

## **Leitlinien für den Umgang mit INTERESSENKONFLIKTEN**

<b>Gültigkeit</b>	<b>Ab</b>	<b>6.11.2014</b>	<b>Bis</b>	<b>baw.</b>
-------------------	-----------	------------------	------------	-------------

# Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

## Inhaltsverzeichnis

Allgemeines .....	3
Möglichkeiten von Interessenkonflikten .....	4
Vermeidung von Interessenkonflikten .....	4
Offenlegung von Interessenkonflikten .....	4
Management von Interessenkonflikten .....	5
Massnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH .....	5
Meldung von Interessenkonflikten .....	8
Konfliktregister .....	8
Beschwerdemanagement .....	9
Veröffentlichung und Aktualisierung dieser Leitlinien .....	9

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **Allgemeines**

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (AIFM) 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 Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist verpflichtet, im besten Interesse ihrer Immobilienfonds (AIF) und ihrer Kunden (Anteilhaber) zu handeln.

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

Im Immobilienfondsgeschäft lassen sich Interessenkonflikte nicht immer vollständig vermeiden. In derartigen Fällen ist sicherzustellen, dass diese Interessenkonflikte erkannt, gemäß dieser Leitlinie behandelt und entstandene Interessenkonflikte stets im Interesse des Kunden gelöst werden. Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist ein Unternehmen der UniCredit Group, daher trägt die Leitlinie auch allen Umständen Rechnung, die aufgrund der Struktur und der Geschäfte anderer Konzernmitglieder einen Interessenkonflikt nach sich ziehen könnten.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH 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 der von ihr verwalteten Immobilienfonds, ihrer Anleger und der Integrität des Marktes einhalten. Um zu gewährleisten, dass die Verwaltung der Immobilienfonds im besten Interesse ihrer Kunden erbracht wird, ist die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH gemäß § 12 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) verpflichtet, wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ergreifung aller angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu treffen und beizubehalten.

Ziel der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist es, Interessenkonflikte im Unternehmen zu erkennen und so weit wie möglich zu vermeiden bzw. durch geeignete organisatorische und verwaltungstechnische Maßnahmen das Risiko von Interessenkonflikten möglichst gering zu halten. Sofern ein Interessenkonflikt trotz der von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH festgelegten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen nicht vermieden werden kann, ist es das oberste Ziel des Unternehmens, diesen Interessenkonflikt im Interesse der Kunden der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH zu lösen. Ist durch geeignete Maßnahmen der Interessenkonflikt nicht zu lösen, so wird dieser dem Kunden offengelegt.

## **Möglichkeiten von Interessenkonflikten**

§ 12 AIFMG nennt folgende potentielle Interessenkonflikte:

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

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH verpflichtet sich, Interessenkonflikte bei der Erbringung ihrer Dienstleistungen zu erkennen, zu erfassen, zu überwachen, zu vermeiden und offenzulegen, wenn deren Vermeidung nicht möglich ist.

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

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

## **Vermeidung von Interessenkonflikten**

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

## **Offenlegung von Interessenkonflikten**

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

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **Management von Interessenkonflikten**

Sofern ein Interessenkonflikt trotz der durch Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH gesetzten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen nicht zu verhindern ist, ist es Aufgabe der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, diesen Interessenkonflikt im Interesse ihrer Kunden zu lösen. Die identifizierten Interessenkonflikte werden durch den Compliance Officer geprüft und Lösungsmöglichkeiten evaluiert. Soweit möglich, wird der Compliance Officer selbst eine Lösung des erhobenen Interessenkonflikts in Abstimmung mit dem betroffenen Geschäftsbereich bzw. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herbeiführen. Kann eine Lösung des Interessenkonflikts durch den Compliance Officer nicht herbeigeführt werden, wird dieser Interessenkonflikt an die Geschäftsführung berichtet und von dieser nach Anhörung des Compliance Officers einer Lösung zugeführt.

## **Massnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

### **Gesetzliche Regelungen/Verwahrstellenvertrag**

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

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

### **Compliance Organisation**

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist in die Compliance Organisation der UniCredit Group integriert. In der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist ein Compliance Officer ernannt, der direkt an die Geschäftsführung der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH berichtet. Neben der Verhinderung des Missbrauchs von Insider-Informationen bzw. der Marktmanipulation ist es eine Kernaufgabe von Compliance Interessenkonflikte zu erkennen und zu managen bzw. die in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH implementierten Maßnahmen laufend zu überwachen und gegebenenfalls zu adaptieren.

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **Aufbauorganisation**

Um zu verhindern, dass Personen einen unangemessenen Einfluss auf die Art und Weise ausüben, wie andere Personen Tätigkeiten im Zusammenhang mit Verwaltung des Vermögens des (der) Immobilienfonds (AIF), die potentiell miteinander in einem Interessenkonflikt stehen, ausführen, hat die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH organisatorische Vorkehrungen getroffen. Im Rahmen der jeweiligen Aufbauorganisation sind die Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse festgelegt. Weiters sind Fonds- und Risikomanagement sowohl hierarchisch als auch räumlich voneinander getrennt.

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

## **Funktions- und Gewaltentrennung**

Um Interessenkonflikte zu vermeiden, wird zwischen folgenden Tätigkeiten, die ausreichend voneinander getrennt sind, unterschieden:

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

## **Unabhängigkeit**

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

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

## **Abstandnahme von Geschäften bzw. von Mandaten**

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

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

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **Auswahl externer Berater und/oder Dienstleister**

Vor Beauftragung von externen Beratern bzw. Dienstleistern sind in der Regel und abhängig vom Auftrag zumindest zwei Angebote einzuholen. Die Beauftragung externer Rechts- und Steuerberater ist grundsätzlich von der Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsanboten ausgenommen.

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

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

## **Richtlinien für Mitarbeitergeschäfte**

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

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

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

## **Organgeschäfte**

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

## **Vergütung**

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

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **Geschenkannahme**

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

## **Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen**

Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, Nebentätigkeiten, Beteiligungen an und Organfunktionen in Unternehmen offenzulegen.

## **Aufklärung der MitarbeiterInnen / laufendes Monitoring**

Die MitarbeiterInnen werden hinsichtlich potenzieller Interessenkonflikte laufend informiert. Die Teilnahme an allfälligen Schulungen ist für jeden Mitarbeiter verpflichtend.

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

## **Regelmäßige Berichterstattung**

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

## **Prüfung durch die Interne Revision**

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

## **Meldung von Interessenkonflikten**

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

## **Konfliktregister**

Der Compliance Officer der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH führt ein vertrauliches Konfliktregister darüber, bei welchen Arten von Tätigkeiten ein Interessenkonflikt aufgetreten ist bzw. bei laufender Tätigkeit noch auftreten könnte, bei dem ein Risiko, dass die Interessen eines AIF oder seiner Anleger Schaden nehmen, erheblich ist, und aktualisiert die Aufzeichnungen regelmäßig. Der Compliance Officer erstattet diesbezüglich zumindest einmal jährlich einen schriftlichen Bericht an die Geschäftsleitung der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **Beschwerdemanagement**

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH hat ein eigenes Beschwerdemanagement und ist auch in jenes der UniCredit Bank Austria AG eingebunden.

## **Veröffentlichung und Aktualisierung dieser Leitlinien**

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