GRUNDZÜGE ZUM UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

ALLGEMEINES

Die ERSTE Immobilien KAG (ImmoKAG) ist eine österreichische Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (AIFM), welche über eine Konzession zur Verwaltung von Immobilienfonds (AIF) nach dem Alternative Investmentfondsmanager-Gesetz (AIFMG) bzw. dem Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) verfügt. Die ERSTE Immobilien KAG ist verpflichtet, im besten Interesse ihrer AIF und ihrer Kunden (Anleger[1]) zu handeln. Der Themenbereich „Interessenkonflikte" hat für die ImmoKAG einen sehr hohen Stellenwert.

Die Mitarbeiter der ImmoKAG sind angewiesen, diese Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten der ImmoKAG („Leitlinien") im täglichen Umgang mit Interessenkonflikten zu berücksichtigen. Diese Leitlinien haben den Charakter einer Dienstanweisung. Diese Dienstanweisung gilt für alle Mitarbeiter der ImmoKAG.

Da die ImmoKAG für ihre Kunden verschiedene Produkte auflegt, lassen sich Interessenkonflikte nicht immer ausschließen.

Diese Interessenkonflikte können zwischen

- den Interessen der Kunden einerseits und den Interessen der ImmoKAG, ihren Mitarbeitern, den Mitgliedern der Geschäftsführung und den sonstigen Mitgliedern der ImmoKAG andererseits oder
- den Interessen aus der Zugehörigkeit der ImmoKAG zur Erste Bank Gruppe, Erste Asset Management GmbH, WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNGS AG Vienna Insurance Group und s Immo AG und den Verpflichtungen der ImmoKAG gegenüber den von ihr verwalteten AIFs
- den Interessen von Anlegern der ImmoKAG untereinander
- den Interessen der von ihr verwalteten AIF untereinander

entstehen.

Die ImmoKAG hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln. Die ImmoKAG wird dabei alle für die Ausübung ihrer Tätigkeiten geltenden Vorschriften im besten Interesse ihrer Anleger und der Integrität des Marktes einhalten.

Um zu gewährleisten, dass die Dienstleistungen von der ImmoKAG im besten Interesse ihrer Kunden erbracht werden, ist die ImmoKAG gemäß § 12 AIFMG verpflichtet, schriftliche Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten festzulegen, anzuwenden und aufrecht zu erhalten. Dabei ist auf die Größe, Organisation, Art, Umfang und Komplexität der Gesellschaften bzw. der Geschäfte Rücksicht zu nehmen.

Ziel der ImmoKAG ist es, Interessenkonflikte in der ImmoKAG zu erkennen und so weit als möglich zu vermeiden. Sofern ein Interessenkonflikt aufgrund der in der ImmoKAG festgelegten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen nicht vermieden werden kann, ist es die oberste Priorität des Unternehmens, diesen Interessenkonflikt im Interesse der Kunden der ImmoKAG zu lösen. Ist durch geeignete Maßnahmen der Interessenkonflikt nicht aufzulösen, so wird dieser dem Kunden offengelegt.

Die einzelnen Stufen des von den Richtlinien verlangten Managements von Interessenkonflikten lassen sich demnach mit den Stichworten Erkennen, Verhindern und Offenlegen kennzeichnen.

[1] Die Begriffe „Kunde" und „Anleger" werden synonym verwendet

Die Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten der ImmoKAG ergeben sich aus mehreren organisatorischen Maßnahmen und Regelwerken, die innerhalb der Geschäftsbereiche der ImmoKAG erlassen wurden und zu deren Einhaltung die Mitarbeiter der ImmoKAG verpflichtet sind.

Die Überwachung der Einhaltung dieses Regelwerkes und der definierten Maßnahmen obliegt der internen Revision und den Führungskräften der ImmoKAG.

MÖGLICHKEITEN VON INTERESSENKONFLIKTEN

Laut § 12 des Alternative Investmentfonds Manager Gesetzes (AIFMG) sind Maßnahmen zu treffen, um Interessenkonflikte zu ermitteln die im Zusammenhang mit der Verwaltung von AIF zwischen

- dem 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 AIF oder den Anlegern dieses AIF,
- dem AIF oder den Anlegern dieses AIF und einem anderen AIF oder den Anlegern jenes AIF,
- dem AIF oder den Anlegern dieses AIF und einem anderen Kunden des AIFM,
- dem AIF oder den Anlegern dieses,
- zwei Kunden des AIFM

auftreten.

Die ImmoKAG ist verpflichtet, alle unzulässigen Interessenkonflikte bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebendienstleistungen zu erkennen, zu erfassen, zu überwachen, zu vermeiden (dh die Verwirklichung eines potenziellen Interessenkonfliktes zu verhindern) sowie offenzulegen, wenn eine Vermeidung nicht möglich ist.

Potenzielle Interessenkonflikte sind zu melden. Bei der Entscheidung über die zu setzenden Schritte ist grundsätzlich danach zu trachten, die Interessen des Kunden, zu dessen Nachteil der Interessenkonflikt besteht, gegenüber den Interessen

- der ImmoKAG und der für sie tätigen Personen vorrangig,
- anderer Kunden gleichrangig

zu behandeln.

Der ImmoKAG kann trotz der Befolgung ihrer Interessenkonflikts-Politik nicht ausschließen, dass es im Einzelfall zu einer Schädigung von Kunden kommt.

In Fällen, in denen die Vorkehrungen der ImmoKAG zum Umgang mit Interessenkonflikten nicht ausreichen, um zu gewährleisten, dass die Interessen der AIF oder seiner Anleger geschädigt werden können, werden die Geschäftsleiter der ImmoKAG oder von ihr bevollmächtigte Mitarbeiter die notwendigen Entscheidungen treffen, die gewährleisten sollen, dass die ImmoKAG stets im besten Interesse der AIF und seiner Anleger bzw. der Kunden im Rahmen der Portfolioverwaltung handelt. Die ImmoKAG wird die Anleger in diesen Leitlinien oder direkt informieren.

MAßNAHMEN ZUR ERKENNUNG BZW. ZUR VERMEIDUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN IN DER IMMOKAG

Die ImmoKAG hat folgende Vorkehrungen getroffen, damit sich Interessenkonflikte nicht nachteilig auf die Kundeninteressen auswirken:

- Festlegung Aufbauorganisation: Im Rahmen der jeweiligen Aufbauorganisation sind die Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse festgelegt. Das Organigramm wird regelmäßig auf die internen Verhältnisse angepasst
- Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen: Zugang von Aufzug mittels Zutrittskontrolle / Mitarbeiterausweis
- Gleichzeitige / aufeinanderfolgende Erbringung von Aufgaben durch eine Person: In der ImmoKAG wird durch geeignete Maßnahmen – insbesondere Funktionstrennung – soweit wie möglich verhindert, dass Mitarbeiter und relevante Personen in konfliktträchtiger Weise Aufgaben gleichzeitig oder unmittelbar einbezogen werden
- Auswahl von Geschäftspartnern (externen Beratern und/oder Dienstleistern) anhand einer Due Diligence: Bei Abschluss von Vereinbarungen mit Geschäftspartnern hat zwecks Wahrung der Interessen der Anteilinhaber und Erzielung bestmöglicher Ergebnisse, unter Einsatz angemessener Maßnahmen, eine Einschätzung der potentiellen Vertragspartner zu erfolgen.
- Meldung von Interessenkonflikten: Interessenkonflikte bzw. der begründete Verdacht eines Interessenkonflikts sind ausnahmslos an Compliance zu melden. Dieser hat die Meldungen zu dokumentieren sowie Zeitpunkt, Inhalt, meldende Person, Interessenkonflikt und die ergriffenen Maßnahmen festzuhalten.
- Publizierung und Aktualisierung dieser Leitlinien: Die vorliegenden Leitlinien sind für alle Mitarbeiter jederzeit zugänglich auf einem internen Server abgelegt und werden auch auf der Homepage der ImmoKAG veröffentlicht (www.ersteimmobilien.at). Die Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten und die Liste zu Interessenkonflikten der ImmoKAG werden an alle Mitarbeiter kommuniziert und im Anlassfall sofort, mindestens aber einmal jährlich auf ihre Aktualität hin überprüft und entsprechend adaptiert.
- Herausgabe von Leitsätzen für Mitarbeitergeschäften. In dem von der ImmoKAG Geschäftsführung beschlossenen Securities Compliance Manual sind die Bestimmungen für Eigengeschäfte der Mitarbeiter geregelt.
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Offenlegung ihrer Geschäfte in Finanzinstrumenten
- laufende Kontrolle aller Mitarbeitergeschäfte in Finanzinstrumenten
- Führung von Beobachtungs- bzw. Sperrlisten, in die Finanzinstrumente aufgenommen werden, in denen es zu Interessenkonflikten kommen kann.
- Regelungen betreffend Orderannahme und Orderausführung
- Produktprüfungsprozess bei Einführung von Produkten
- Regelungen zum Vergütungssystem der Mitarbeiter
- Regelungen über die Annahme und Vergabe von Geschenken und sonstigen Vorteilen
- laufende Schulung der Mitarbeiter: Die Teilnahme an allfälligen anlassbezogenen Schulungen ist für jene Mitarbeiter verpflichtend, die dazu aufgefordert werden.
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Offenlegung von Nebenbeschäftigungen, Beteiligungen und Mandaten
- Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen sind der jeweiligen Führungskraft, der Geschäftsführung der ImmoKAG und Risk Management und Compliance schriftlich anzuzeigen. Diese können die Genehmigung erteilen oder untersagen. HR ist zu informieren.
- eine regelmäßige Meldung an die zuständige Geschäftsführung ständige Überprüfung durch die interne Revision.

POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE DER IMMOKAG

POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE DER IMMOKAG

#	Potentieller Interessenkonflikt	Auflösung des Interessenkonflikts
	ERSTE GROUP INTERN	
1	Die ImmoKAG und EAM arbeiten gesellschaftsübergreifend eng zusammen. Es besteht die Gefahr, dass portfoliorelevante Informationen von der jeweils anderen Gesellschaft zum Vorteil ihrer Kunden* und zum Nachteil anderer Kunden genutzt werden und, dass die Überwachung von Insidergeschäften von Mitarbeitern erschwert wird.	Einheitliche Compliance Regelungen für beide Gesellschaften, eine zentrale Compliance-Stelle (Group Compliance) für beide Gesellschaften iZm dem Immobiliengeschäft, gesellschaftsübergreifende Compliance-Bereiche, klare Zuständigkeitsmatrix, klare interne Regelungen bezüglich des Immobilienmanagements für die AIF/Kunden getrennt pro Gesellschaft im besten Interesse des Kunden, Regelungen bezüglich eines transparenten Außenauftritts, detaillierte Regelungen bezüglich der Vergabe von IT-Zugangsberechtigungen.
2	Die Depotbank der ImmoKAG, derzeit die Erste Group Bank AG, zählt so wie die ImmoKAG zur Erste Bank Gruppe. Dies könnte zu höheren Spesen für die AIF bzw. Kunden führen.	Den AIF werden marktübliche Gebühren für die Depotführung sowie Transaktionskosten verrechnet. Die verrechneten Gebühren/Kosten werden von der ImmoKAG regelmäßig mit der Depotbank verhandelt. Bei Publikums-AIF bzw. Immobilienspezialfonds kann es zu einer Differenzierung bei den verrechneten Gebühren/Kosten kommen. Diese bewegen sich jedoch im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten für solche Fondskategorien.
3	Im Fondsmanagement können neben sonstigen Produkten auch Emissionen von Unternehmen der Erste Bank und Sparkassen Gruppe eingesetzt werden.	Der Rahmen des Einsatzes von Sektorprodukten wird durch die jeweiligen Interessen der AIF und die Vereinbarkeit mit den Anlagezielen und der Anlagestrategie der AIF, sowie den geltenden Veranlagungsbestimmungen und Veranlagungsgrenzen vorgegeben. Im Rahmen des Investmentprozesses sind zusätzliche, an den Anlegerinteressen orientierte Kriterien formuliert, die erfüllt sein müssen, damit ein Investment in eine Erste Bank und Sparkassen Gruppe-Emission in Betracht kommt. Das Investment in Emissionen von Unternehmen der Erste Bank und Sparkassen Gruppe gehört nicht zur gelebten Strategie der ImmoKAG.
4	Fremdfinanzierung beim Ankauf von Immobilien für einen AIF mit Banken innerhalb des Konzerns.	Einholen von mehreren Angeboten von Banken innerhalb und außerhalb des Konzerns.
5	Verwendung von unternehmensnahen Gesellschaften als Counterpart oder Aufgabenübertragung auf verbundene Unternehmen innerhalb der ERSTE Bank Gruppe könnte zu höheren Spesen für Kunden führen.	Die ImmoKAG entscheidet über die Auswahl der Gegenpartei nach objektiven Kriterien und unter Wahrung der Interessen der Anleger und der Integrität des Marktes mit der Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung (siehe Due Diligence Geschäftspartner). Sie erteilt Aufträge nur an Gegenparteien, die Gewähr für eine aus einer Gesamtbetrachtung bestmögliche Wahrung der Kundeninteressen bieten.
6	Der ImmoKAG werden von Unternehmen aus der ERSTE BANK Gruppe oder von institutionellen Kunden oder einem Anleger eines Immobilienfonds Immobilien oder Grundstücks-Gesellschaften zum Kauf angeboten, bzw. an solche verkauft.	Es besteht im § 18 ImmoInvFG ein Erwerbs- bzw. Veräußerungsverbot für Geschäftsleiter oder Mitglieder des Aufsichtsrates der ImmoKAG in Bezug auf Immobilien, die von einem Immobilienfonds verwaltet werden oder verwaltet werden sollen. Dieses Verbot gilt auch für die Verwahrstelle sowie für deren Geschäftsleiter oder Mitglieder des Aufsichtsrates. Hier ist somit ein Interessenkonflikt schon per Gesetz ausgeschlossen. Gemäß § 7 ImmoInvFG ist die Einbringung von Vermögenswerten von Anteilscheininhabern gegen Ausgabe von Anteilscheinen verboten. Die Kriterien für den An- und Verkauf von Immobilien, die der ImmoKAG von Konzerngesellschaften, die nicht unter den § 18 ImmoInvFG fallen, oder von Kunden angeboten werden, sind gleichlautend mit den Kriterien für Immobilien, die von Dritten an die ImmoKAG herangetragen werden. Gemäß dem ImmoInvFG können für einen Immobilienfonds nur Objekte erworben oder veräußert werden, die zuvor von zwei unabhängigen Sachverständigen bewertet wurden und die Bewertung muss den Kauf bzw. Verkaufspreis unterstützen. Als „Kaufpreis“ der betroffenen Immobilie ist der gemäß § 29 ImmoInvG festgestellte Wert heranzuziehen. Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen zu Grunde zu legen. Diese Voraussetzung ist auch die Bedingung für die Zustimmung der Depotbank, die ebenfalls für einen An- bzw. Verkauf notwendig ist. Die Übertragungsmodalitäten sind jedenfalls marktkonform und drittüblich auszugestalten und entsprechend zu dokumentieren. Durch diese Vorgehensweise ist gewährleistet, dass die ImmoKAG eine Immobilie zum Marktpreis kauft bzw. verkauft, unabhängig von der Person des Verkäufers/Käufers.
7	Im Verhältnis zu institutionellen Investoren können Absatzziele mit Gegengeschäftsinteressen der Kunden konkurrieren, etwa wenn ein potentieller Investor gleichzeitig Produktanbieter (z.B. Zielfonds für Fondsinvestments) ist.	Die Vertriebseinheiten sind von den in der ImmoKAG angesiedelten Investmententscheidungen organisatorisch klar getrennt. Es bestehen keinerlei Weisungsmöglichkeiten, weder in die eine noch in die andere Richtung. Eine Einflussnahme auf Veranlagungsentscheidungen des Fonds- bzw. Portfoliomanagements durch die Vertriebseinheiten ist unzulässig.

8	Durch eine performanceabhängige Gehaltspolitik der ImmoKAG könnte ein Fondsmanager angehalten sein, zu viel Risiko bei den entsprechenden Transaktionen einzugehen, um die eigenen Bonusansprüche zu erlangen bzw. zu erhöhen.	Die Geschäftsführung der ImmoKAG verfolgt bei allen Mitarbeitern eine Gehalts- und Vergütungspolitik, die potenzielle Interessenkonflikte und den Missbrauch von Insiderinformation durch diese und insbesondere durch den Fondsmanager verhindern soll. Die Geschäftsführung der ImmoKAG verzichtet insbesondere bei Fondsmanagern auf finanzielle Anreize, - die Bonuszahlungen in Relation zu getätigten Transaktionen vorsehen - Bonuszahlungen, die die Risikokomponente außer Acht lassen und ausschließlich performanceorientiert sind.
9	Ein Mitarbeiter des Asset Managements bewohnt ein Objekt, das die ImmoKAG verwaltet.	Mitarbeiter die Objekte bewohnen, die von der ImmoKAG verwaltet werden, werden nicht mit der Verwaltung dieses Objektes betraut.
10	Ein ImmoKAG Mitarbeiter mietet einen Tiefgaragenstellplatz in einem ImmoKAG Objekt.	Die Vermietung erfolgt drittüblich.
11	Ein Sachverständiger ist Vorsitzender bzw. Mitglied eines Entscheidungsgremiums für einen Fonds der ImmoKAG.	Der Sachverständige der gleichzeitig auch in einem Entscheidungsgremium Aufgaben übernimmt, darf keine Objekte für den betroffenen Fonds bewerten.
12	Ein Mitarbeiter der ImmoKAG hat ein Verwandtschaftsverhältnis zu einem Geschäftspartner (Verkäufer/Projektentwickler etc.).	Der betroffene MA erhält keinen Zugriff bzw. Informationen auf relevante geschäftliche Unterlagen.
13	Ein Mitarbeiter der ImmoKAG gibt einem Unternehmen, dass an einer Projektgesellschaft beteiligt ist, für die Errichtung von Immobilien ein Privatdarlehn.	Der betroffene MA darf, sobald eine geschäftliche Beziehung zwischen der ImmoKAG und der Projektgesellschaft besteht, keine Berührungspunkte in diesem Zusammenhang haben. Dies betrifft nicht nur die strategische und operative Arbeit, sondern auch die Zugriffsberechtigungen auf Daten.
14	Komplementär-Gesellschaften der ImmoKAG könnten zu Ungunsten des Sondervermögens Einfluss auf Entscheidungen nehmen.	Die Veräußerung / der Erwerb sowie die Belastung von Liegenschaften sind laut Gesellschaftsvertrag nur mit Zustimmung der Depotbank möglich. Komplementär-Gesellschaften haben kein Stimmrecht. Es werden keine Ausschüttungen vorgenommen.
15	Ein Mitarbeiter der ImmoKAG erhält eine Interessensbekundung aus der Familie/Verwandtschaft für eine Fläche in einer Immobilie eines Fonds, das von dem Mitarbeiter im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit verwaltet wird.	Die Angebotsphase und Gespräche mit dem potenziellen Mietinteressent werden durch einen anderen Mitarbeiter wahrgenommen. Sollte der Vertrag mit dem Mietinteressent zustande kommen, wird es zu einer Neuverteilung des Objektes kommen, dh der Mitarbeiter mit Berührungspunkten verwaltet dann das Objekt nicht mehr.
16	Die ImmoKAG befindet sich in einer Ankaufs- oder Verkaufsprüfung einer Immobilie. Der Käufer bzw. Verkäufer ist dem Erste Bank Konzern zugehörig. Ein Mitarbeiter hat in beiden Gesellschaften eine wesentliche Funktion.	Der Mitarbeiter bekommt zu dieser Transaktion keine Unterlage und wird bei Tagesordnungspunkten, die diese Transaktion betreffen, weder an der Diskussion noch an der Abstimmung teilnehmen. Der Mitarbeiter kennt lediglich das Ergebnis der Abstimmung. Auch bei diesbezüglichen Protokollen bekommt der Mitarbeiter eine entsprechend verkürzte Version.
FONDSBEZOGEN		
17	Ein Objekt könnte für mehrere von der ImmoKAG verwaltete AIF von Interesse sein.	Die Objektsauswahl unterliegt einem klar strukturierten, objektiven und nachvollziehbaren Prozess im Rahmen des Ankaufs, der von der Geschäftsführung genehmigt wurde. Die Allokation einer Immobilie zu einem AIF wird von der Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Fondsmanager im Rahmen des Ankauf-JF getroffen. Die Zuteilung zu einem bestimmten von der ImmoKAG verwalteten AIF erfolgt nach einer ersten internen Wirtschaftlichkeitsüberprüfung und wird im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Jours Fixes durch die Assistentin der Geschäftsführung / eine Praktikantin dokumentiert. Die Letztentscheidung liegt beim AAS bzw. ABR. Bei der Prüfung, ob ein Interessenkonflikt vorliegt, sind v. a. folgende Kriterien der AIF ausschlaggebend: Fondsbestimmungen, Risikobereitschaft, Zielländer, Assetklassen, Größe der Immobilie und Ziel-Performance. In der Anlage ist ein diesbezüglicher Kriterienkatalog definiert. Wenn tatsächlich ein Interessenkonflikt vorliegt, soll derjenige AIF zum Zug kommen, bei dem der letzte Ankauf zeitlich länger zurückliegt. Der maßgebliche Stichtag für die Beurteilung dieses Kriteriums ist der Zeitpunkt der Zuteilung zu einem bestimmten von der ImmoKAG verwalteten AIF. Von diesem Prinzip kann abgewichen werden, wenn - der Ankauf die Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung (Grenzverletzung) heilt oder eine bevorstehende Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen vermeidet (Mindeststreuung, Maximalliquidität usw.) oder - ein wesentliches Klumpenrisiko hinsichtlich der Asset-Klasse, der Länderdiversifikation oder hinsichtlich der in den Objekten vorhandenen Mieter vorliegt und der Ankauf dem entgegenwirken bzw. wenn durch den Erwerb ein solches Klumpenrisiko geschaffen würde; - die Investitionsquote (Anteil der Verkehrswerte der Immobilien am gesamten Fondsvermögen inkl. Nebenkosten) eines AIF unter 80% liegt.
18	Im Rahmen der Immobilienverwaltung kann es zu einem Interessenkonflikt zwischen den von der ImmoKAG verwalteten AIF kommen, sofern Objekte verschiedener Sondervermögen aneinander angrenzen und/oder den gleichen Mieter haben, bzw. mehrere Sondervermögen gemeinsam eine Immobilie besitzen (im Rahmen von Miteigentum oder über eine Grundstücks-Gesellschaft).	- Grundsätzlich sollten Schnittstellen zwischen den Sondervermögen in Hinblick auf Immobilien oder Mieter vermieden werden; - Ergeben sich solche, z. B. aufgrund der Größe eines Objekts, Ankauf eines Portfolios oder dergleichen, sind vorab mögliche Interessenkonflikte zu identifizieren und kritische Sachverhalte zu vermerken; - Der mit der Betreuung der betreffenden Immobilien zuständige Mitarbeiter hat die kritischen Sachverhalte zu beobachten und bei Auftreten eines Interessenkonflikts diesen entsprechend zu dokumentieren und zu melden.

	ALLGEMEIN	
19	Anteilsinhaber eines AIF wünschen in marktengen Phasen eine Rücknahme ihrer Fondsanteile. Die im AIF beinhalteten Immobilien weisen einen unterschiedlichen Grad an Liquidierbarkeit auf bzw. können teilweise in kurzfristiger Hinsicht nur mit Abschlägen veräußert werden.	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.
20	Interessenkonflikt bei der Auswahl von externen Beratern und/oder Dienstleistern. Konflikte zwischen - den Interessen der von der ImmoKAG verwalteten AIF und ihrer Anteilsinhaber und der ImmoKAG einerseits und der von der ImmoKAG im Namen der AIF beauftragten externen Dienstleister andererseits oder - zwischen den Dienstleistern untereinander bzw. - zwischen den Interessen der ImmoKAG und den von ihr verwalteten AIF.	- Vor der Beauftragung von Dienstleistern werden mehrere Angebote für die Erbringung der geforderten Dienstleistung eingeholt; - Der Dienstleister hat bei Legung seines Angebotes die Eigentumsverhältnisse des Unternehmens anzugeben; - Sofern ein derartiger Interessenskonflikt die Interessen der Anteilsinhaber beeinträchtigt, ist die Vereinbarung mit dem betroffenen Dienstleister über die Erbringung der Leistung so rasch als möglich zu beenden.
21	Private Verbindungen zwischen einem Mitglied des Managements der ImmoKAG und einem von der ImmoKAG beauftragten Dienstleister.	Schaffung organisatorischer Verfahren zur Wahrung des Anlegerinteresses. Beauftragungen und geschäftliche Entscheidungen in Bezug auf den Dienstleister erfolgen durch ein anderes Mitglied des Managements der ImmoKAG, das keine private Verbindung zu dem betroffenen Dienstleister unterhält.
	ImmoKAG vs. FONDS	
22	Bei Schäden, welche einem AIF entstehen und welche die ImmoKAG zu ersetzen hat, hat die ImmoKAG das Interesse am Vorliegen einer möglichst geringen Schadenssumme, im Gegensatz zu den Anteilsinhabern, die Interesse an einer möglichst hohen Schadenssumme (hoher Schadenersatz) haben.	Die Schadensberechnung erfolgt in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer.
	HAUSVERWALTUNG	
23	Eine von der ImmoKAG beauftragte Hausverwaltung ist selbst Mieterin des verwalteten Bestandsobjekts.	Abschluss und Änderungen am Mietvertrag, sowie Investitionen auf Kosten der ImmoKAG brauchen die schriftliche Freigabe durch die ImmoKAG.
24	Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung mietet eine Wohnung an, die von ebendieser Hausverwaltung verwaltet wird.	Der Mitarbeiter der Hausverwaltung, der zugleich auch Mieter der Wohnung ist, darf die Anlage nicht selbst verwalten.
25	Eine Hausverwaltung ist gesellschaftsrechtlich an einem Dienstleister beteiligt bzw.besteht ein verwandschaftliches Naheverhältnis.	Entscheidung über Beauftragung erfolgt durch ImmoKAG und nicht im Eigenpouvoir der Hausverwaltung
26	Der ImmoKAG wird ein Objekt angeboten. Der Verkäufer der Immobilie übernimmt die Verwaltung der Immobilie als Hausverwalter.	Eine fremdübliche Vergütung der Leistungen des Hausverwalters ist sicherzustellen.
	NEBENTÄTIGKEITEN	
27	Beteiligungen und Nebentätigkeiten von Mitarbeitern bzw. der Geschäftsführer der ImmoKAG in einem Konzernunternehmen oder Unternehmen von Geschäftspartnern und potentiellen Geschäftspartnern können zu Interessenskonflikten führen.	Jede Nebenbeschäftigung ist genehmigungspflichtig - bei Mitarbeitern von dem jeweiligen Vorgesetzten (Abteilungsleiter und/oder Geschäftsleitung), der Geschäftsleitung, Compliance und Human Resources und bei Mitgliedern der Geschäftsleitung vom Aufsichtsrat, Compliance und Human Resources.
28	Funktionen (wie zB Mitglied des Aufsichtsrats) in Konzernunternehmen oder Unternehmen von Geschäftspartnern und potentiellen Geschäftspartnern können zu Interessenskonflikten führen.	Jedes Aufsichtsratsmandat ist genehmigungspflichtig - bei Mitarbeitern von der Geschäftsleitung und bei Geschäftsleitern vom Aufsichtsrat jeweils in Absprache mit Compliance (Meldung von Mandaten an dieses).
	ImmoKAG vs ANTEILSSCHEININHABER	
29	Bei der Festsetzung von Gebühren eines AIFM können Eigentümervorgaben mit Kundeninteressen bzgl. Nettoperformance des verwalteten Portfolios kollidieren.	Die Gebührenfestsetzung der Produkte der ImmoKAG erfolgt aufgrund einer von der Geschäftsführung festgesetzten Gebührenpolitik, die sowohl auf "Produktionskosten" als auch auf Marktgegebenheiten Rücksicht nimmt. Der Vertrieb hat auf dieser Basis einen klar definierten Rahmen für Gebührenentscheidungen. Die Gebühren werden mit den Kunden vereinbart und werden den Kunden in transparenter und vollständiger Form offen gelegt.

* Die Begriffe "Kunde" und "Anleger" werden synonym verwendet