera de eventuella intressekonflikter som kan medföra en väsentlig risk för att en fondandelsägare eller andra kunder påverkas negativt. Bolagets verkställande direktör är ansvarig för implementeringen av de interna reglerna och ska inför varje ordinarie styrelsemöte göra en översyn av eventuella uppkomna situationer som kan anses utgöra intressekonflikter och hur man på bästa sätt ska säkerställa att ingen part otillbörligt gynnas.
- 2.2 Samtliga anställda ska omedelbart informera den verkställande direktören eller sin närmaste chef som i sin tur informerar den verkställande direktören om situationer där eventuella intressekonflikter har identifierats.
- 2.3 Bolagets styrelse ska vid varje ordinarie styrelsemöte informeras om förekomsten av eventuella uppkomna väsentliga intressekonflikter i verksamheten samt om de intressekonflikter som identifierats i samband med eller som uppkommit till följd av uppdragsavtal och hur dessa hanteras. Styrelsen och den verkställande direktören ska omgående informeras om Bolagets organisation eller administrativa åtgärder inte förhindrar att en fondandelsägare eller annan kund påverkas negativt av en intressekonflikt. Den verkställande direktören, eller vid behov styrelsen, ska då fatta

nödvändiga beslut för att åtgärda situationen. Bolaget ska informera fondandelsägarna om andelsägarna har påverkats negativt och även motivera det beslut som ledde till att fondandelsägarna påverkats på det sättet samt vilka åtgärder som i förekommande fall vidtas till åtgärdande av problemet. Informationen ska lämnas på ett varaktigt medium.

- 2.4 Frågan om identifiering, uppföljning och hantering av intressekonflikter ska vara en stående punkt vid de återkommande compliancemöten som hålls, där Bolagets ledning och Bolagets funktion för regelefterlevnad träffas för att diskutera aktuella frågor rörande regelefterlevnad.
- 2.5 Bolagets personal ska erhålla utbildning avseende innehållet i Bolagets interna regler för att hantera intressekonflikter. En del av denna utbildning ska bestå av att tydliggöra vikten av att identifiera intressekonflikter och att varje anställd är skyldig att rapportera förekomsten av sådana till företagsledningen och funktionen för regelefterlevnad för hantering.
- 2.6 Funktionen för regelefterlevnad ska genom kontroller pröva om Bolagets åtgärder för att hantera sådana konflikter är verkningsfulla. Utfallet av dessa kontroller ska återspeglas till styrelsen.

3 KRITERIER FÖR IDENTIFIERING AV INTRESSEKONFLIKTER

- 3.1 För att kunna identifiera de intressekonflikter som uppstår i Bolagets verksamhet ska Bolaget åtminstone ta hänsyn till om Bolaget, anställda, uppdragstagare, styrelsemedlemmar och närstående bolag:
 1. sannolikt kan erhålla en ekonomisk vinst eller undvika en ekonomisk förlust på bekostnad av investeringsfonden,
 2. har ett annat intresse än fondandelsägarna, av verksamhetens resultat eller en fastighetstransaktion som genomförs för fondens räkning,
 3. har ett ekonomiskt eller annat skäl att gynna en annan kunds eller kundgrupps intressen framför andelsägarna,
 4. utför samma slags verksamhet för AIF-fonderna som för en eller flera andra kunder, eller
 5. i samband med fondverksamheten tar emot eller kommer att ta emot pengar, varor eller tjänster, utöver standardkommissionen eller avgiften för den berörda tjänsten eller verksamheten ifråga, av någon annan än fonden.

4 IDENTIFIERING OCH HANTERING AV INTRESSEKONFLIKTER

Inledning

- 4.1 Vid arbetet med att identifiera vilka intressekonflikter som bedöms medföra en väsentlig risk för att fondandelsägare intressen påverkas negativt med hänsyn till den tillståndspliktiga verksamheten har nedanstående intressekonflikter identifierats och hanterats.

Omständigheter som innebär att Bolaget, anställda, uppdragstagare, styrelsemedlemmar och närstående bolag sannolikt kan erhålla en ekonomisk vinst eller undvika en ekonomisk förlust på kundens eller AIF-fondernas bekostnad.

- 4.2 Bolaget har identifierat en risk för att Bolaget självt, anställd personal, uppdragstagare och anställd personal hos uppdragstagare kan motta gåvor som kan medföra konflikter mellan fondandelsägares och Bolagets intressen. Gåvor eller utsikter att erhålla gåvor kan föranleda beslut som inte fullt ut är baserade på fondandelsägarnas intressen. Sådana incitament kan exempelvis påverka Bolaget vid investeringsbeslut eller påverka en Bolaget vid val av mäklare. Den potentiella intressekonflikten hanteras genom att Bolaget tillämpar rutiner för hantering av gåvor och andra förmåner i externa relationer.
- 4.3 Bolaget har även identifierat en risk för att personer med tillgång till information om förvaltningsbeslut rörande AIF-fonderna kan utnyttja sådan information vid egna fastighetsaffärer. Personer som deltar i förvaltningen skulle potentiellt också kunna fatta beslut avsedda att gynna värdet av privata investeringar. Den potentiella intressekonflikten hanteras genom att samtliga anställda och andra relevanta personer ska informera om eventuella privata intressen eller äganden i samband med Bolagets investeringsbeslut. Genom att inhämta denna information kan Bolaget avgöra om det föreligger motstridiga intressen vid en investering av Bolaget och om så är fallet bedöma huruvida Bolaget ska avstå från investering. Likväl kommer Bolaget att internt publicera en s.k. *black list* över företag som anställda inte får investera i då det kan gynna värdet av privata investeringar.
- 4.4 Bolaget har dessutom identifierat en risk för att utformningen av ersättningssystem kan påverka utförandet av anställdas arbetsuppgifter och därigenom skapa konflikter med fondandelsägarnas intressen. Personer som deltar i förvaltningen eller utför andra tjänster skulle potentiellt med ett dåligt utformat ersättningssystem kunna ta överdriven risk eller bryta mot Bolagets interna regler i syfte att öka sin egen ersättningsnivå.

Den potentiella intressekonflikten hanteras på flera olika sätt.

Bolagets ansvarige för funktionen för riskhantering granskar, separat från den oberoende värderingsfunktionen, värdering, uttag av fast och rörligt arvode löpande, för att säkerställa att reglerna gällande värdering samt intressekonflikter efterlevs.

Ansvarig för funktionen för riskhantering och ansvarig för investeringsbeslut granskar AIF-fondernas risker oberoende av varandra.

Bolaget har därutöver antagit en ersättningspolicy och utformat sitt ersättningssystem med beaktande av de risker som verksamheten är förenad med. Bolagets funktion för regelefterlevnad granskar årligen Bolagets ersättningssystem.

- 4.5 Med anledning av att Bolaget uppdrar åt moderbolaget att utföra vissa tjänster, och att Bolagets styrelseordförande har ägarintresse i moderbolaget samt sitter i styrelsen i moderbolaget, har Bolaget identifierat en potentiell intressekonflikt bestående i att tjänster kan läggas ut till moderbolaget för att gynna moderbolaget och indirekt moderbolagets ägare på bekostnad av kunderna eller AIF-fonderna.

Ovannämnda intressekonflikt hanteras dels genom att Bolagets styrelseordförande inte får delta i beslut som rör Bolagets förhållande till moderbolaget, dels genom att Bolaget har utsett en av de oberoende styrelseledamöterna till att löpande granska och årligen utvärdera moderbolaget i egenskap av uppdragstagare för att säkerställa att moderbolaget levererar tjänster med hög kvalitet till ett pris som inte förfördelar kunderna och AIF-fonderna jämfört med om Bolaget skulle ha anlitat annan uppdragstagare att utföra motsvarande tjänster.

Omständigheter som innebär att Bolaget, anställda, uppdragstagare, styrelsemedlemmar och närstående bolag har ett annat intresse än andelsägarna, av verksamhetens resultat eller en transaktion som genomförs för AIF-fondernas räkning.

Bolaget har identifierat en risk i att relevanta personer och personer utöver ägarkontroll kan ha styrelseuppdrag eller ägande i bolag som bedriver konkurrerande verksamhet eller på annat sätt ha intressen som är motstridiga intressena hos Bolaget. Detta kan medföra jävssituationer där Bolagets och fondandelsägarnas intressen inte fullt tillvaratas. Den potentiella intressekonflikten hanteras idag genom att det är förbjudet för anställda och andra relevanta personer att:

- (i) hantera frågor på uppdrag av Bolaget i fall där anställd, närstående till anställd eller ett närstående företag till den anställde kan ha ett intresse som står i konflikt med Bolagets intressen,

- (ii) delta i annan affärsverksamhet för egen eller tredje parts räkning utan föregående samtycke från den verkställande direktören, eller såvitt avser den verkställande direktören från styrelseordföranden, samt
- (iii) ta emot uppdrag utanför anställningen (till exempel ett uppdrag att sitta med i en styrelse eller på annat sätt agera rådgivare) utan föregående samtycke från den verkställande direktören, eller såvitt avser den verkställande direktören från styrelseordföranden.

4.6 Bolaget har vidare identifierat en risk i att Bolagets intresse är att generera vinst till sina ägare samtidigt som fondandelsägarnas intresse är att få en så god avkastning som möjligt på sitt investerade kapital i förhållande till risknivå och till lägsta möjliga kostnad. Detta kan få till följd att incitamenten för kund och beslutsfattare i Bolaget inte sammanfaller och att Bolaget eller individer i Bolaget kan ta risk med kunds tillgångar i syfte att skapa egen vinning samt tjäna mer på en uppgång än de förlorar på en nedgång. För att söka likställa parternas intressen ska avgifterna därför vara tydliga. Förväntad risk och placeringsbegränsningar är specificerade och får inte överskridas. Dessutom ska Bolaget sträva efter att alltid ha minst en oberoende styrelseledamot.

Omständigheter som innebär att Bolaget, anställda, uppdragstagare, styrelsemedlemmar och närstående bolag har ett ekonomiskt eller annat skäl att gynna en annan kunds eller kundgrupps intressen framför kundens eller fondandelsägarnas intressen.

4.7 Bolaget har identifierat en risk för att transaktioner som sker mellan de olika AIF-fonderna och Bolaget eller Bolagets ägare kan ske i syfte att gynna vissa fondandelsägare framför andra. Intressekonflikten hanteras genom att internt transaktioner inte är tillåtet.

4.8 Bolaget har identifierat en risk för att Bolaget, i samband med en investeringsprocess, väljer att placera en fastighet i en fond framför en annan i syfte att gynna vissa andelsägare framför andra. Intressekonflikten hanteras genom följa de uppställda reglerna och principerna i Bolagets riktlinjer för fördelning av fastigheter m.m.

4.9 Bolagets externa styrelsemedlemmar får insiderinformation, exempelvis i det fall de är styrelseledamot i ett börsnoterat bolag. I detta fall skulle det vara olagligt för styrelseledamoten att föra informationen vidare till en anställd i Bolaget och olagligt för den anställde att utnyttja informationen. Bolagets styrelseledamöter och anställda är väl medvetna om insiderlagstiftningens innebörd, varför intressekonflikten därigenom får anses hanterad.

Mot bakgrund av att en av investerarna i fonderna ägs till 100 procent av Bolagets moderbolag och att två av styrelseledamöterna i investerarens styrelse har kopplingar till Bolaget i form av att en styrelseledamot i investeraren är anställd i Bolaget och att en annan är styrelseordföranden i Bolaget, har Bolaget identifierat en, om än teoretisk, risk för att nämnda investerare kan komma att gynnas på bekostnad av övriga investerare.

Ovannämnda intressekonflikt hanteras genom att samtliga investerares mellanhavanden är noggrant reglerade i aktieägaravtal samt att Bolaget har att följa, och följer, principen om alla andelsägares lika behandling.

Omständigheter som innebär att Bolaget, anställda, uppdragstagare, styrelsemedlemmar och närstående bolag tar emot eller kommer att ta emot incitament av AIF-fonderna eller en annan person än kunden i samband med fondverksamheten eller en tjänst till kunden, i form av pengar, varor eller tjänster utöver avgiften för den berörda tjänsten eller verksamheten ifråga.

- 4.10 Bolaget får endast betala och/eller ta emot incitament, dvs. betalning av eller mottagande av avgifter, kommission och naturaförmåner i samband med tillhandahållande av investerings- eller sidotjänster under vissa förutsättningar. Om incitament betalas till eller tas emot av en tredje part måste avgiften/kommissionen vara utformad för att höja kvaliteten på den för kunden aktuella investerings- eller sidotjänsten och den får inte hindra Bolaget från att uppfylla sin skyldighet att tillvarata kundens intressen.

5 DOKUMENTATION

Funktionen för regelefterlevnad ska dokumentera och regelbundet uppdatera uppgifter om den tillståndspliktiga verksamheten om det uppstår en intressekonflikt som innebär en väsentlig risk för att fondandelsägarnas intressen påverkas negativt.

Gällande identifiering och dokumentering av intressekonflikter har Bolaget vidare som rutin att årligen tillstålla anställda och styrelseledamöter i Bolaget ett så kallat intressekonfliktsformulär i vilket ett antal frågor finns att besvara i syfte att upptäcka nya potentiella intressekonflikter. Formuläret skickas ut av den verkställande direktören som även ansvarar för att inventera inkomna svar. Om en ny intressekonflikt skulle identifieras ska den verkställande direktören meddela funktionen för regelefterlevnad som ska bistå Bolaget med att uppdatera dessa riktlinjer.