

Informationen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Umgang mit Interessenkonflikten gemäß Art. 36 Abs. 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013

Einleitung

Die Catella Real Estate AG, München, als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist wie auch ihre Mitarbeiter verpflichtet, ihrer Tätigkeit ehrlich, mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen, im besten Interesse der AIF zu handeln, Anleger fair zu behandeln, angemessene Mittel und Verfahren einzusetzen sowie Maßnahmen im Hinblick auf Interessenkonflikte zu treffen.

Die Catella Real Estate AG verfügt über ein Compliance-Handbuch. Die dort festgelegten Grundsätze über den Umgang mit Interessenkonflikten wurden in den Prozessen entsprechend berücksichtigt.

Mögliche Interessenkonflikte

Bei der Catella Real Estate AG, die eine Vielzahl von Dienstleistungen anbietet, können Interessenkonflikte in verschiedenen Situationen auftreten. Insbesondere wurden folgende potentielle Interessenkonflikte identifiziert:

- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder deren Anlegern
- Geschäfte zwischen den von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen
- Zuteilung neuerwerbener Liegenschaften
- Nebentätigkeiten von Mitarbeitern der Gesellschaft
- Anreizsysteme und Vergütungen für Mitarbeiter der Gesellschaft
- Mitarbeitergeschäfte
- Geschenke oder Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft
- Umschichtungen in den Investmentvermögen
- Stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance
- Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages
- Kurzfristige Anlagen in Investmentfonds

Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, hat die Catella Real Estate AG verschiedene organisatorische Maßnahmen ergriffen. Dies sind insbesondere:

- Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen
- Trennung von Eigenhandel und Kundenhandel
- Leitsätze für Mitarbeitergeschäfte
- Grundsätze zur Vereinnahmung sonstiger geldwerter Vorteile
- Einrichtung eines Vergütungssystems
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung von Handelsgeschäften
- Zuteilungsgrundsätze bei mehreren Investmentvermögen
- Erhebung von Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten)
- Hold-Sell-Analysen sowie Mittelverwendungsanalysen bei Verkäufen
- Vergabeprozess für Fremdleistungen

Zuteilung neuerworbener Liegenschaften

Überlappende Investmentstrategien können im Interesse der Produktpalette nicht vermieden werden. Grundsätzlich werden alle Erwerbsmöglichkeiten im Akquisitions-Jourfixe diskutiert. Interessieren sich zwei oder mehrere Portfoliomanager für dieselbe Erwerbsmöglichkeit, wird der Compliance Officer zur Durchführung eines Allokationsprozesses eingeschaltet.

Gleiches gilt, wenn sich ein Portfoliomanager interessiert, der zwei oder mehrere Fonds verantwortet, die überlappende Investmentstrategien aufweisen: In diesem Fall wird der Portfoliomanager seinerseits den Compliance Officer zur Durchführung eines Allokationsprozesses einschalten (im Interesse der Anleger an höchst möglicher Kompetenz in den Zielmärkten der Fonds wird die Zuweisung von mehreren Fonds mit überlappenden Investmentstrategien an denselben Portfoliomanager bewusst nicht vermieden).

Der Compliance Officer prüft, ob die Finanzierung des Erwerbs auf Seiten der interessierten Fonds gesichert ist und ob die Erwerbsmöglichkeit zur Anlagestrategie der jeweiligen Fonds passt. Kommen danach weiterhin mehrere Fonds für den Erwerb der Liegenschaft in Betracht und hat ein Fonds im überlappenden Segment der Investmentstrategie noch nicht 70% seiner Zielallokation erreicht (in Bezug auf Fonds, die sich noch in der Eigenmittel-Akquisitionsphase befinden, wird der aktuelle Stand der Allokation in Bezug auf gezeichnete Eigenmittel zugrunde gelegt), erhält dieser Fonds den Zuschlag von der Compliance-Stelle, wenn er bereits vor dem/den konkurrierenden Fonds aufgelegt worden war („elder fund rule“).

Kann der Allokationskonflikt nicht über diese Regelung gelöst werden, so wird die Liegenschaft durch ein Losverfahren einem Fonds zugewiesen. Die Compliance-Stelle stellt sicher, dass für die nächste vergleichbare Konfliktsituation der Fonds, der zunächst den Zuschlag erhalten hat, außer Betracht bleibt.

Der interessierte Portfoliomanager agiert im Allokationskonflikt ausschließlich im Interesse der Anleger des/der jeweiligen Fonds; „Vorstandsarbitrage“ im Sinne einer Weisung des Vorstandes wird dadurch vermieden, dass der Portfoliomanager in einem solchen Fall den Compliance Officer zur Lösung des sich daraus ergebenden Interessenskonfliktes einschaltet.

Die Einhaltung der vorstehenden Maßnahmen wird laufend durch die unabhängige Compliance-Stelle sichergestellt.