

**Leitlinien für den Umgang mit
INTERESSENKONFLIKTEN**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Möglichkeiten von Interessenkonflikten	4
3. Maßnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessen-konflikten in der ImmoKAG	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
3.16. Prüfung durch die Interne Revision	10
3.17. Entwicklung von Neuprodukten	10
4. Meldung von Interessenkonflikten	10
5. Konfliktregister	10
6. Beschwerdemanagement	10
7. Veröffentlichung und Aktualisierung dieser Leitlinien	10
8. Anlagen	11
Anlage 1: Übersicht über die vom AIFM gemanagten AIFs'	11
Anlage 2: Beispiele für Interessenskonflikte des AIFM und Maßnahmen	11

1. Allgemeines

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (ImmoKAG), 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 ImmoKAG verpflichtet,

- im besten Interesse ihrer AIF und damit ihrer Kund:innen (Anteilhaber) zu handeln,
- ihre Aufgaben jeweils unabhängig und ausschließlich im Interesse der Anteilhaber:innen wahrzunehmen und
- alle für die Ausübung ihrer Tätigkeiten geltenden Vorschriften im besten Interesse der von ihr verwalteten AIF, ihrer Anleger:innen und der Integrität des Marktes einzuhalten.

Um zu gewährleisten, dass die Verwaltung der Immobilienfonds im besten Interesse ihrer Kund:innen erbracht wird, ist die ImmoKAG in ihrer Funktion als AIFM gem. § 12 AIFMG verpflichtet, wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ergreifung aller angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu treffen und beizubehalten.

Ziel der ImmoKAG ist es, diese Vorgaben zu erfüllen und so das Risiko von Interessenkonflikten möglichst gering zu halten.

Die Mitarbeitenden der ImmoKAG sind angewiesen, die vorliegenden Grundsätze im täglichen Umgang mit Interessenkonflikten zu beachten.

2. Möglichkeiten von Interessenkonflikten

§ 12 AIFMG nennt folgende Interessenkonflikte:

- Interessenkonflikte zwischen dem AIFM sowie seinen Geschäftsleiter:innen, Mitarbeitenden oder jeder anderen Person, die über ein Kontrollverhältnis direkt oder indirekt mit dem AIFM verbunden ist, und dem von ihm verwalteten AIF oder den Anleger:innen dieses AIF,
- Interessenkonflikte zwischen dem AIF oder den Anleger:innen dieses AIF und einem anderen AIF oder den Anleger:innen jenes AIF,
- Interessenkonflikte zwischen dem AIF oder den Anleger:innen dieses AIF und einem anderen Kund:in des AIFM,
- Interessenkonflikte zwischen zwei Kund:innen 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:innen 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 Anleger:innen 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 ImmoKAG festgelegten organisatorischen und administrativen Maßnahmen nicht vermieden werden kann, ist es die oberste Priorität, diesen Interessenkonflikt im Sinne der Anteilhaber:innen zu lösen.

Die ImmoKAG kann trotz Befolgung ihrer Interessenkonflikts-Politik nicht ausschließen, dass es im Einzelfall zu einer Schädigung von Kund:innen kommt.

Offenlegung von Interessenkonflikten durch die ImmoKAG

Reichen die von der ImmoKAG getroffenen organisatorischen oder administrativen 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 ImmoKAG dem:der Anleger:in unmissverständlich die allgemeine Art und/oder Quelle der Interessenkonflikte eindeutig dar.

3. Maßnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten in der ImmoKAG

3.1. Gesetzliche Regelungen/Verwahrstellenvertrag

ImmoInvFG und AIFMG sehen in Bezug auf die von der ImmoKAG verwalteten AIF klare Regelungen hinsichtlich der Gewaltentrennung zwischen der ImmoKAG als AIFM und der Verwahrstelle (Depotbank) vor. Eine Überprüfung der Einhaltung erfolgt sowohl durch die Compliance-Funktion der ImmoKAG als auch deren Internen Revision und dem Abschlussprüfer der ImmoKAG.

Zwischen der ImmoKAG 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

In der ImmoKAG selbst ist eine eigene, unabhängige, dauerhafte Compliance Funktion (Compliance Officer) eingerichtet, welche auch in die Compliance Organisation der UniCredit Group integriert ist. Die Compliance-Funktion berichtet direkt an die Geschäftsführung der ImmoKAG.

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,
- interne Trainings und Schulung der Mitarbeitenden.

Potenzielle Interessenkonflikte sind an das Compliance Office der ImmoKAG zu melden. Bei der Entscheidung über die zu setzenden Schritte ist grundsätzlich danach zu trachten, die Interessen der Kund:innen, zu dessen Nachteil der potenzielle Interessenkonflikt besteht, gegenüber den Interessen der ImmoKAG, der für sie tätigen Personen und der UniCredit-Gruppe vorrangig, bzw. gegenüber anderer Kund:innen gleichrangig zu behandeln.

Gemeldete und / oder identifizierte 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. Mitarbeitenden 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 ImmoKAG orientiert sich an den Anforderungen 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 potenziell miteinander in einem Interessenkonflikt stehen, ausführen, hat die ImmoKAG 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.

3.5. Vertraulichkeitsbereiche / „need to know“ Prinzip / Datenschutz

Vertraulichkeitsbereiche dienen u. a. der Steuerung von Informationsflüssen, damit Mitarbeitende, 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 Mitarbeitenden 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 und Vergabe von IT – Zugangsberechtigungen.

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

Für die ImmoKAG besteht ein eigenes System zur Zutrittskontrolle.

3.6. Unabhängigkeit

Mitarbeitende der ImmoKAG, die mit Tätigkeiten befasst sind, mit denen ein möglicher Interessenkonflikt verbunden sein kann, haben diese unter Beachtung des Risikos unabhängig so auszuführen, dass keine Kund:inneninteressen geschädigt werden.

Liegt ein potenzieller Interessenskonflikt vor, für den es noch keine Lösung gibt, ist der Compliance Officer zu informieren, um eine Lösung herbeizuführen bzw. über die Offenlegung der Umstände des Interessenkonflikts gegenüber dem Kunden zu entscheiden.

3.7. Abstandnahme von Geschäften bzw. von Mandaten

Eine der Entscheidungsmöglichkeiten der ImmoKAG 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 Kund:innen noch der ImmoKAG dienen würde.

Ergibt sich ein Interessenkonflikt aufgrund einer Mandatierung eines Mitarbeitenden der ImmoKAG 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 Kund:inneninteressen vermieden werden kann.

3.8. Auswahl externer Berater und/oder Dienstleister

Vor Aufnahme einer Geschäftsbeziehung sind externe Berater:innen 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, Umfang und Wert der beauftragten Leistungen abhängig.

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

Vor der Beauftragung von externen Berater:innen 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 und deren Ruf Bedacht zu nehmen. Die Zusammenarbeit selbst, die wesentlichen Abläufe, sowie die Aufgaben, Rechte und Pflichten sind in entsprechenden Verträgen geregelt.

3.9. Richtlinien für Geschäfte der Mitarbeitenden

Geschäfte von Mitarbeitenden in Finanzinstrumenten sind zu melden und in bestimmten Fällen auch genehmigungspflichtig. Dies schließt auch die Meldung von Depots bei Fremdbanken mit ein. Die Einhaltung der Regelwerke wird durch den Compliance Officer überwacht. Geschäfte von Mitarbeitenden in Immobilien unterliegen ebenfalls einer Meldepflicht und detaillierten internen Regelungen.

Um Interessenskonflikten vorzubeugen, ist es den Mitarbeitenden der ImmoKAG, die in Geschäftstransaktionen ihrer Kund:innen oder Dienstleister persönlich involviert sind und zugleich die Möglichkeit hätten, das Ergebnis dieser Geschäftstransaktion zu beeinflussen und daraus für sich selbst oder nahe Angehörige einen persönlichen Vorteil zu erlangen, untersagt, sich daran zu beteiligen.

Es werden Beobachtungs- und Sperrlisten geführt, in die Finanzinstrumente aufgenommen werden, bei denen es zu einem Interessenskonflikt kommen könnte. Die dort geführten Finanzinstrumente dürfen nicht erworben werden.

Es ist allen Mitarbeitenden der ImmoKAG strengstens untersagt, Insiderwissen an andere Mitarbeitende oder Personen außerhalb der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH weiterzugeben, um zu vermeiden, dass diese die Informationen zum eigenen Vorteil oder zum Vorteil Dritter (z. B. naher Angehöriger) verwenden könnten. Sollte eine Weitergabe solchen Wissens im Interesse der Kund:innen oder aus betrieblichen Zusammenhängen unabdingbar sein, so sind hierfür strenge Regelungen einzuhalten. Mitarbeitende sind dazu angehalten, bei ihren eigenen finanziellen Angelegenheiten Sorgfalt walten zu lassen und jede Situation zu vermeiden, welche geeignet ist, den Ruf der ImmoKAG oder der eigenen Person in der Öffentlichkeit zu schädigen.

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 ImmoKAG einzuholen. Hierfür besteht ein besonderer Melde-, Genehmigungs- und Monitoringprozess.

3.11. Vergütung

Die Vergütungsregelungen der ImmoKAG sind so gestaltet, dass die Vergütungen von Mitarbeitenden keinerlei direkte Verbindung mit den Vergütungen oder dem erwirtschafteten Ertrag von anderen Mitarbeitenden haben, deren Tätigkeiten in einem Interessenkonflikt mit ersteren stehen können. Die Bestimmungen des § 11 AIFMG werden jederzeit eingehalten.

3.12. Geschenkannahme, Einladungen, sonstige Zuwendungen

Alle Mitarbeitende der ImmoKAG 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 „Richtlinie Korruptionsvermeidung“ der ImmoKAG.

3.13. Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen

Alle Mitarbeitende 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 potenziellen Interessenskonflikten sind einzuhalten, und deren Einhaltung wird regelmäßig von Compliance geprüft.

3.14. Aufklärung der Mitarbeitenden/laufendes Monitoring

Die Mitarbeitenden 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 Mitarbeitenden der ImmoKAG im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte zu sensibilisieren und zu überwachen.

3.15. Regelmäßige Berichterstattung

Der Compliance Officer erstattet hinsichtlich seiner Tätigkeit einen jährlichen Bericht an die Geschäftsleitung der ImmoKAG.

3.16. Prüfung durch die Interne Revision

Die Interne Revision überprüft jährlich die Compliance Organisation der ImmoKAG.

3.17. Entwicklung von Neuprodukten

Die Entwicklung von Neuprodukten ist zur Vermeidung von Interessenskonflikten durch genaue interne Richtlinien geregelt.

4. Meldung von Interessenkonflikten

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

5. Konfliktregister

Der Compliance Officer der ImmoKAG 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 ImmoKAG.

6. Beschwerdemanagement

In der ImmoKAG besteht ein eigenes Beschwerdemanagement, das auch in das Beschwerdemanagement der UniCredit Bank Austria AG eingebunden ist.

7. Veröffentlichung und Aktualisierung dieser Leitlinie

Die gegenständliche Leitlinie für den Umgang mit Interessenkonflikten der ImmoKAG wird 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.

8. Anlagen

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	Wohnen, Büro, Infrastruktur, Einzelhandel		Wohnen, Büro, Einzelhandel

Anlage 2: Beispiele für (potenzielle) Interessenskonflikte des AIFM und Maßnahmen

Interessenskonflikt: Durch die Ausübung von Organfunktionen auch bei anderen Unternehmungen, oder Beteiligungen an solchen in wesentlichem Umfang, 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 ImmoKAG außerhalb der Unternehmensgruppe der UniCredit Bank Austria AG bedarf auch der Zustimmung der UniCredit Bank Austria AG.

Jeder Geschäftsführer der ImmoKAG ist verpflichtet, Compliance die Übernahme/Rücklegung von Organfunktionen zu melden (ausgenommen: solche bei Grundstücksgesellschaften der von ImmoKAG verwalteten Immobilienfonds). Compliance hat bei der Übernahme von Organfunktionen die Genehmigungsfähigkeit im Lichte von Interessenskonflikten zu prüfen.

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 Mitarbeitender, 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 Mitarbeitenden eine Gehalts- und Vergütungspolitik, die potenzielle Interessenskonflikte und den Missbrauch von Insiderinformation durch diese und insbesondere durch den Fondsmanager verhindern soll. Die Geschäftsführung des AIFM verzichtet insbesondere bei Fondsmanagern z. B. auf finanzielle Anreize oder Bonuszahlungen, die die Risikokomponente außer Acht lassen und ausschließlich performanceorientiert sind. Compliance prüft jährlich die Einhaltung der Vergütungsrichtlinie, die auf EU – Vorgaben basiert.

Interessenskonflikt: Bei Erwerb/Veräußerung von Vermögenswerten von/an Unternehmen der UniCredit – Gruppe (UCG), bei Erwerb von Emissionen von Unternehmen der UCG (z. B. im Rahmen der Liquiditätshaltung der Immobilienfonds) und/oder der Veranlagung in Veranlagungsprodukte von UCG - Unternehmen 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 überprüft wird.

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 derselben Unternehmensgruppe wie der AIFM angehören, kann es in Bezug auf die Konditionierung (und Umfang der Sicherheitenbestellung) zu Interessenskonflikten kommen.

Maßnahmen: Der AIFM/die Grundstücksgesellschaft achtet bei Aufnahme von Krediten auf Drittvergleichsfähigkeit / Marktüblichkeit, z. B. durch Einholen von Vergleichsofferten und / oder Vergleich mit geeigneten Benchmarks.

Darüber hinaus bedarf die Kreditaufnahme für Immobilienfonds und die Belastung von Fondsvermögenswerten der Zustimmung der Depotbank (Verwahrstelle). 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.

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 der AIFM 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 AFM beauftragt bzw. von diesem vorgenommen. Er könnte versuchen, das Bewertungsergebnis zu beeinflussen.

Maßnahmen: Für die Bewertung von Immobilien sind vom AIFM zumindest zwei von diesen 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.

Mit der Bewertung der zum Fonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen, sonstigen Rechte und Verbindlichkeiten, ist vom AIFM die Depotbank beauftragt. Diese hat hierbei auf die vom AIFM vorgeweg 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: Anteilshaber eines Immobilienfonds wünschen in einem über die Liquiditätsreserven des AIF hinausgehenden Umfang die Rücknahme ihrer Fondsanteile. Die im Fonds gehaltenen Immobilien und sonstige Veranlagungen 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 und allenfalls - als ultima ratio - die Rücknahme der Fondsanteile auszusetzen.

Interessenskonflikt: Das Ertragspotential der ImmoKAG speist sich auch aus den Transaktionsfees. Damit könnte sich ein Interesse der Immo-KAG ergeben, den Immobilienbestand zu drehen, wiewohl hierfür aufgrund der Veranlagungsstruktur des AIF kein Erfordernis besteht.

Maßnahmen: Jede Immobilientransaktion (Ankauf sowie Verkauf) ist entsprechend zu begründen und unterliegt darüber hinaus in Bezug auf die Wertfindung den Bestimmungen des §21 (3) ImmoInvFG.

Interessenskonflikt: Durch Geschenkkannahme von Mitarbeitenden (Entgegennahme von persönlichen Zuwendungen) kann es zu Interessenkonflikten bei Transaktionen betreffend Vermögenswerte und bei der Beauftragung von Leistungen kommen

Maßnahme: Es bestehen entsprechende interne Richtlinien und ein Monitoring um dem entgegenzuwirken.

Interessenskonflikt: Relevante Informationen betreffend Immobilien und Mieter:innen können zum eigenen Vorteil oder Vorteil Dritter zum Nachteil des/der verwalteten Immobilienfonds genutzt werden.

Maßnahme: Soweit erforderlich Errichtung von Vertraulichkeitsbereichen, Regelungen für die Vergabe von IT-Zugriffsberechtigungen und laufendes Monitoring.

Interessenskonflikt: Interessenskonflikt bei der Auswahl von externen Berater:innen und/oder Dienstleistern, die wesentliche Dienstleistungen erbringen.

Maßnahmen: Vor der Beauftragung von Dienstleistern werden mehrere Angebote für die Erbringung der geforderten Dienstleistung eingeholt oder wenn kein Angebot eingeholt wird, erfolgt eine Dokumentation und Begründung der individuellen Auswahl.

Der Dienstleister hat bei Legung seines Angebotes die Eigentumsverhältnisse des Unternehmens anzugeben oder sind diese von der Immo-KAG zu erheben.

Sofern ein derartiger Interessenskonflikt die Interessen der Anteilhaber beeinträchtigt, ist die Vereinbarung mit dem betroffenen Dienstleister über die Erbringung der Leistung so rasch als möglich zu beenden.

Ferner wird jeweils vor Vertragsabschluss geprüft, ob der (potenzielle) Geschäftspartner ein Naheverhältnis zu Entscheidungszentren der UCG hat. Ist dies der Fall, sind besondere Regelungen einzuhalten.