

# Interessenkonflikt-Politik

---

## der Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.

### 1. Einleitung

Die Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. (Verwaltungsgesellschaft oder Raiffeisen Immo KAG) verfügt über eine Konzession zur Verwaltung von Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und zur Verwaltung von AIF in Form von Immobilienfonds sowie AIF mit der Anlagestrategie vorherrschender AIF-Typ „Dachfondsstrategien“, AIF-Strategie „sonstige Dachfonds“ gemäß Punkt 10 lit. d des Formblatts laut Anhang IV der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nach dem Alternativen Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG). Die Verwaltungsgesellschaft verfolgt als Fondsanbieter eine ehrliche, nachhaltige, stets am Kundeninteresse orientierte Veranlagungspolitik. Der gesetzesmäßige und ethisch orientierte Umgang mit dem Themenbereich Interessenkonflikte hat für die Verwaltungsgesellschaft einen sehr hohen Stellenwert. Die vorliegende Interessenkonflikts-Politik soll im täglichen Umgang mit Interessenkonflikten Berücksichtigung finden. Ziel ist es, ein hohes Ansehen bei Kunden, anderen Geschäftspartnern und sonstigen Dritten zu erreichen und zu bewahren, sowie im Interesse der Anleger und Integrität des Marktes zu handeln.

Das Vorliegen eines der folgend genannten Sachverhalte bedeutet für sich genommen noch nicht die Verwirklichung eines Interessenkonflikts. Die Mitarbeiter der Raiffeisen Immo KAG sind jedoch bei einer entsprechenden Sachlage verpflichtet, diese besonders eingehend auf einen möglichen Interessenkonflikt zu prüfen, Maßnahmen zur Vermeidung oder Auflösung eines solchen zu treffen und eine sorgfältige Dokumentation durchzuführen.

#### 1.1. Gesetzliche Verpflichtungen

Die Raiffeisen Immo-KAG hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und ausschließlich im Interesse der Anteilhaber zu handeln. Sie 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 der Raiffeisen Immo KAG im besten Interesse ihrer Kunden erbracht werden, ist sie gemäß § 12 AIFMG iVm Art 31 AIFM-ErgänzungsVO<sup>1</sup> verpflichtet, schriftliche Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten festzulegen, anzuwenden und aufrecht zu erhalten. Dabei ist auf die Größe und Organisation der Gesellschaft sowie die Art, den Umfang und die Komplexität der Geschäfte Rücksicht zu nehmen.

---

<sup>1</sup> Delegierte Verordnung (EU) Nr 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung, ABl L 83 vom 23.03.2013, 1



## *Verantwortung der Compliance-Organisation*

Die Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. stellt für die Raiffeisen Immo KAG als 100 % Muttergesellschaft die zentrale Compliance Organisation zur Verfügung („Compliance Office“). In der Raiffeisen Immo KAG sind darüber hinaus gesonderte Ansprechpartner, insbesondere Legal Services der Raiffeisen Immo KAG für Compliance Fragen zuständig.

Die Raiffeisen Immo KAG ist in Abstimmung mit dem Compliance Office für die Erstellung und Aktualisierung der Interessenkonflikts-Politik verantwortlich, das Compliance Office in Abstimmung mit der Raiffeisen Immo KAG für deren Überwachung, Umsetzung und Anwendung. Die Erkennung und Meldung potenzieller Interessenkonflikte an das Compliance Office ist Aufgabe der betroffenen Abteilungen bzw. Mitarbeiter der Raiffeisen Immo KAG. Dies ist vom Compliance Office zu überwachen und gegebenenfalls durchzusetzen. Die Führungskräfte der Raiffeisen Immo KAG sind für die Sensibilisierung der Mitarbeiter betreffend den Themenbereich Interessenkonflikte verantwortlich. Die vorliegende Compliance Organisation hat die betreffenden Abteilungen bzw. Mitarbeiter durch entsprechende Information und Anleitung in die Lage zu versetzen, potenzielle Interessenkonflikte zu erkennen und diese an das Compliance Office sowie das Risikomanagement und Legal Services der Raiffeisen Immo KAG zu melden.

### **1.2. Definition von Interessenkonflikt**

Bei allen Geschäften so auch bei Bankgeschäften besteht ein Interessenkonflikt zwischen Angebot und Nachfrage. Dem Interesse des einen Marktteilnehmers, einen möglichst hohen Preis zu erzielen, steht das Interesse des anderen Marktteilnehmers gegenüber, bei möglichst großem Leistungsinhalt einen möglichst geringen Preis zu bezahlen. Solange dieser immanente Interessenkonflikt durch eine angemessene Vereinbarung, die dem entspricht, worauf sich faire Geschäftspartner vernünftiger Weise einigen, marktadäquat aufgelöst wird, liegt kein unzulässiger Interessenkonflikt im Sinne des AIFMG vor. Irrelevant sind für das AIFMG auch Interessenkonflikte ohne jedes Schadenspotenzial für die Kunden oder Interessenkonflikte zwischen Mitarbeitern und Kunden auf rein persönlicher Ebene (z.B. sind zufälligerweise sowohl ein Mitarbeiter als auch ein Kunde an dem Kauf/der Miete ein und derselben Wohnung interessiert).

Von den Bestimmungen des AIFMG angesprochen sind Situationen, in denen eine Gesellschaft im Rahmen eines Geschäfts über das oben angesprochene marktadäquate Verhalten hinaus um eines finanziellen Vorteils willen ihre eigenen Interessen oder diejenigen eines Dritten über die Interessen des Kunden stellt. Das AIFMG schreibt vor, dass die Gesellschaft mögliche Situationen, in denen es zu einem solchen Verhalten der Verwaltungsgesellschaft kommen könnte, vorweg erkennt und Maßnahmen setzt, die den Eintritt solcher Situationen verhindern. Trotz der Abwehrmaßnahmen kann eine konkrete Situation eintreten, in der nach vernünftigem Ermessen das Risiko besteht, dass die Gesellschaft ihre eigenen Interessen oder diejenigen eines Dritten über die Interessen des Kunden stellt, um für sich oder den Dritten einen finanziellen Vorteil zu erzielen. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Auflösung des Interessenkonfliktes zugunsten des Kundeninteresses zu setzen. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Verpflichtung zur Offenlegung gegenüber dem Kunden.

Als Interessenkonflikte im Sinne des § 12 AIFMG sind all jene Konflikte zwischen den eigenen Interessen, den Interessen der Kunden und der Verpflichtung gegenüber den Fonds bzw. den Interessen der Rechtsträger (Verwaltungsgesellschaft), ihren relevanten Personen (insbesondere Angestellte der Verwaltungsgesellschaft und ihrer Tochterunternehmen) oder anderen Personen, die mit der Verwaltungsgesellschaft direkt oder indirekt durch Kontrolle verbunden sind, einerseits und ihren Kunden andererseits oder zwischen zwei oder mehreren verwalteten Fonds bzw. Kunden



untereinander anzusehen, die bei der Erbringung der jeweiligen Dienstleistung durch die Verwaltungsgesellschaft oder ihre Tochterunternehmen entstehen können.

### 1.3. Mögliche Arten von Interessenkonflikten

Art 30 AIFM-ErgänzungsVO nennen im Zusammenhang mit der Erbringung von kollektiver Portfolioverwaltung insbesondere folgende Interessenkonflikte:

- Es besteht die Gefahr, dass die Verwaltungsgesellschaft oder die betreffende Person zulasten des Fonds oder seiner Anleger einen finanziellen Vorteil erzielen oder einen finanziellen Verlust vermeiden wird;
- die Verwaltungsgesellschaft oder die betreffende Person hat am Ergebnis einer für den Fonds oder einen anderen Kunden erbrachten Dienstleistung oder eines für den Fonds oder einen anderen Kunden getätigten Geschäfts ein Interesse, das sich nicht mit dem Interesse des Fonds an diesem Ergebnis deckt;
- für die Verwaltungsgesellschaft oder die betreffende Person gibt es einen finanziellen oder sonstigen Anreiz, die Interessen eines anderen Fonds, eines anderen Kunden oder einer anderen Kundengruppe über die Interessen des Fonds zu stellen;
- die Verwaltungsgesellschaft oder die betreffende Person führt für den Fonds und für einen anderen Fonds oder einen oder mehrere andere Kunden, bei denen es sich nicht um Fonds handelt, die gleichen Tätigkeiten aus;
- die Verwaltungsgesellschaft oder die betreffende Person erhält aktuell oder künftig von einer anderen Person als dem Fonds oder seinen Anlegern in Bezug auf Leistungen der kollektiven Portfolioverwaltung, die für den Fonds erbracht werden, zusätzlich zu der hierfür üblichen Provision oder Gebühr einen Anreiz in Form von Geld, Gütern oder Dienstleistungen.

In Fällen, in denen die Vorkehrungen der Verwaltungsgesellschaft zum Umgang mit Interessenkonflikten nicht ausreichen, um zu gewährleisten, dass die Interessen des Fonds oder seiner Anteilhaber nicht geschädigt werden, werden die Geschäftsleiter der Verwaltungsgesellschaft oder von ihr bevollmächtigte Mitarbeiter die notwendigen Entscheidungen treffen, die gewährleisten sollen, dass die Verwaltungsgesellschaft stets im besten Interesse des Fonds und seiner Anteilhaber handelt. Die Verwaltungsgesellschaft wird die Anleger entsprechend informieren. Dabei ist die Verwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Konzession verpflichtet, alle unzulässigen Interessenkonflikte bei der Erbringung ihrer Dienstleistungen

- zu erkennen,
- zu erfassen,
- zu überwachen,
- zu vermeiden (d. h. die Verwirklichung eines potenziellen Interessenkonfliktes hintanzuhalten) sowie
- offenzulegen, wenn eine Vermeidung nicht möglich ist.

Potenzielle Interessenkonflikte sind an das Compliance Office 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 Raiffeisen Immo KAG und der für sie tätigen Personen vorrangig und
- gegenüber den Interessen anderer Kunden gleichrangig zu behandeln.



Mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/1255 sollen AIF-Manager bei der Ermittlung der Arten von Interessenkonflikten, die den Interessen eines AIF abträglich sein können, auch Interessenkonflikte berücksichtigen, die sich aus der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Prozesse, Systeme und internen Kontrollen ergeben können. Zu diesen Konflikten können z.B. Konflikte gehören, die sich aus der Vergütung oder aus persönlichen Transaktionen der betreffenden Mitarbeiter ergeben, Interessenkonflikte, die zu Greenwashing<sup>2</sup>, Verkäufen unter Vorgabe falscher oder irreleitender Behauptungen oder falschen Darstellungen von Anlagestrategien führen könnten, sowie Interessenkonflikte zwischen verschiedenen AIFs, die von derselben Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden.

Diese oben adressierten und an Bedeutung gewonnenen Interessenkonflikte können über die bestehenden Prozesse, Systeme und internen Kontrollen (Wohlverhaltensregeln) gelöst werden (z.B. Vergütungspolitik, persönliche Geschäfte, Geschäfte zwischen Fonds sowie dem Umstand folgend, dass Veranlagungen auf Basis der Fondsbestimmungen erfolgen bzw. die Verwaltungstätigkeit einem Teamansatz unterliegt). Sollten sich künftig speziellere Interessenkonflikte aus der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken ergeben, werden diese in der vorliegenden Interessenkonflikt-Politik entsprechend berücksichtigt.

Die Raiffeisen Immo KAG kann trotz der Befolgung ihrer Interessenkonflikts-Politik nicht ausschließen, dass es im Einzelfall zu einer Schädigung der Interessen von Anteilhabern kommt.

## **2. Allgemeine Interessenkonflikte und deren Behandlung bzw. Auflösung in der Verwaltungsgesellschaft**

**2.1. Informationsvorsprung:** Die Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft könnten bei einem Informationsvorsprung gegenüber dem Markt versucht sein, Compliance Regelungen zu umgehen.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Über die für alle Mitarbeiter geltenden Verpflichtungen für die Offenlegung von Konto- und Depotverbindungen und Umsätzen hinaus haben die Mitarbeiter in Vertraulichkeitsbereichen unaufgefordert jedes aufgegebene Mitarbeitergeschäft unter Angabe aller Details und des Namens des Institutes unverzüglich, spätestens jedoch an dem der Orderaufgabe folgenden Bankarbeitstag dem Compliance Officer anzuzeigen ("Meldung"). Dies gilt nicht bei Mitarbeiterdepots bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, da hier eine automatische Meldung erfolgt. Bei Mitarbeitergeschäften, die über Internet (Online-Trading) beauftragt werden, gilt auch die Übersendung einer Kopie dieses Auftrages als Meldung. Entsprechendes gilt ebenso für Mitarbeitergeschäfte, die der Mitarbeiter als Bevollmächtigter oder als Testamentsvollstrecker etc. durchgeführt hat.

Nicht anzuzeigen sind persönliche Geschäfte, die im Rahmen eines Portfolioverwaltungsvertrages getätigt wurden, sofern vor Abschluss des Geschäfts kein diesbezüglicher Kontakt zwischen dem Portfolioverwalter und dem Mitarbeiter stattfand, sowie persönliche Geschäfte in Fonds anderer Kapitalanlagegesellschaften als der Raiffeisen Immo KAG, die auch nicht von Raiffeisen Immo KAG gemanagt bzw. beraten werden. Weitere Regelungen zu Mitarbeitergeschäften finden sich im Compliance-Regelwerk.

---

<sup>2</sup> **Greenwashing** (zu Deutsch: „Grünwaschen/Grünfärben“) eine Strategie, mit der sich Akteure durch die gezielte Verbreitung von Desinformationen ein Image ökologischer Verantwortung zu verschaffen suchen.



Durch das Compliance Office erfolgt eine laufende Kontrolle der Regelungen für Mitarbeitergeschäfte.

- 2.2. Einladungen und Geschenke:** Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft können aufgrund ihrer beruflichen Stellung Einladungen/Geschenke (Fachveranstaltungen od. gesellschaftliche Ereignisse) annehmen bzw. aussprechen (z.B. gegenüber Kunden, Broker, Fremdmanager, Vertriebspartner oder anderen Verwaltungsgesellschaften).

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Kriterien für die Annahme bzw. das Gewähren von Einladungen und Geschenken sind im Compliance-Regelwerk klar definiert. Dieses sieht vor, dass die Zuwendung nicht geeignet sein darf

- die Entscheidung des Empfängers in einem konkreten Geschäftsfall zu beeinflussen;
- Interessenkonflikte zu verursachen.

- 2.3. Eigenveranlagungen:** Die Verwaltungsgesellschaft führt Veranlagungen ihres eigenen Vermögens oder des Vermögens der Gesellschafter der Verwaltungsgesellschaft durch und kann aus dem gleichen Anlageuniversum wählen wie ihre Fonds/Portfolios.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die bei der Durchführung der Eigenveranlagung oder Veranlagung für Gesellschafter der Verwaltungsgesellschaft tätigen Personen unterliegen im Rahmen dieser Tätigkeit dem geltenden Compliance-Regelwerk (Vorrang der Anlegerinteressen). Bei Zweifeln über die Zulässigkeit von Transaktionen ist vorab Rücksprache mit dem Compliance Office zu halten.

- 2.4.** Durch eine **performanceabhängige Gehaltspolitik** der Verwaltungsgesellschaft könnte ein Mitarbeiter angehalten sein, zu viel Risiko bei den entsprechenden Transaktionen einzugehen, um die eigenen Bonusansprüche zu erlangen bzw. zu erhöhen.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft verfolgt bei allen Mitarbeitern eine Gehalts- und Vergütungspolitik, die potenzielle Interessenkonflikte und den Missbrauch von Insiderinformation durch diese verhindern soll. Die Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft verzichtet insbesondere auf finanzielle Anreize, die die Risikokomponente außer Acht lassen und ausschließlich performanceorientiert sind.

Dabei erfolgt die Entlohnung der Mitarbeiter gemäß den Regelungen und Reglementierungen des AIFMG und des BWG sowie anhand der internen Regelungen gemäß des festgelegten Investment- und Verwaltungsprozesses. Die Geschäftsführung definiert die Rahmenbedingungen für die Bonusregelungen, jährlich erfolgt ein Review über die unternehmensweiten Zahlungen.

- 2.5. Aufgabenübertragung auf verbundene Unternehmen** innerhalb der Raiffeisenbankengruppe (z.B. Leistungen aus der Personalverwaltung und IT).

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Aus der Aufgabenübertragung auf verbundene Unternehmen innerhalb der Raiffeisenbankengruppe ergeben sich regelmäßig keine Interessenkonflikte, zumal das Entgelt für die so bezogenen Leistungen von der Verwaltungsgesellschaft bezahlt und nicht dem Fonds verrechnet wird. Darüber hinaus bestehen für bestimmte Aufgabenübertragungen zusätzliche gesetzliche Vorgaben.

- 2.6. Raiffeisen Bankengruppe:** Die Verwendung von Gesellschaften der Raiffeisen Bankengruppe als Counterpart für Geschäfte könnte zu höheren Spesen für Kunden führen.



**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Den Grundsatz für die Abwicklung von Geschäften mit Unternehmen der Raiffeisenbankengruppe bildet die Best Execution-Policy der Verwaltungsgesellschaft. Die Verwaltungsgesellschaft entscheidet über die Auswahl der Gegenpartei (Counterpart), über welche die Transaktionen für die Fonds abgewickelt werden, nach objektiven Kriterien und unter ausschließlicher Wahrung der Interessen der Anleger und der Integrität des Marktes mit der Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung. Sie erteilt Aufträge nur an Gegenparteien, die Gewähr für eine aus einer Gesamtbetrachtung bestmögliche Wahrung der Kundeninteressen bieten. Werden über „verbundene Unternehmen“ Transaktionen für Kapitalanlagefonds abgewickelt, wendet die Verwaltungsgesellschaft eine spezifische Sorgfalt an. Best Execution bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Ausführung von Geschäften nach den Kriterien Preis, Qualität, operationale Risiken und intern entstehendem Aufwand beurteilt werden muss und sich die Partnerwahl somit aus diesen Merkmalen zusammensetzt. Konsequenz ist, dass nicht der Billigst- sondern der Bestbieter zum Zuge kommt.

**Spezialfall Finanzierung:** eine Fremdfinanzierung beim Ankauf von Immobilien für einen Immobilienfonds oder AIF wird mit Banken innerhalb des Raiffeisen Konzerns abgewickelt.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Gemäß § 5 ImmoInvFG bedarf eine Kreditaufnahme für einen Immobilienfonds der Zustimmung der Depotbank. Damit diese zustimmen kann, muss sie die Marktüblichkeit der Kreditaufnahme prüfen. Um die Marktüblichkeit der Kreditaufnahme gewährleisten zu können, werden Angebote von mehreren Banken, innerhalb und außerhalb des Konzerns eingeholt und die Fremdfinanzierung mit derjenigen Bank durchgeführt, die die besten Konditionen (ausschlaggebend sind hierfür insbesondere Zinsen, sonstige Kosten und Gebühren, Sicherheiten und Abwicklung) anbietet. Dadurch sind auch bei einer Kreditaufnahme für die Fonds bei Banken innerhalb des Raiffeisen Konzerns fremdübliche Bedingungen gewährleistet, und es kann zu keiner Benachteiligung der Anteilinhaber wegen zu teurer Konditionen kommen.

Bei Angeboten der Raiffeisen Bank International AG („RBI“) wird innerhalb der RBI sichergestellt, dass es zwischen der für Immobilien-Finanzierungen zuständigen Abteilung und der Abteilung, die die Depotbankfunktionen ausführt, sogenannte Chinese-Walls bestehen und kein Informationsfluss zwischen diesen Abteilungen herrscht.

- 2.7. Einsatz eigener Fonds:** Im Rahmen der Portfolioverwaltung von Dachfonds könnten in erster Linie eigene Fonds als Zielfonds ausgewählt werden.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Im Rahmen der Portfolioverwaltung von Dachfonds können – sofern dies nach den Veranlagungsbestimmungen des verwalteten Dachfonds zulässig ist – bei der Auswahl von Zielfonds bei entsprechender Eignung für den Fonds grundsätzlich auch Fonds, die von der Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden (einschließlich Fonds, deren Portfolioverwaltung von der Verwaltungsgesellschaft wahrgenommen wird), ausgewählt werden. Ist die Verwendung dieser Fonds als Zielfonds nicht im besten Interesse der Kunden, werden Produkte von Fremdanbietern herangezogen. Die Verwaltungsgesellschaft zieht zur Auswahl der in Betracht kommenden Drittfonds die Ergebnisse des Fondsauswahlprozesses der Verwaltungsgesellschaft heran. Demnach unterliegt die Fondsauswahl einem klar strukturierten, objektiven und nachvollziehbaren Prozess, in dem es keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einzelner Fondsgesellschaften gibt, und in dem Fonds, die von der Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden, den gleichen Kriterien wie Drittfonds unterliegen.

- 2.8. Verhältnis Dachfonds und Zielfonds:** Bei Veranlagungen von Dachfonds in von der Verwaltungsgesellschaft verwaltete Zielfonds bestehen folgende Interessenkonflikte:



**Interessenkonflikt zwischen Dachfonds und Zielfonds:** Bei einer Verschlechterung der Liquiditätsstruktur des Zielfonds wird der investierende Dachfonds ein Interesse an einem Ausstieg haben. Aus Sicht des Zielfonds besteht hingegen ein Interesse daran, dass der Dachfonds weiter investiert bleibt oder sogar zusätzliche Anteile erwirbt, wodurch sich die Liquiditätsstruktur wieder verbessern würde.

**Interessenkonflikt zwischen Dachfonds und anderen Zielfondsinvestoren:** Auch hier gilt, dass im Falle einer verschlechterten Liquidität des Zielfonds der von der gleichen Verwaltungsgesellschaft verwaltete Dachfonds gegenüber den Anteilhabern über einen Informationsvorsprung (im Hinblick auf die Liquiditätsstruktur des Zielfonds) verfügt. Ein aufgrund dieser Information erfolgter Ausstieg des Dachfonds würde zu einer weiteren Verschlechterung der Liquiditätsstruktur des Zielfonds führen und daher den Interessen der anderen Anteilhaber entgegenstehen.

**Behandlung und Auflösung dieser Interessenkonflikte:** Erfolgt die Verwaltung der entsprechenden Fonds durch Abteilungen, die unterschiedlichen Vertraulichkeitsbereichen angehören, ist eine anlegerinteressenwahrende Verwaltung gegeben. Erfolgt jedoch die Verwaltung der entsprechenden Fonds durch dieselbe Abteilung, gilt es insbesondere im Hinblick auf etwaige Fondsaussetzungen unter Einbeziehung des Compliance Office, der Geschäftsführung sowie des Portfoliomanagements anlegerinteressenwahrend zu agieren.

- 2.9. Die Depotbank** (Verwahrstelle) der Verwaltungsgesellschaft, derzeit die Raiffeisen Bank International AG, zählt so wie die Verwaltungsgesellschaft zur Raiffeisen Bankengruppe. Dies könnte zu höheren Spesen für die Fonds bzw. Kunden führen.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Den Fonds werden marktübliche Gebühren für die Depotführung sowie Transaktionskosten verrechnet. Die verrechneten Gebühren/Kosten werden von der Verwaltungsgesellschaft regelmäßig mit der Depotbank verhandelt. Bei Publikums- bzw. institutionellen Fonds kann es zu einer Differenzierung bei den verrechneten Gebühren/Kosten kommen. Diese bewegen sich jedoch im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten für solche Fondskategorien. Es wird auch regelmäßig eine entsprechende Geschäftspartner Due Diligence durchgeführt.

- 2.10. Rücknahmen:** Anteilhaber eines Fonds wünschen in marktengen Phasen eine Rücknahme ihrer Fondsanteile, andere wollen ihre Anlagen im Fonds/AIF aufrechterhalten. Die im Fonds beinhalteten Immobilien können nur schwer oder/und mit einem gewissen Zeitaufwand bzw. teilweise lediglich mit Wertabschlägen veräußert werden.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Das ImmoInvFG beinhaltet Regeln, die diesen Interessenkonflikt, der bei einem Immobilienfonds immanent besteht, soweit als möglich im Interesse sämtlicher Anleger lösen soll. Die Mindestliquidität von zehn Prozent bei Publikums- bzw. fünf Prozent bei Immobilienspezialfonds gemäß § 32 ImmoInvFG sowie die Möglichkeit nach § 11 ImmoInvFG die Rückgabe der Anteilscheine für bis zu zwei Jahre auszusetzen, sollen einerseits eine tägliche Rückgabe sicherstellen, andererseits bei Liquiditätsengpässen keine Veräußerung von Immobilien zur Liquiditätsbeschaffung zur Unzeit („Notverkauf“) erzwingen, sondern eine marktkonforme Veräußerung ermöglichen. Somit ist die Behandlung dieses Interessenkonflikts der Raiffeisen Immo KAG bereits durch Gesetz vorgeschrieben.

- 2.11. Interessenkonflikte zwischen Fonds:** Die Verwaltungsgesellschaft verwaltet mehrere Fonds, und es kann hier zu folgenden Überschneidungen kommen:



### 2.11.1. Interessenkonflikt zwischen den von der Raiffeisen Immo KAG verwalteten Immobilienfonds im Rahmen des Ankaufs/Verkaufs

- i. Zuteilung von Immobilien: Bei der an die Verwaltungsgesellschaft herangetragenen Angebote von Immobilien muss das Fondsmanagements entscheiden, für welchen Immobilienfonds oder AIFs diese Immobilie angekauft wird.

#### **Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:**

- Die Fondsauswahl unterliegt einem klar strukturierten, objektiven und nachvollziehbaren Prozess.
- Bei der Prüfung, ob ein Interessenkonflikt vorliegt, sind v.a. folgende Kriterien der Immobilienfonds ausschlaggebend: Risikobereitschaft, Zielländern, Asset-Klassen, Größe der Immobilie und Ziel-Performance.
- Wenn tatsächlich ein Interessenkonflikt vorliegt, nämlich die angebotene Immobilie passt in das Anlagespektrum von zwei Immobilienfonds/AIFs, soll derjenige Immobilienfonds bzw. AIF zum Zug kommen, bei dem der letzte Ankauf zeitlich länger zurückliegt. Von diesem Prinzip kann abgewichen werden, wenn
  - der Ankauf die Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung heilt oder eine unmittelbar bevorstehende Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen vermeidet (Mindeststreuung, Maximalliquidität usw.) oder
  - ein wesentliches Klumpenrisiko hinsichtlich der Asset-Klasse/Länderdiversifikation vorliegt und der Ankauf dem entgegenwirken würde.

- ii. Geschäfte zwischen zwei Immobilienfonds und/oder AIFs: Eine Immobilie von einem von der Immo KAG verwalteter Fonds/AIF soll an einen anderen von der Raiffeisen Immo KAG verwalteten Fonds/AIF verkauft resp. übertragen werden. Hier besteht das Risiko, dass ein Fonds/AIF durch die Transaktion benachteiligt wird. Insbesondere besteht das Risiko, dass die Auswahl der übertragenen Immobilie zu Gunsten oder zu Lasten eines Fonds/AIFs erfolgt, der Kaufpreis zu hoch oder zu niedrig ist, oder die sonstigen Übertragungsmodalitäten (wie z.B. Gewährleistungszusagen, Abwicklung bestehender Fremdfinanzierungen, odgl.) einen Fonds/AIF benachteiligen.

#### **Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:**

- Die Raiffeisen Immo KAG unternimmt grundsätzlich keine Immobilientransaktionen zwischen zwei durch sie verwaltete Immobilienfonds oder AIFs, wenn es sich bei zumindest einem der involvierten Sondervermögen um einen Immobilienfonds oder AIF handelt, der an Privatanleger vertrieben wird. Berechtigte Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Unzulässigkeit können im Einzelfall von der Geschäftsleitung der Raiffeisen Immo KAG beschlossen werden und bedürfen neben den gesetzlichen Bestimmungen und Voraussetzungen (Bewertung, ggf. Zustimmung der Depotbank, etc.) zusätzlich der Genehmigung des Aufsichtsrates der Raiffeisen Immo KAG.
- Immobilientransaktionen zwischen zwei Sondervermögen, die ausschließlich an professionelle Anleger vertrieben werden, gelten grundsätzlich als zulässig. In einem solchen Fall sind neben den gesetzlichen Bestimmungen und Voraussetzungen vorab auch noch die ausdrückliche Zustimmung der Anteilinhaber beider Immobilienfonds bzw. AIFs sowie die Genehmigung des Aufsichtsrates der Raiffeisen Immo KAG einzuholen.
- Für den Fall einer Immobilientransaktion zwischen zwei durch die Raiffeisen Immo KAG verwalteten Immobilienfonds oder AIFs ist ein Prozess seitens der



Raiffeisen Immo KAG für die Übertragung der Immobilien auszuarbeiten, der die notwendigen Schritte zur Wahrung der Interessen der Anleger beider Fonds dokumentiert und die Auflösung etwaiger Interessenkonflikte zum Ziel hat. Insbesondere die nachstehenden Maßnahmen dienen der Vermeidung resp. Auflösung von Interessenkonflikten:

- das zu übertragende Objekt hat der Fondsstrategie der beteiligten Immobilienfonds/AIFs zu entsprechen, wobei sichergestellt werden muss, dass die Transaktion in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik und den Anlagezielen beider Immobilienfonds/AIFs steht und es in keinem der Immobilienfonds/AIFs zu einer Portfolioverschlechterung durch die Transaktion kommt;
- als „Kaufpreis“ der betroffenen Immobilie ist der gemäß § 29 ImmoInvG festgestellte Wert heranzuziehen; bei der Übertragung einer Immobilie gemäß diesem Punkt 2.9.1 (ii) erfolgt im Falle einer Beteiligung eines Immobilienfonds/AIF mit Privatanlegern die Bewertung jedenfalls durch **drei** von der Raiffeisen Immo KAG im Einvernehmen mit der Depotbank bestellte unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige;
- die sonstigen Übertragungsmodalitäten, wie Gewährleistungen, Behandlung von bestehenden Fremdfinanzierungen, odgl. sind marktkonform und drittüblich auszugestalten (dh. wie im Fall eines Verkaufs/Ankaufs unter Beteiligung Dritter am gegenständlichen Immobilienmarkt) und entsprechend zu dokumentieren.

2.11.2. Interessenkonflikt zwischen den von der Raiffeisen Immo KAG verwalteten Fonds im Rahmen der Verwaltung: Im Rahmen der Immobilienverwaltung kann es zu einem Interessenkonflikt zwischen den von der Raiffeisen Immo KAG verwalteten Immobilienfonds und/oder AIFs 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).

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:**

- Grundsätzlich sollten Schnittstellen zwischen den Sondervermögen in Hinblick auf Immobilien oder Mieter vermieden werden.
- Ergeben sich solche Schnittstellen, z. B. aufgrund der Größe eines Objekts, Ankauf eines Portfolios oder dergleichen, sind vorab mögliche Interessenkonflikte zu identifizieren, kritische Sachverhalte zu vermerken und geeignete Schritte einzuleiten, einen Interessenkonflikt zu vermeiden.

**2.12. Schadenersatz:** Bei Schäden, welche einem Fonds entstehen und welche die Verwaltungsgesellschaft zu ersetzen hat, hat die Verwaltungsgesellschaft das Interesse am Vorliegen einer möglichst geringen Schadenssumme, im Gegensatz zu den Anteilhabern, die Interesse an einer möglichst hohen Schadenssumme (hoher Schadenersatz) haben. Selbiges gilt für Schäden bei Fonds, bei denen das Fondsmanagement an einen Dritten ausgelagert ist, und welche der Dritte zu ersetzen hat.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Schadensberechnung erfolgt durch eine vom internen bzw. externen Fondsmanagement unabhängige Stelle in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer.

**2.13. Einsatz von Prime Broker:** Ein Prime Broker, der als Geschäftspartner eines AIF (u.a. Spezialfonds, Andere Sondervermögen und Pensionsinvestmentfonds) auftritt, darf nicht die Aufgaben einer Verwahrstelle dieses AIF wahrnehmen. Es sein denn, es liegt eine funktionale



und hierarchische Trennung der Ausführung seiner Verwahrfunktion von seinen Aufgaben als Prime Broker vor und die potenziellen Interessenkonflikte werden ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern des AIF gegenüber offengelegt.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Verwaltungsgesellschaft setzt keine Prime Broker ein.

- 2.14. Auswahl von externen Beratern und/oder Dienstleistern:** Bei den von der Raiffeisen Immo KAG im Namen der Immobilienfonds und AIFs beauftragten externen Dienstleister bestehen möglicherweise divergierende Interessen zwischen der Verwaltungsgesellschaft und/oder den Immobilienfonds/AIFs einerseits und den Dienstleistern andererseits oder zwischen den Dienstleistern untereinander. Durch die Anzahl und Umfang der Leistungen darf die Unabhängigkeit der externen Dienstleister nicht gefährdet werden.

**Behandlung und Auflösung von Interessenkonflikten:** Durch interne Grundsätze und Prozesse sind die für die Beauftragung zuständigen Mitarbeiter verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Beauftragung zu identifizieren und diese zu vermeiden (Informationseinholung über Vertragspartner, Sicherstellung der Marktüblichkeit der Preise, udgl). Unvermeidbare Interessenkonflikte sind von den für die Beauftragung zuständigen Mitarbeitern gegenüber der Verwaltungsgesellschaft offen zu legen. Außerdem sind je nach Auftragsvolumen entsprechende schriftliche Vereinbarungen über die Erbringung der Leistungen abzuschließen, in denen diese verpflichtet werden, auf potenzielle Interessenkonflikte hinzuweisen. Dies ist nicht notwendig, wenn die Dienstleister bereits auf Grund ihrer Berufsvorschriften dazu verpflichtet sind, etwaige Interessenkonflikte offen zu legen. Ergänzend wird durch die Raiffeisen Immo KAG eine regelmäßige Geschäftspartner Due Diligence durchgeführt.

Sofern die Verwaltungsgesellschaft zustimmt, dass der Dienstleister die übertragenen Aufgaben seinerseits an Dritte weitergibt (Subdelegation), geschieht dies – neben anderen Bedingungen – ebenfalls nur unter der Voraussetzung, dass allfällige Interessenkonflikte, die sich aus der Unterbeauftragung ergeben können, festgestellt und gemäß der Interessenkonflikts-Politik gelöst werden oder der Verwaltungsgesellschaft gegenüber offengelegt werden.

Etwaige Vergütungen (evtl. Rückvergütungen, „Kick-back-Zahlungen“), die die Verwaltungsgesellschaft, die Depotbank oder ein involvierter Dritter (z.B. Manager) für Geschäfte erhalten, die sie für einen Fonds tätigen, sind an den entsprechenden Fonds weiterzuleiten.

- 2.15. Einsatz von „Konzern-Produkten“:** Im Rahmen der Portfolioverwaltung können – um eine bestmögliche Performance der veranlagten Kundengelder zu gewährleisten – neben Produkten von Fremdanbietern auch Fonds der Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. eingesetzt werden.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Fondsauswahl unterliegt einem klar strukturierten, objektiven und nachvollziehbaren Prozess (Raiffeisen Capital Management -Fondsauswahlprozess). Es bestehen keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einzelner Fondsgesellschaften. Durch den Raiffeisen Capital Management-Fondsauswahlprozess wird gewährleistet, dass Raiffeisen Capital Management-Fonds den gleichen Kriterien wie Drittfonds unterliegen und die gleichen Chancen für einen etwaigen Einsatz im Portfoliomanagement haben. Der Fondsauswahlprozess basiert auf einer quantitativen und einer qualitativen Analyse. In der quantitativen Analyse wird die historische Wertentwicklung der einzelnen Fonds anhand verschiedener Kennzahlen bewertet. Dabei wird eine Historie von zumindest drei Jahren herangezogen. Die Ergebnisse der quantitativen Analyse bilden einen wichtigen Input für die qualitative Analyse. Für die Auswertung der quantitativen Kriterien



wird ein eigenentwickeltes, EDV-gestütztes Bewertungsprogramm verwendet, das die Investmentfonds nach vordefinierten Kriterien beurteilt. Dadurch wird eine objektive, personenunabhängige, quantitative Beurteilung sichergestellt. Im Zuge der qualitativen Analyse werden im Kontakt mit der betreffenden Fondsgesellschaft die Eigenschaften der einzelnen Fonds evaluiert. Ziel ist es, genaue Kenntnis über Investmentphilosophie, Investmentprozess, Risikomanagement etc. des Fonds/der Fondsgesellschaft zu erlangen. Die Analyse der Stärken und Schwächen der einzelnen Fonds in unterschiedlichen Marktphasen bildet einen weiteren wichtigen Aspekt. Im Rahmen der qualitativen Analyse werden quantitative mit qualitativen Elementen verknüpft (z. B. Stilanalyse). Die Analyse der Fondszusammensetzung hinsichtlich Regionen-/Branchenstruktur und die aktuelle Positionierung und Markteinschätzung des Fondsmanagements runden die Analyse ab. Im Bereich der absolute-return-orientierten Fonds nimmt die qualitative Analyse in Kombination mit der Marktphasenanalyse sowie der Analyse von Korrelationen einen besonders hohen Stellenwert ein. Die laufende Beobachtung der ausgewählten Investmentfonds (Fund Monitoring) ist selbstverständlich.

**2.16. Interessenkonflikt bei Immobilienangeboten:** Der Raiffeisen Immo KAG werden von Unternehmen aus dem Raiffeisen Sektor oder von institutionellen Kunden oder einem Anleger eines Immobilienfonds oder AIFs Immobilien oder Grundstücks-Gesellschaften zum Kauf angeboten, bzw. an solche verkauft.

**Behandlung und Lösung von Interessenkonflikten:**

- Es besteht gemäß § 18 ImmoInvFG ein Erwerbs- bzw. Veräußerungsverbot für Geschäftsleiter oder Mitglieder des Aufsichtsrates der Raiffeisen Immo KAG in Bezug auf Immobilien, die von einem Immobilienfonds verwaltet werden oder verwaltet werden sollen. Dieses Verbot gilt auch für die Depotbank 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 gemäß § 21 ImmoInvFG gegen Ausgabe von Anteilscheinen verboten.
- Die Kriterien für den An- und Verkauf von Immobilien, die der Raiffeisen Immo KAG 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 Raiffeisen Immo KAG 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. Diese Voraussetzung ist auch die Bedingung für die Zustimmung der Depotbank, die ebenfalls für einen An- bzw. Verkauf notwendig ist. Durch diese Vorgehensweise ist gewährleistet, dass die Raiffeisen Immo KAG eine Immobilie zum Marktpreis kauft bzw. verkauft, unabhängig von der Person des Verkäufers/Käufers.
- Auch gemäß § 17 AIFMG hat ein unabhängiger externer Sachverständiger die Bewertung der Vermögenswerte des AIF durchzuführen.

**3. Interessenkonflikte und deren Behandlung bzw. Auflösung im Vertrieb**

**3.1. Gegengeschäftsinteressen von Kunden:** Im Verhältnis zu institutionellen Investoren können Absatzziele mit Gegengeschäftsinteressen der Kunden konkurrieren, etwa wenn ein potenzieller Investor gleichzeitig Produkthanbieter (z.B. Zielfonds für Fondsinvestments) ist.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Vertriebseinheiten sind von den in der Verwaltungsgesellschaft 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.

- 3.2.** Bei der **Gebührenfestsetzung** von Fondsverwaltungs-Dienstleistungen können einerseits die Eigentümergegebenheiten (Produktionskosten, Margen) und andererseits das Interesse des Kunden an der Nettoperformance des verwalteten Portfolios kollidieren.

**Behandlung und Auflösung des Interessenkonflikts:** Die Gebührenfestsetzung der Produkte der Verwaltungsgesellschaft 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 Spielraum für Gebührenentscheidungen. Die Gebühren werden mit den Kunden vereinbart und werden den Kunden in transparenter und vollständiger Form offen gelegt. Die Verwaltungsgesellschaft bekennt sich in diesem Zusammenhang gegenüber ihren Kunden zu einer markt- und qualitätsgerechten Preispolitik.

## **4. Generelle Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten**

### **4.1. Schaffung von Vertraulichkeitsbereichen / Dokumentation durch Mitarbeiter**

Die Verwaltungsgesellschaft verfügt gemeinsam mit der Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. über ein Compliance-Regelwerk, das im gesamten Konzern gültig ist und elektronisch für jeden Mitarbeiter jederzeit abrufbar ist. Darin sind Vertraulichkeitsbereiche definiert, um einen Informationsaustausch zwischen Personen, der zu einem Interessenkonflikt führen könnte, zu verhindern. Sollte im Einzelfall ein Informationsaustausch zwischen den definierten Bereichen unumgänglich sein, ist dies dem Compliance-Office zu melden, das dann die entsprechenden Maßnahmen setzt.

Der für den betroffenen Sachverhalt zuständige Mitarbeiter hat einen potenziellen Interessenkonflikt zu melden und entsprechend zu dokumentieren, indem die genauen Umstände und etwaige notwendige Maßnahmen beschrieben und auch begründet werden, bzw. dargelegt wird, warum kein Interessenkonflikt vorliegt, bzw. nicht von Relevanz ist.

### **4.2. Führung eines Interessenkonfliktregisters**

Das Compliance-Office führt ein Interessenkonfliktregister, in dem, sofern notwendig, Daten über aufgetretene Interessenkonflikte gesammelt werden, welche im Zuge der täglichen Geschäftstätigkeiten aufgetreten sind. Ein Konfliktmeldeformular ist für alle Mitarbeiter über die Compliance-Datenbank abrufbar. Die gemeldeten Interessenkonfliktsituationen bieten die Grundlage für die laufende Adaptierung dieser Politik.

### **4.3. Begleitende Maßnahmen**

#### Schulungen der Mitarbeiter

Compliance-Schulungen für Mitarbeiter finden regelmäßig statt. Die Teilnahme an allfälligen anlassbezogenen Schulungen ist für jene Mitarbeiter verpflichtend, die durch das Compliance-Team dazu aufgefordert werden. Neu eintretende Mitarbeiter müssen innerhalb von einem Monat ab Eintritt eine Compliance-Schulung absolvieren.



Regelmäßige Meldungen an die zuständige Geschäftsführung

Das Compliance Office sowie der AIFM-Compliance Beauftragte der Raiffeisen Immo KAG erstattet hinsichtlich seiner Tätigkeit jährlich Berichte an die Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft.

Ständige Prüfung durch die interne Revision

Die interne Revision überprüft jährlich die Compliance Organisation der Verwaltungsgesellschaft.

## **5. Publizierung und Aktualisierung der Conflict of Interest Policy und der Interessenkonflikte**

Die vorliegende Interessenkonflikts-Politik wird im Internet auf der Website [www.rcm.at](http://www.rcm.at) im Punkt **Corporate Governance** veröffentlicht und mindestens einmal jährlich, jedenfalls aber im Anlassfall, auf ihre Aktualität hin überprüft und bei Bedarf entsprechend adaptiert.

Werden durch einen Interessenkonflikt Umstände ausgelöst, die gemäß dem ImmoInvFG in den periodischen Berichten offengelegt werden müssen, so ist der Interessenkonflikt im Halbjahres- bzw. im Rechenschaftsbericht entsprechend zu veröffentlichen.

Interessenkonflikte, über die gemäß § 21 Abs. 1 Z 10 AIFMG die Anleger eines AIF zu informieren sind, sind im entsprechenden Dokument ausreichend darzulegen.