

Leitlinien für den Umgang mit INTERESSENKONFLIKTEN

Gültigkeit	Ab	9.1.2019	Bis	baw.
-------------------	-----------	-----------------	------------	-------------

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Möglichkeiten von Interessenkonflikten.....	4
3. Maßnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessen-konflikten in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.....	5
3.1. Gesetzliche Regelungen/Verwahrstellenvertrag.....	5
3.2. Compliance Organisation	5
3.3. Aufbauorganisation.....	6
3.4. Funktions- und Gewaltentrennung.....	6
3.5. Vertraulichkeitsbereiche / „need to know“ Prinzip / Datenschutz.....	7
3.6. Unabhängigkeit	7
3.7. Abstandnahme von Geschäften bzw. von Mandaten.....	7
3.8. Auswahl externer Berater und/oder Dienstleister.....	8
3.9. Richtlinien für Mitarbeitergeschäfte.....	8
3.10. Organgeschäfte	9
3.11. Vergütung.....	9
3.12. Geschenkkannahme, Einladungen, sonstige Zuwendungen.....	9
3.13. Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen.....	9
3.14. Aufklärung der MitarbeiterInnen / laufendes Monitoring.....	9
3.15. Regelmäßige Berichterstattung.....	10
4. Meldung von Interessenkonflikten	10
5. Konfliktregister	10
6. Beschwerdemanagement.....	10
7. Beispiele für Interessenskonflikte des AIFM und Maßnahmen	11
8. Veröffentlichung und Aktualisierung dieser Leitlinien.....	13

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

1. Allgemeines

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, ein Unternehmen der UniCredit Gruppe, ist eine österreichische Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, welche über eine Konzession zur Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in Form von Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz 2003 – ImmoInvFG, BGBl. I Nr. 80/2003, idgF verfügt. Bei der Erbringung ihrer Dienstleistungen unterliegt die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH spezifischen aufsichtsrechtlichen Vorschriften wie insbesondere dem Bankwesengesetz (BWG), dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) sowie der Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht (FMA). Die genannten Regelungen sind u. a. Umsetzungen von EU – Direktiven in österreichisches Recht, bzw. gehen teilweise vom Regelungsumfang auch über diese hinaus.

Als Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und Alternative Investmentfonds Manager (AIFM) ist die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH verpflichtet,

- im besten Interesse ihrer Immobilienfonds (AIF) und damit ihrer Kunden (Anteilhaber) und
- bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und ausschließlich im Interesse der Anteilhaber

zu handeln und alle für die Ausübung ihrer Tätigkeiten geltenden Vorschriften im besten Interesse der von ihr verwalteten Immobilienfonds (AIF), ihrer Anleger und der Integrität des Marktes einzuhalten.

Um zu gewährleisten, dass die Verwaltung der Immobilienfonds im besten Interesse ihrer Kunden erbracht wird, ist die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH in seiner Funktion als AIFM gem. § 12 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) verpflichtet, wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ergreifung aller angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu treffen und beizubehalten. In jenen Fällen, in welchen Interessenkonflikte nicht vollständig vermieden werden können, ist sicherzustellen, dass diese Interessenkonflikte erkannt, gemäß dieser Leitlinien behandelt und entstandene Interessenkonflikte stets im Interesse des /der Kunden gelöst werden.

Ziel der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist es, mögliche Interessenkonflikte im Unternehmen selbst, solche aus der Zugehörigkeit des AIFM zur UniCredit Gruppe oder im Verhältnis zu / zwischen den verwalteten AIFs zu erkennen und so weit wie möglich zu vermeiden bzw. durch geeignete organisatorische und administrative Vorkehrungen das Risiko von Interessenkonflikten möglichst gering zu halten.

Sofern ein Interessenkonflikt trotz der von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH festgelegten organisatorischen und verwaltungstechnischen Vorkehrungen nicht vermieden werden kann, ist es ihr oberstes Ziel, diesen Interessenkonflikt im Interesse seiner Kunden zu lösen. Ist durch geeignete Maßnahmen der Interessenkonflikt nicht zu lösen, so wird dieser dem Kunden offengelegt.

Die Mitarbeiter der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH sind angewiesen, die vorliegenden Grundsätze im täglichen Umgang mit Interessenkonflikten zu beachten.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

2. Möglichkeiten von Interessenkonflikten

§ 12 AIFMG nennt folgende Interessenkonflikte:

- Interessenkonflikte zwischen dem Alternative Investmentfonds Manager (AIFM) sowie seinen Geschäftsleitern, Mitarbeitern oder jeder anderen Person, die über ein Kontrollverhältnis direkt oder indirekt mit dem AIFM verbunden ist, und dem von ihm verwalteten Alternative Investmentfonds (AIF) oder den Anlegern dieses AIF,
- Interessenkonflikte zwischen dem AIF oder den Anlegern dieses AIF und einem anderen AIF oder den Anlegern jenes AIF,
- Interessenkonflikte zwischen dem AIF oder den Anlegern dieses AIF und einem anderen Kunden des AIFM,
- Interessenkonflikte zwischen zwei Kunden des AIFM

Vermeidung von Interessenkonflikten durch den AIFM

Der AIFM hat wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ergreifung aller angemessenen Maßnahmen zur

- Ermittlung,
- Vorbeugung,
- Beilegung und
- Beobachtung

von Interessenkonflikten zu treffen und beizubehalten, um zu verhindern, dass diese den Interessen der AIF und ihrer Anleger schaden. Innerhalb seiner eigenen Prozessabläufe hat der AIFM Aufgaben und Verantwortungsbereiche zu trennen, die als miteinander unvereinbar angesehen werden könnten oder potenziell systematische Interessenkonflikte hervorrufen könnten. Der AIFM hat zu prüfen, ob die Bedingungen der Ausübung seiner Tätigkeit wesentliche andere Interessenkonflikte nach sich ziehen könnten und hat diese den Anlegern der AIF gegenüber offen zu legen.

Es ist höchstes Ziel der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH diesen gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Management von Interessenkonflikten durch den AIFM

Identifizierte Interessenkonflikte werden durch den Compliance Officer geprüft, Lösungsmöglichkeiten evaluiert und soweit möglich eine Lösung des erhobenen Interessenkonflikts herbeigeführt.

Sofern ein Interessenkonflikt aufgrund der in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH festgelegten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen nicht vermieden werden kann, ist es die oberste Priorität, diesen Interessenkonflikt im Sinne der Anteilinhaber zu lösen.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH kann trotz Befolgung ihrer Interessenkonflikts-Politik nicht ausschließen, dass es im Einzelfall zu einer Schädigung von Kunden kommt.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Offenlegung von Interessenkonflikten durch die KAG

Reichen die von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH getroffenen organisatorischen oder verwaltungstechnischen Vorkehrungen zur Regelung von Interessenkonflikten nicht aus, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko der Beeinträchtigung von Kundeninteressen vermieden werden kann, legt die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH dem Anleger unmissverständlich die allgemeine Art und/oder Quelle der Interessenkonflikte eindeutig dar.

3. Maßnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

3.1. Gesetzliche Regelungen/Verwahrstellenvertrag

ImmoInvFG und AIFMG sehen in Bezug auf die von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH verwalteten AIF klare Regelungen hinsichtlich der Gewaltentrennung zwischen der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH als AIFM und der Verwahrstelle (Depotbank) vor. Eine Überprüfung der Einhaltung erfolgt sowohl von der Internen Revision als auch vom Abschlussprüfer der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

Zwischen der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH und der Verwahrstelle wurde ein detaillierter Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Dieser sieht klare Regelungen unter anderem hinsichtlich der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, der Bewertung der Vermögenswerte eines jeden AIF, der Zustimmungsrechte bei Verfügungen über die Vermögenswerte, der Preisberechnung, und der Verrechnung von Kosten vor. Dabei stehen stets die Interessen und eine Gleichbehandlung aller Anteilhaber im Vordergrund.

3.2. Compliance Organisation

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist in die Compliance Organisation der UniCredit Group integriert. In der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH selbst ist eine eigene, unabhängige, dauerhafte Compliance Funktion (Compliance Officer) eingerichtet. Diese berichtet direkt an die Geschäftsführung der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

Kernaufgaben der Compliance-Funktion sind u. a.

- die Gewährleistung des Handelns in Übereinstimmung mit geltenden Gesetzen, Verordnungen und regulatorischen Anforderungen.
- Erstellung, Implementierung, Steuerung und Wartung eines Systems zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenskonflikten, sowie die Prozesssteuerung von gemeldeten und / oder erkannten Interessenskonflikten,
- Anti-Financial-Crime-Maßnahmen.
- die Zusammenarbeit mit den Aufsichtsbehörden.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Potenzielle Interessenkonflikte sind an das Compliance Office der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH zu melden. Bei der Entscheidung über die zu setzenden Schritte ist grundsätzlich danach zu trachten, die Interessen des Kunden, zu dessen Nachteil der potentielle Interessenkonflikt besteht, gegenüber den Interessen der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, der für sie tätigen Personen und der UniCredit-Gruppe vorrangig, bzw. gegenüber anderer Kunden gleichrangig zu behandeln.

Gemeldete und / oder identifizierten Interessenkonflikte werden durch den Compliance Officer geprüft und Lösungsmöglichkeiten evaluiert. Soweit möglich, wird der Compliance Officer selbst eine Lösung des erhobenen Interessenkonflikts in Abstimmung mit dem betroffenen Geschäftsbereich bzw. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herbeiführen. Kann eine Lösung des Interessenkonflikts durch den Compliance Officer nicht herbeigeführt werden, wird dieser Interessenkonflikt an die Geschäftsführung berichtet und von dieser nach Anhörung des Compliance Officers einer Lösung zugeführt.

Die Compliance Organisation der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH orientiert sich an den Anforderungen des „Standard Compliance Code“ der österreichischen Kreditwirtschaft“ sowie an der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 zur Richtlinie 2011/61/EU, Artikel 61.

3.3. Aufbauorganisation

Um zu verhindern, dass Personen einen unangemessenen Einfluss auf die Art und Weise ausüben, wie andere Personen Tätigkeiten im Zusammenhang mit Verwaltung des Vermögens des (der) Immobilienfonds (AIF), die potentiell miteinander in einem Interessenkonflikt stehen, ausführen, hat die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH organisatorische Vorkehrungen, wie zum Beispiel die „Funktions- und Gewaltentrennung“ (siehe unten) und die Steuerung von Informationsflüssen, getroffen. Im Rahmen der jeweiligen Aufbauorganisation sind die Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse festgelegt.

Das Organigramm wird regelmäßig an die internen Verhältnisse angepasst und steht dem Compliance Office in der jeweiligen aktuellen Fassung zur Verfügung.

3.4. Funktions- und Gewaltentrennung

Um Interessenkonflikte zu vermeiden, wird zwischen folgenden Tätigkeiten, welche organisatorisch voneinander getrennt sind, unterschieden:

- Fonds Management (einschließlich Investment Management und Asset Management)
- Administration (einschließlich Meldewesen und Buchhaltung)
- Risikomanagement/Compliance
- Interne Revision.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**3.5. Vertraulichkeitsbereiche / „need to know“ Prinzip / Datenschutz**

Vertraulichkeitsbereiche dienen u. a. der Steuerung von Informationsflüssen, damit Mitarbeiter, die verschiedene Rollen ausüben, nicht an Informationen gelangen, die einen Interessenskonflikt zwischen diesen Rollen bedingen können. Die Informationsflüsse sind nach dem „need to know“ Prinzip gestaltet, d.h. den Mitarbeitern wird nur der Zugang zu jenen Informationen eingeräumt, die sie für die Erfüllung ihrer konkreten Aufgaben benötigen. Dies wird durch die Einrichtung von fixen oder zeitlich begrenzten (zum Beispiel auf eine bestimmte Aufgabe bezogenen) Vertraulichkeitsbereichen umgesetzt.

Die Steuerung von Informationsflüssen umfasst auch die Etablierung von Firewalls, Vergabe von IT – Zugangsberechtigungen.

Bei jedem Verlassen des Arbeitsplatzes ist der PC zu sperren, um Zugriffe zu verhindern. Ebenso dürfen, wenn Mitarbeiter ihren Schreibtisch verlassen, keine vertraulichen Papier-Dokumente am Schreibtisch verbleiben (Clear/Clean Desk Policy).

Für die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH besteht ein eigenes System zur Zutrittskontrolle.

3.6. Unabhängigkeit

Mitarbeiter der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH die mit Tätigkeiten befasst sind, mit denen ein möglicher Interessenskonflikt verbunden sein kann, haben diese unter Beachtung des Risikos unabhängig so auszuführen, dass keine Kundeninteressen geschädigt werden.

Kann der Interessenskonflikt nicht gelöst werden, ist der Compliance Officer zu informieren, um eine Lösung herbeizuführen bzw. über die Offenlegung der Umstände des Interessenskonflikts gegenüber dem Kunden zu entscheiden.

3.7. Abstandnahme von Geschäften bzw. von Mandaten

Eine der Entscheidungsmöglichkeiten der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist die Abstandnahme von einem möglichen Geschäft. Sie wird diesen Lösungsansatz wählen, wenn nach Abwägung aller Risiken keine andere Variante besteht, diesen Konflikt zu managen und eine Offenlegung aufgrund geschäftspolitischer Erwägungen weder den Interessen der Kunden noch der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH dienen würde.

Ergibt sich ein Interessenskonflikt aufgrund einer Mandatierung eines Mitarbeiters der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH in ein Gremium, so wird darüber entschieden, ob dieses Mandat zur Gänze zurückzulegen ist, oder ob durch die Nichtteilnahme an Entscheidungsprozessen – zum Beispiel durch Verlassen von Aufsichtsratssitzungen und Beschränkung der Informationsweitergabe – bei bestimmten Themen eine Beeinträchtigung von Kundeninteressen vermieden werden kann.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

3.8. Auswahl externer Berater und/oder Dienstleister

Vor Aufnahme einer Geschäftsbeziehung sind externe Berater und/oder Dienstleister einer „Due-Diligence“ zu unterziehen. Entsprechend eines risikobasierten Ansatzes ist der Umfang der Due Diligence von der Person des Beraters und/oder Dienstleisters sowie der Art und dem Umfang der beauftragten Leistungen abhängig.

Bei **laufenden Geschäftsbeziehungen** ist in regelmäßigen Abständen oder anlassbezogen eine Due Diligence vorzunehmen.

Vor der Beauftragung von externen Beratern bzw. Dienstleistern sind in der Regel und abhängig von Art und Umfang der Beauftragung zumindest zwei Angebote einzuholen. Die Beauftragung externer Rechts- und Steuerberater ist grundsätzlich aufgrund des mit derartigen Tätigkeiten verbundenen besonderen Vertrauensverhältnisses von der Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsanboten ausgenommen.

Bei der Auswahl sämtlicher Dienstleister ist insbesondere auf deren fachliche und persönliche Qualifikation in Bezug auf den konkreten Themenbereich bzw. den konkreten Geschäftsfall sowie die Marktüblichkeit des zu vereinbarenden Honorars Bedacht zu nehmen. Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH arbeitet ausschließlich mit Geschäftspartnern zusammen, deren Ruf in jeder Hinsicht einwandfrei ist.

Die Zusammenarbeit selbst, die wesentlichen Abläufe, sowie die Aufgaben, Rechte und Pflichten sind in entsprechenden Verträgen geregelt.

3.9. Richtlinien für Mitarbeitergeschäfte

Zur Regelung der Eigengeschäfte der Mitarbeiter gelten die „Richtlinie für Geschäfte von Mitarbeitern in Kreditinstituten“ und der „Standard Compliance Code der österreichischen Kreditwirtschaft“. Dies schließt auch die Meldung von Depots bei Fremdbanken mit ein. Die Einhaltung der Regelwerke wird durch den Compliance Officer überwacht.

Um Interessenskonflikten vorzubeugen, ist es Mitarbeitern der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, die in Geschäftstransaktionen ihrer Kunden oder Dienstleister persönlich involviert sind und zugleich die Möglichkeit hätten, das Ergebnis dieser Geschäftstransaktion zu beeinflussen und daraus selbst oder nahe Angehörige einen persönlichen Vorteil erlangen könnten, untersagt, sich daran zu beteiligen.

Es ist allen Mitarbeitern der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH strengstens untersagt, Insiderwissen an andere Mitarbeiter oder Personen außerhalb der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH weiterzugeben, sodass diese die Informationen zum eigenen Vorteil oder zum Vorteil Dritter (z. B. naher Angehöriger) verwenden könnten.

Mitarbeiter sind dazu angehalten, bei ihren eigenen finanziellen Angelegenheiten Sorgfalt walten zu lassen und jede Situation zu vermeiden, welche geeignet ist, den Ruf der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH oder der eigenen Person in der Öffentlichkeit zu schädigen.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**3.10. Organgeschäfte**

Alle Organe der Gesellschaft (Geschäftsleiter, Aufsichtsräte) sind verpflichtet, nach Maßgabe der § 28 BWG bei Abschluss von Organgeschäften die Zustimmung des Aufsichtsrates der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH einzuholen.

3.11. Vergütung

Die Vergütungsregelungen der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH sind so gestaltet, dass die Vergütungen von Mitarbeitern keinerlei direkte Verbindung mit den Vergütungen oder dem erwirtschafteten Ertrag von anderen Mitarbeitern haben, deren Tätigkeiten in einem Interessenkonflikt mit ersteren stehen. Die Bestimmungen des § 11 AIFMG werden jederzeit eingehalten.

3.12. Geschenkannahme, Einladungen, sonstige Zuwendungen

Alle Mitarbeiter der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH dürfen für sich oder ihre Angehörigen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile, die ihre Unabhängigkeit beeinträchtigen könnten, weder fordern noch annehmen. Genauere Regelungen dazu finden sich im „Leitfaden für den Umgang mit Einladungen und Geschenken an Mitarbeiter“ der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

3.13. Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen

Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, Nebentätigkeiten, Beteiligungen an und Organfunktionen in Unternehmen vor deren Aufnahme, bzw. bei Änderungen der Tätigkeit gegenüber Compliance offenzulegen.

Nebentätigkeiten die der Meldepflicht unterliegen dürfen nur dann ausgeübt werden, wenn diese von der Geschäftsführung genehmigt werden. Allfällige Auflagen der Geschäftsführung zur Vermeidung von potentiellen Interessenskonflikten sind einzuhalten, und deren Einhaltung wird regelmäßig von Compliance geprüft.

3.14. Aufklärung der MitarbeiterInnen / laufendes Monitoring

Die MitarbeiterInnen werden hinsichtlich potenzieller Interessenkonflikte laufend informiert. Die Teilnahme und der erfolgreiche Abschluss derartiger Schulungen ist für jeden Mitarbeiter verpflichtend.

Der Compliance Officer hat die Aufgabe, alle MitarbeiterInnen der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte zu sensibilisieren und zu überwachen. Insbesondere ist zu kontrollieren, ob die MitarbeiterInnen die Bestimmungen dieser Leitlinie beachten.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

3.15. Regelmäßige Berichterstattung

Der Compliance Officer erstattet hinsichtlich seiner Tätigkeit einen jährlichen Bericht an die Geschäftsleitung der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH 3.16. Prüfung durch die Interne Revision

Die Interne Revision überprüft jährlich die Compliance Organisation der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

4. Meldung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte bzw. der begründete Verdacht eines Interessenkonfliktes sind ausnahmslos auch dem Compliance Officer zu melden. Dieser hat die Meldung zu dokumentieren sowie Zeitpunkt, Inhalt, Meldenden, Interessenkonflikt und die ergriffenen Maßnahmen festzuhalten und - in den dafür vorgesehenen Fällen – Meldung an die Finanzmarktaufsicht zu erstatten. Die Erfassung von Interessenkonflikten kann im Einzelfall auch auf ausdrückliche Veranlassung des Compliance Officers erfolgen.

5. Konfliktregister

Der Compliance Officer der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH führt ein vertrauliches Konfliktregister darüber, bei welchen Arten von Tätigkeiten ein Interessenkonflikt aufgetreten ist bzw. bei laufender Tätigkeit noch auftreten könnte, bei dem ein Risiko, dass die Interessen eines AIF oder seiner Anleger Schaden nehmen, erheblich ist, und aktualisiert die Aufzeichnungen regelmäßig. Die Aufnahme konkreter Fälle hat umgehend zu erfolgen, der Informationsfluss und die Vorbeugungs- und Beilegungsmaßnahmen sind festzulegen und deren Umsetzung zu monitorieren. Der Compliance Officer erstattet diesbezüglich zumindest einmal jährlich einen schriftlichen Bericht an die Geschäftsleitung der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

6. Beschwerdemanagement

In der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH besteht ein eigenes Beschwerdemanagement, das auch das Beschwerdemanagement der UniCredit Bank Austria AG eingebunden ist.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

7. Beispiele für Interessenskonflikte des AIFM und Maßnahmen

Interessenskonflikt: Durch die Ausübung von Organfunktionen auch bei anderen Unternehmungen kann ein Interessenkonflikt dahingehend entstehen, als relevante Informationen, z.B. bei Geschäftsabschluss, zum Nachteil des / der verwalteten Immobilienfonds genutzt werden könnten.

Maßnahmen: Die Übernahme von Organfunktionen durch Geschäftsführer der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (folgend auch kurz „AIFM“) außerhalb der Unternehmensgruppe der UniCredit Bank Austria AG bedarf auch der Zustimmung der UniCredit Bank Austria AG.

Jeder Geschäftsführer der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist verpflichtet, Compliance die Übernahme/Rücklegung von Organfunktionen zu melden (ausgenommen: solche bei Grundstücksgesellschaften der von Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH verwalteten Immobilienfonds).

Bei (zulässigen) Rechtsgeschäften hat sich der betroffene Organträger bei allfälligen Beschlüssen über das Rechtsgeschäft der Stimme zu enthalten und ist zu strenger Vertraulichkeit verpflichtet.

Interessenskonflikt: Durch eine performanceabhängige Gehaltspolitik des AIFM könnte ein Mitarbeiter, insbesondere ein Fondsmanager angehalten sein, zu viel Risiko bei den entsprechenden Transaktionen einzugehen, um die eigenen Bonusansprüche zu erlangen bzw. zu erhöhen.

Maßnahmen: Die Geschäftsführung des AIFM verfolgt bei allen Mitarbeitern eine Gehalts- und Vergütungspolitik, die potentielle Interessenskonflikte und den Missbrauch von Insiderinformation durch diese und insbesondere durch den Fondsmanager verhindern soll. Die Geschäftsführung des AIFM verzichtet insbesondere bei Fondsmanagern auf finanzielle Anreize, die Bonuszahlungen in Relation zu getätigten Transaktionen vorsehen, oder Bonuszahlungen, die die Risikokomponente außer Acht lassen und ausschließlich performanceorientiert sind.

Interessenskonflikt: Bei Erwerb/Veräußerung von Vermögenswerten von/an Konzernunternehmen, bei Erwerb von Emissionen von Konzernunternehmen (z. B. im Rahmen der Liquiditätshaltung der Immobilienfonds) und/oder der Veranlagung in Veranlagungsprodukte von Konzernunternehmen können hinsichtlich Preis und/oder der verrechneten Kosten Interessenskonflikte entstehen.

Maßnahmen: Die zulässigen Veranlagungen sind im ImmoInvFG sowie den Veranlagungsbestimmungen für den jeweiligen Immobilienfonds festgelegt.

Der Erwerb/die Veräußerung von Immobilien und von Anteilen an Grundstücksgesellschaften darf nur auf Basis von Bewertungsgutachten von zumindest zwei unabhängigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Immobilienbewertung erfolgen. Der Mittelwert der Bewertungsgutachten darf bei Erwerb von Immobilien nur unwesentlich überschritten und bei deren Verkauf nur unwesentlich unterschritten werden.

Der Erwerb und Verkauf von Wertpapieren, welche nicht börsennotiert sind oder sonstige außerbörsliche Transaktionen erfolgen entweder über direkten Händlerkontakt (lt. Händlerliste) oder über eine Handelsplattform, wobei die Marktkonformität vom AIFM durch entsprechende Produkt- und Marktvergleiche überprüft wird.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Prüfung der Marktkonformität von Veranlagung in sonstige Veranlagungsprodukte erfolgt ebenfalls auf Basis entsprechender Produkt- und Marktvergleiche.

Die für die Veranlagungsentscheidungen relevanten Sachverhalte sind schriftlich zu dokumentieren sowie die für die wirtschaftliche und rechtliche Beurteilung der geplanten Veranlagung notwendigen Unterlagen beizubringen.

Interessenskonflikt: Im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdfinanzierungen für Immobilienfonds/Grundstücksgesellschaften bei jenem Kreditinstitut, welches auch als Depotbank (Verwahrstelle) fungiert oder bei Kreditinstituten, welche dem selben Konzern wie der AIFM angehören, kann es in Bezug auf die Konditionierung (und Umfang der Sicherheitenbestellung) zu Interessenkonflikten kommen.

Maßnahmen: Die Kreditaufnahme für Immobilienfonds und die Belastung von Fondsvermögenswerten bedarf der Zustimmung der Depotbank (Verwahrstelle). Dies gilt auch für Grundstücksgesellschaften eines Immobilienfonds. Gem. § 5. Abs. 2 ImmoInvFG hat die Depotbank vor Erteilung der Zustimmung zur Kreditaufnahme/Belastung die Marktüblichkeit der Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, zu prüfen.

Der AIFM holt vor Aufnahme von Krediten Angebote von mehreren (zumindest 3) Kreditinstituten ein. Ausgenommen hiervon sind Finanzierungen von Grundstücksgesellschaften eines Immobilienfonds durch den Immobilienfonds (im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen) selbst.

Interessenskonflikt: Interessenskonflikte zwischen den vom AIFM verwalteten Immobilienfonds (AIF) bei der Zuteilung von Immobilien zu oder bei Transaktionen zwischen zwei Immobilienfonds.

Maßnahmen: Die Objektauswahl unterliegt einem klar strukturierten, objektiven und nachvollziehbaren Prozess im Rahmen des Ankaufs/Verkaufs. Es erfolgt eine genaue Analyse des Veranlagungsspektrums der verschiedenen Immobilienfonds und entsprechende Dokumentation.

Interessenskonflikt: Bei Schäden, welche einem Immobilienfonds entstehen und welche vom AIFM zu ersetzen sind, hat letztere das Interesse an möglichst geringen Schadenersatzleistungen, im Gegensatz zu den Anteilshabern, die Interesse an möglichst hohen Schadenersatzleistungen haben.

Maßnahmen: Die Festlegung der Höhe der Schadenersatzleistung erfolgt in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer oder sonstigen unabhängigen, sachlich versierten Dritten.

Interessenskonflikt: Die Bewertung der Immobilien, der zum Fonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich der Verbindlichkeiten, wird durch den AIFM beauftragt bzw. von diesem vorgenommen. Er könnte versuchen, das Bewertungsergebnis zu beeinflussen

Maßnahmen: Für die Bewertung von Immobilien sind vom AIFM zumindest zwei von ihm und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen. Die Bewertung hat nach allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Mit der Bewertung der zum Fonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen, sonstigen Rechte und Verbindlichkeiten, ist vom AIFM die Depotbank beauftragt. Die hat hiebei auf die vom AIFM vorweg festgelegten Kursquellen zurückzugreifen bzw. Bewertungsmethoden anzuwenden.

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert sind oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt. Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert ist oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert ist oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder anderer anerkannter Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Depotbank hat den Bestand an Vermögenswerten von Immobilien sowie den Bestand der zum Fondsvermögen gehörenden Geldbeträge, Wertpapiere und sonstigen Vermögenswerte laufend zu überwachen.

Interessenskonflikt: Anteilsinhaber eines Immobilienfonds wünschen in marktengen Phasen eine Rücknahme ihrer Fondsanteile. Die im Fonds gehaltenen Immobilien weisen einen unterschiedlichen Grad an Liquidierbarkeit auf bzw. könnten kurzfristig nur mit Abschlägen veräußert werden.

Maßnahmen: Bei einer Veräußerung von Immobilien zur Bedienung von Anteilscheinrücknahmen haben Fondsmanager darauf zu achten, dass die Portfoliostruktur nach der Veräußerung weiterhin eine ausgewogene Zusammensetzung aufweist. Eine Veräußerung von Immobilien mit Kursabschlägen ist nur in einem begrenzten Ausmaß möglich, und die Abschläge dürfen nicht wesentlich sein. Andernfalls sind andere, rechtliche Schritte zu erwägen, als ultima ratio eine Aussetzung der Rücknahme der Fondsanteile.

8. Veröffentlichung und Aktualisierung dieser Leitlinien

Die vorliegenden Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten (Interessenkonflikt-Policy“) der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH werden im Internet auf der Website www.realinvest.at veröffentlicht und im Anlassfall sofort, mindestens aber einmal jährlich auf ihre Aktualität hin überprüft und erforderlichenfalls entsprechend adaptiert.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Anlage 1: Übersicht über die vom AIFM gemanagten AIFs'

Name	Real Invest Austria	Real Invest Europe
Status	unter Management	unter Management
Art	Publikums-AIF	Publikums AIF
Regionale Asset Allocation	Österreich	Österreich, Kroatien
Funktionale Asset Allocation	Infrastruktur, Wohnen, Büro, Einzelhandel	Wohnen, Büro, Einzelhandel
Volumen im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments	circa EUR 3,7 Mrd.	circa EUR 13 Mio.