

Dienstanweisung / Arbeitsanweisung

Titel:	Leitlinien für den Umgang mit Interessenskonflikten V 1.3			
Betroffene Stelle(n) / Mitarbeiter	Alle Mitarbeiter der ERSTE IMMOBILIEN KAG			
Gültigkeit:	von	19.11.2014	bis	auf Widerruf

Genehmigt von:	Geschäftsführersitzung EIKAG vom		
Datum:	18.11.2014		
Fachliche Verantwortung:	Markus Brunner		
Erstellt von:	Markus Brunner / Stefan Süschetz		
Datum:	15.11.2014		

Dokumenten Historie

Nr.		Grund der Änderung	Autor
1.1	Erweiterung Pkt. 10 Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen Seite 8		Brunner / Süschetz
2.1.	Aufnahme Pkt. 7 Auswahl von externen Beratern und/oder Dienstleistern Seite 7		Brunner
3.1.	Allgemeine Adaptierungen		Brunner

Inhalt

Allgemeines	3
Möglichkeiten von Interessenskonflikten	4
Management von Interessenskonflikten	5
Maßnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessenskonflikten in der ERSTE Immobilien KAG:.....	5
1) Compliance-Organisation	5
2) Aufbauorganisation	6
3) Chinese Walls/Vertraulichkeitsbereiche.....	6
4) Unabhängigkeit.....	6
5) Gleichzeitige / aufeinanderfolgende Erbringung von Aufgaben durch eine Person.....	7
6) Abstandnahme von Geschäften bzw. von Mandaten.....	7
7) Auswahl von externen Beratern und/oder Dienstleistern	7
8) Richtlinien für Mitarbeitergeschäfte.....	8
9) Vergütung	8
10) Geschenkkannahme.....	8
11) Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen	8
12) Schulungen der Mitarbeiter	10
13) Regelmäßige Meldungen an die zuständige Geschäftsführung.....	10
14) Ständige Prüfung durch die interne Revision.....	10
Meldung von Interessenskonflikten	11
Konfliktbeobachtungsliste	11
Interessenskonflikte und deren Behandlung bzw. Auflösung in der ERSTE Immobilien KAG	11
Publizierung und Aktualisierung dieser Leitlinien.....	14
Anlage 1: Übersicht über Immobilienfonds (AIF)	16
Anlage 2: Antrag Nebenbeschäftigung für Mitarbeiter der EIKAG	17

Allgemeines

Die ERSTE Immobilien KAG 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 (Anteilsinhaber) zu handeln. Der Themenbereich „Interessenskonflikte“ hat für die ERSTE Immobilien KAG einen sehr hohen Stellenwert.

Die Mitarbeiter der ERSTE Immobilien KAG sind angewiesen, diese Leitlinien für den Umgang mit Interessenskonflikten der ERSTE Immobilien KAG („Leitlinien“) im täglichen Umgang mit Interessenskonflikten zu berücksichtigen. Diese Leitlinien haben den Charakter einer Dienstanweisung. Diese Dienstanweisung gilt für alle Mitarbeiter der ERSTE Immobilien KAG.

Da die ERSTE Immobilien KAG für ihre Kunden verschiedene Produkte auflegt, lassen sich Interessenskonflikte nicht immer ausschließen.

Diese Interessenskonflikte können zwischen

- den Interessen der Kunden einerseits und den Interessen der ERSTE Immobilien KAG, ihren Mitarbeitern, den Mitgliedern der Geschäftsführung und den sonstigen Mitgliedern der ERSTE Immobilien KAG andererseits oder
- den Interessen aus der Zugehörigkeit der ERSTE Immobilien KAG zur Erste Bank Gruppe, ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Erste Group Immorent AG, s Bausparkasse, Vienna Insurance Group und s Immo AG und den Verpflichtungen der ERSTE Immobilien KAG gegenüber den von ihr verwalteten AIF bzw. den Verpflichtungen der ERSTE Immobilien KAG in Bezug auf Leistungen der individuellen Portfolioverwaltung
- den Interessen von Kunden der ERSTE Immobilien KAG untereinander
- den Interessen der von ihr verwalteten AIF untereinander

entstehen.

Die ERSTE Immobilien KAG hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und ausschließlich im Interesse der Anteilsinhaber/Kunden zu handeln. Die ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG im besten Interesse ihrer Kunden erbracht werden, ist die ERSTE Immobilien KAG gemäß § 12 AIFMG verpflichtet, schriftliche Grundsätze für den Umgang mit Interessenskonflikten 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 ERSTE Immobilien KAG ist es, Interessenskonflikte in der ERSTE Immobilien KAG zu erkennen und so weit als möglich zu vermeiden. Sofern ein Interessenskonflikt aufgrund der in der ERSTE Immobilien KAG festgelegten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen nicht vermieden werden kann, ist es die oberste Priorität des Unternehmens, diesen Interessenskonflikt im Interesse der Kunden der ERSTE

Immobilien KAG zu lösen. Ist durch geeignete Maßnahmen der Interessenskonflikt nicht zu lösen, so wird dieser dem Kunden offengelegt.

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

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

Die Überwachung der Einhaltung dieses Regelwerkes und der definierten Maßnahmen obliegt der Revision der ERSTE Immobilien KAG und den Führungskräften der ERSTE Immobilien KAG.

Möglichkeiten von Interessenskonflikten

§ 12 AIFMG nennt insbesondere folgende Interessenskonflikte:

- 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

Die ERSTE Immobilien KAG ist verpflichtet, alle unzulässigen Interessenskonflikte bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenleistungen

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

Potenzielle Interessenskonflikte sind an den Compliance Officer der ERSTE Immobilien KAG zu melden. Bei der Entscheidung über die zu setzenden Schritte ist grundsätzlich danach zu trachten, die Interessen des Kunden, zu dessen Nachteil der Interessenskonflikt besteht, gegenüber den Interessen

- von der ERSTE Immobilien KAG und der für sie tätigen Personen vorrangig,
- anderer Kunden gleichrangig

zu behandeln.

Der ERSTE Immobilien KAG kann trotz der Befolgung ihrer Interessenskonflikts-Politik nicht ausschließen, dass es im Einzelfall zu einer Schädigung von Kunden kommt.

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

Gemeint sind nicht etwa geringfügige bzw. unerhebliche Interessenskonflikte ohne Schadenspotential für Kunden oder persönliche Interessenskonflikte zwischen Mitarbeitern und Kunden, sondern solche, die geeignet sind, Kunden einen tatsächlichen Schaden entstehen zu lassen.

Management von Interessenskonflikten

Ist ein Interessenskonflikt trotz der in Folge beschriebenen, durch die ERSTE Immobilien KAG gesetzten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen nicht zu verhindern ist es Aufgabe der ERSTE Immobilien KAG, diesen Interessenskonflikt im Interesse der Kunden zu lösen. Die identifizierten Interessenskonflikte werden durch den Compliance Officer geprüft und Lösungsmöglichkeiten evaluiert. Soweit möglich wird der Compliance Officer selbst eine Lösung des erhobenen Konflikts in Abstimmung mit den betroffenen Geschäftsbereichen bzw. Mitarbeitern herbeiführen.

Ist eine Lösung durch den Compliance Officer nicht zu vereinbaren bzw. bedarf es hier geschäftspolitischer Entscheidungen, werden die erhobenen Interessenskonflikte an die Geschäftsführung berichtet und nach Anhörung des Compliance Officers einer Lösung zugeführt.

Die Geschäftsführung entscheidet, ob der Konflikt durch eine interne Entscheidung bereinigt wird. Es ist daher aus geschäftspolitischen Gründen unter Berücksichtigung aller sich daraus ergebenden Risiken (Reputationsrisiko, Verlust der Kundenverbindung) zu evaluieren, welche Lösungsmöglichkeiten bestehen bzw. welcher Geschäftsbereich von der Geschäftsmöglichkeit Abstand nimmt bzw. ob relevante Personen bestehende Mandate zurückzulegen haben.

Eine Entscheidungsvariante dabei ist auch die Möglichkeit der Offenlegung, welche jedoch nur dann herangezogen werden sollte, wenn nach vernünftigem Ermessen nicht mehr gewährleistet werden kann, dass das Risiko der Beeinträchtigung der Kundeninteressen durch interne Maßnahmen nicht mehr vermieden werden kann.

Nach erfolgter Entscheidungsfindung ist die Entscheidung rasch den Geschäftsbereichen zu kommunizieren, die diese sofort umzusetzen haben.

Maßnahmen zur Erkennung bzw. zur Vermeidung von Interessenskonflikten in der ERSTE Immobilien KAG:

1) Compliance-Organisation

Dem nunmehr gesetzlichen Auftrag, eine unabhängige und dauerhafte Compliance-Organisation einzurichten und einen Compliance-Officer zu ernennen, ist die ERSTE Immobilien KAG mit Inkrafttreten des Standard Compliance Codes der österreichischen

Kreditwirtschaft nachgekommen. In seinem Aufgabenbereich berichtet der Compliance-Officer direkt an die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG.

Neben dem gesetzlichen Auftrag der Hintanhaltung des Missbrauchs von Insider-Informationen bzw. Marktmanipulation ist es eine der Kernaufgaben von Compliance, Interessenskonflikte zu erkennen und zu managen bzw. die in der ERSTE Immobilien KAG implementierten Maßnahmen laufend zu überwachen und falls erforderlich zu adaptieren.

Die Compliance Regelwerke der ERSTE Immobilien KAG sind konkret der Vermeidung bzw. der Meldung von erkannten Interessenskonflikten gewidmet. Als Compliance Regelwerke gelten „Compliance in der ERSTE Immobilien KAG“.

Diese Regelwerke sind in allgemein zugänglichen Ordnern abgelegt und wurden an alle Mitarbeiter kommuniziert.

2) Aufbauorganisation

Um zu verhindern, dass Personen einen unangemessenen Einfluss auf die Art und Weise ausüben, wie andere Personen Tätigkeiten im Zusammenhang mit Wertpapier- oder Nebendienstleistungen, die potenziell miteinander in einem Interessenskonflikt stehen, ausführen, hat die ERSTE Immobilien KAG organisatorische Vorkehrungen getroffen. Im Rahmen der jeweiligen Aufbauorganisation sind die Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse festgelegt. Das Organigramm wird regelmäßig auf die internen Verhältnisse angepasst und steht dem Compliance Officer in der jeweiligen aktuellen Fassung zur Verfügung.

Das Organigramm ist regelmäßig an die aktuelle Aufbauorganisation anzupassen und bildet auch die Basis für die Festlegung der einzelnen Vertraulichkeitsbereiche in der ERSTE Immobilien KAG. Veränderungen im Organigramm werden an die Mitarbeiter der ERSTE Immobilien KAG kommuniziert.

3) Chinese Walls/Vertraulichkeitsbereiche

Die ERSTE Immobilien KAG bildet einen eigenen gemeinsamen Vertraulichkeitsbereich.

Die Vertraulichkeitsbereiche werden laufend den organisatorischen Veränderungen innerhalb der ERSTE Immobilien KAG angepasst und sind im Compliance Regelwerk der ERSTE Immobilien KAG abgebildet.

4) Unabhängigkeit

Mitarbeiter der ERSTE Immobilien KAG, die mit mehreren, mit einem möglichen Interessenskonflikt verbundenen Tätigkeiten befasst sind, haben diese unter Beachtung des Risikos mit einem Grad an Unabhängigkeit auszuführen, sodass keine Kundeninteressen geschädigt werden.

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

5) Gleichzeitige / aufeinanderfolgende Erbringung von Aufgaben durch eine Person

In der ERSTE Immobilien KAG wird durch geeignete Maßnahmen – insbesondere Funktionstrennung – soweit wie möglich verhindert, dass Mitarbeiter und relevante Personen in konflikträchtiger Weise Aufgaben gleichzeitig oder unmittelbar einbezogen werden.

Falls die Verhinderung nicht möglich ist, ist vor Durchführung der Tätigkeiten diese dem Compliance Officer anzuzeigen.

6) Abstandnahme von Geschäften bzw. von Mandaten

Eine der Entscheidungsmöglichkeiten der ERSTE Immobilien KAG ist die Abstandnahme von einem möglichen Geschäft. Die ERSTE Immobilien KAG 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 jenen der ERSTE Immobilien KAG dienen würde.

Ergibt sich ein Interessenskonflikt aufgrund einer Mandatierung eines Mitarbeiters der ERSTE Immobilien KAG 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 - bei bestimmten Themen eine Beeinträchtigung von Kundeninteressen vermieden werden kann.

7) Auswahl von externen Beratern und/oder Dienstleistern

Vor der Beauftragung von externen Beratern bzw. Dienstleistern sind grundsätzlich mindestens zwei Angebote einzuholen. Der Dienstleister hat bei erstmaliger Legung seines Angebotes die Eigentumsverhältnisse des Unternehmens anzugeben.

Die Beauftragung externer Rechts- bzw. Steuerberater ist, sofern diese Beauftragung keine Auslagerung einer substanziellen operativen Tätigkeit darstellt, grundsätzlich von der Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsangeboten ausgenommen. In diesem Fall haben diese Dienstleister, neben der Offenlegung der Eigentumsverhältnisse des Unternehmens, Angaben über die fachliche und persönliche Qualifikation in Bezug auf den gegenständlichen Themenbereich zu machen.

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 Entscheidungskompetenz ist in der Pouvoirordnung bzw. in den Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung, für den Arbeitsausschuss und für den Aufsichtsrat geregelt.

8) Richtlinien für Mitarbeitergeschäfte

Durch den Compliance Officer der ERSTE Immobilien KAG wurden Richtlinien erlassen, in denen die Eigengeschäfte der Mitarbeiter geregelt werden. Neben der Verhinderung von marktmissbräuchlichen Aktivitäten der Mitarbeiter zielen diese Richtlinien auch darauf ab, dass Interessenskonflikte zwischen den Kunden der ERSTE Immobilien KAG und den Mitarbeitern der ERSTE Immobilien KAG vermieden werden oder sofort bei Auftreten bzw. durch Meldepflichten diese Konflikte erkennbar sind und so einer Lösung zugeführt werden können.

9) Vergütung

Die Vergütungsregelungen der ERSTE Immobilien KAG sind so gestaltet, dass die Vergütung von Mitarbeitern keinerlei direkte Verbindung mit den Vergütungen oder dem erwirtschafteten Ertrag von anderen Mitarbeitern hat, deren Tätigkeit in einem Interessenskonflikt mit Tätigkeiten der Ersteren stehen.

10) Geschenkkannahme

Alle Mitarbeiter der ERSTE Immobilien KAG dürfen für sich oder ihre Angehörigen Zuwendungen oder sonstige Vorteile, die ihre Unabhängigkeit beeinträchtigen könnten, von Dritten weder fordern noch annehmen. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich in der Dienstanweisung „Risk Policy Corruption Gifts“.

11) Nebenbeschäftigungen / Beteiligungen

Ziel ist es, die bestehende gesetzliche bzw. die bestehende Regelung in den Arbeitsverträgen bezüglich Nebenbeschäftigung von Mitarbeitern der ERSTE Immobilien KAG zu regeln.

Grundsatzregel:

- Die allfällige Ausübung einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Nebenbeschäftigung (z.B. auch eine entgeltliche oder unentgeltliche Übernahme einer leitenden Funktion in einem Unternehmen) und
- der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften (z.B. als Teilhaber oder stiller Gesellschafter an einem privaten Unternehmen)

ist der Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG schriftlich anzuzeigen, diese kann bis zu 14 Bankarbeitstagen die Genehmigung erteilen oder untersagen.

Eine Nebenbeschäftigung ist eine Tätigkeit, die ein Angestellter ohne unmittelbaren Zusammenhang mit seinen Dienstpflichten in der ERSTE Immobilien KAG entfaltet. Meldepflichtige Nebenbeschäftigungen sind sowohl Tätigkeiten im Rahmen eines arbeitnehmerähnlichen Verhältnisses als auch im Rahmen einer selbstständigen Tätigkeit. Diese Regelung beinhaltet eine entgeltliche oder unentgeltliche Nebenbeschäftigung sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Übernahme einer leitenden Funktion, Teilhaber oder stiller Gesellschafter in einem externen Unternehmen.

Beispiele für meldepflichtige Nebenbeschäftigungen: (stiller) Gesellschafter, Vermittlung von Geschäftsmöglichkeiten (insbesondere Wertpapiere, Commodities, Immobilien), Schulungstätigkeiten, Unternehmensberatung, Anlageberatung, Tätigkeit mit einem Gewerbeschein, Obmann, Rechnungsprüfer/Kassier eines nicht gemeinnützigen Vereines, Kellner etc.

Nicht der Meldepflicht unterliegen bloße Hobbytätigkeiten: z.B. ehrenamtlicher Trainer in Sportverein, Kassier gemeinnütziger Verein, Nachbarschaftshilfe etc.

Vorgehensweise:

Es muss ein schriftlicher Antrag an die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG mittels Formular (Ansuchen um Genehmigung von Nebenbeschäftigungen) erfolgen.

Untersagung durch die Geschäftsführung:

Die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG, kann die Ausübung der Nebenbeschäftigung bzw. den Erwerb von Beteiligungen binnen 14 Bankarbeitstagen untersagen, wenn sie

a) den Interessen der ERSTE Immobilien KAG zuwiderläuft,
Beispiele: Tätigkeiten wo bankinterne Informationen verwendet werden könnten, Konkurrenzaktivitäten wie Vermögensberater, Commodityhändler, Immobilienmakler etc.

oder

b) der Erfüllung des Dienstes oder der Erhaltung der Arbeitskraft auch nur teilweise Abbruch tut,
Beispiele: Tätigkeiten mit einem hohen zeitlichen Aufwand und/oder mit eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten, wie etwa regelmäßige Tätigkeit in der Nacht etc.

oder

c) ihrer Natur und Beschaffenheit nach die volle Unbefangenheit des Angestellten im Dienst beeinträchtigt und den Compliance -Richtlinien widerspricht

Beispiele: Tätigkeiten bei dem ein Interessenskonflikt auftreten könnte, wie Anlageberater, Funktion bei Konkurrenzinstitut etc.

oder

d) dem Ansehen eines Angestellten der ERSTE Immobilien KAG nicht entspricht.
Beispiele: Tätigkeit für verbotene oder international geächtete Organisation, Tätigkeit für einen Nachtclub, Gesellschafter in Unternehmen, die in der Vergangenheit bereits insolvent waren, sowie weitere Tätigkeiten die der Reputation der ERSTE Immobilien KAG schädigen könnten.

12) Schulungen der Mitarbeiter

Es werden laufend Compliance-Schulungen für Mitarbeiter der ERSTE Immobilien KAG angeboten. Die Teilnahme an allfälligen anlassbezogenen Schulungen ist für jene Mitarbeiter verpflichtend, die durch den Compliance Officer dazu aufgefordert werden. Neu in die ERSTE Immobilien KAG eintretende Mitarbeiter müssen jedenfalls eine Compliance-Schulung absolvieren.

13) Regelmäßige Meldungen an die zuständige Geschäftsführung

Der Compliance Officer erstattet hinsichtlich ihrer Tätigkeit einen jährlichen Bericht an die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG.

14) Ständige Prüfung durch die interne Revision

Die interne Revision der ERSTE Immobilien KAG überprüft jährlich die Compliance Organisation der ERSTE Immobilien KAG.

Meldung von Interessenskonflikten

Interessenskonflikte bzw. der begründete Verdacht eines Interessenskonflikts sind ausnahmslos dem Compliance-Officer zu melden. Dieser hat die Meldungen zu dokumentieren sowie Zeitpunkt, Inhalt, meldende Person, Interessenskonflikt und die ergriffenen Maßnahmen festzuhalten. Die Erfassung von Interessenskonflikten kann im Einzelfall auch auf ausdrückliche Veranlassung des Compliance-Officers erfolgen.

- Zu den zu meldenden Interessenskonflikten gehören per definitionem solche, die auf Insiderinformationen und sonstigen compliance-relevanten Informationen beruhen. Mitarbeiter und relevante Personen, die über solche Informationen verfügen, haben diese unverzüglich dem Compliance-Officer zu melden.
- Ebenso sind Geschäfte, bei denen der begründete Verdacht besteht, dass für einen Kunden aufgrund eines Interessenskonfliktes ein Schaden entstehen könnte, von Mitarbeitern und relevanten Personen vorab dem Compliance-Officer zu melden.
- Zu melden ist auch die gleichzeitige oder unmittelbar nachfolgende Einbeziehung von relevanten Personen in die Erbringung von Dienstleistungen, wenn diese Einbeziehung nicht verhindert werden konnte, die Einbeziehung jedoch ein ordnungsgemäßes Konfliktmanagement beeinträchtigen könnte.

Konfliktbeobachtungsliste

Geschäfte, aus denen zwischen der ERSTE Immobilien KAG bzw. deren Mitarbeitern einerseits und Kunden andererseits oder zwischen verschiedenen Kunden ein Interessenskonflikt resultiert, sind auf eine Konfliktbeobachtungsliste zu setzen und der weitere Verlauf der Transaktion ebenso wie die involvierten Personen von dem Compliance Officer zu überwachen. Es obliegt der Entscheidung des Compliance Officers, betroffene Geschäfte wieder von der Konfliktbeobachtungsliste zu streichen.

Interessenskonflikte und deren Behandlung bzw. Auflösung in der ERSTE Immobilien KAG

Interessenskonflikt: Die Gesellschaften ERSTE Immobilien KAG und EAM arbeiten gesellschaftsübergreifend eng zusammen. Hier 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.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: 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.

Interessenskonflikt: Durch eine performanceabhängige Gehaltspolitik der ERSTE Immobilien KAG könnte ein Fondsmanager angehalten sein, zu viel Risiko bei den entsprechenden Transaktionen einzugehen, um die eigenen Bonusansprüche zu erlangen bzw. zu erhöhen.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: Die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG verfolgt bei allen Mitarbeitern eine Gehalts- und Vergütungspolitik, die potenzielle Interessenskonflikte und den Missbrauch von Insiderinformation durch diese und insbesondere durch den Fondsmanager verhindern soll. Die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG verzichtet insbesondere bei Fondsmanagern auf finanzielle Anreize,

- die Bonuszahlungen in Relation zu getätigten Transaktionen vorsehen oder
- Bonuszahlungen, die die Risikokomponente außer Acht lassen und ausschließlich performanceorientiert sind.

Interessenskonflikt: Ein Objekt könnte für mehrere von der ERSTE Immobilien KAG verwaltete AIF von Interesse sein.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: Die Objektauswahl 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 getroffen. Die Zuteilung zu einem bestimmten von der ERSTE Immobilien KAG verwalteten AIF erfolgt nach einer ersten internen Wirtschaftlichkeitsüberprüfung und wird im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Jour Fixe Termine dokumentiert. Bei der Prüfung, ob ein Interessenskonflikt vorliegt, sind v. a. folgende Kriterien der AIF ausschlaggebend: Risikobereitschaft, Zielländer, Assetklassen, Größe der Immobilie und Ziel-Performance. In der Anlage ist ein diesbezüglicher Kriterienkatalog definiert.

Wenn tatsächlich ein Interessenskonflikt 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 ERSTE Immobilien KAG verwalteten AIF. Von diesem Prinzip kann abgewichen werden, wenn

- der Ankauf die Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung 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.

Interessenskonflikt: Die Depotbank der ERSTE Immobilien KAG, derzeit die Erste Group Bank AG, zählt so wie die ERSTE Immobilien KAG zur Erste Bank Gruppe. Dies könnte zu höheren Spesen für die AIF bzw. Kunden führen.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: Den AIF werden marktübliche Gebühren für die Depotführung sowie Transaktionskosten verrechnet. Die verrechneten Gebühren/Kosten werden von der ERSTE Immobilien KAG 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.

Interessenskonflikt: Im Fondsmanagement können neben sonstigen Produkten auch Emissionen von Unternehmen der Erste Bank und Sparkassen Gruppe eingesetzt werden.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: 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 ERSTE Immobilien KAG.

Interessenskonflikt: 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.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: 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.

Interessenskonflikt: Bei Schäden, welche einem AIF entstehen und welche die ERSTE Immobilien KAG zu ersetzen hat, hat die ERSTE Immobilien KAG das Interesse am Vorliegen einer möglichst geringen Schadenssumme, im Gegensatz zu den Anteilsinhabern, die Interesse an einer möglichst hohen Schadenssumme (hoher Schadenersatz) haben.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: Die Schadensberechnung erfolgt in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer.

Interessenskonflikt: Im Rahmen der Immobilienverwaltung kann es zu einem Interessenskonflikt zwischen den von der ERSTE Immobilien KAG 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).

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts:

- 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 Interessenskonflikte 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 Interessenskonflikts diesen entsprechend zu dokumentieren und zu melden.

Interessenskonflikt: Fremdfinanzierung beim Ankauf von Immobilien für einen AIF mit Banken innerhalb des Konzerns.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: Einholen von mehreren Angeboten von Banken innerhalb und außerhalb des Konzerns.

Interessenskonflikt: Depotbank der ERSTE Immobilien KAG und ERSTE Immobilien KAG zählen zu einem Konzern. Dies könnte zu höheren Spesen für die AIF bzw. Kunden führen

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts: Den AIF werden marktübliche Gebühren für die Depotführung sowie Transaktionskosten verrechnet. Die verrechneten Gebühren/Kosten werden von der ERSTE Immobilien KAG 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.

Interessenskonflikt: Interessenskonflikt bei der Auswahl von externen Beratern und/oder Dienstleistern.

Konflikte zwischen

- den Interessen der von der ERSTE Immobilien KAG verwalteten AIF und ihrer Anteilshaber und der ERSTE Immobilien KAG einerseits und der von der ERSTE Immobilien KAG im Namen der AIF beauftragten externen Dienstleister andererseits oder
- zwischen den Dienstleistern untereinander bzw.
- zwischen den Interessen der ERSTE Immobilien KAG und den von ihr verwalteten AIF.

Behandlung und Auflösung des Interessenskonflikts:

- 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 Anteilshaber beeinträchtigt, ist die Vereinbarung mit dem betroffenen Dienstleister über die Erbringung der Leistung so rasch als möglich zu beenden.

Publizierung und Aktualisierung dieser Leitlinien

Die vorliegenden Leitlinien für den Umgang mit Interessenskonflikten der ERSTE Immobilien KAG sind in allgemein zugänglichen Ordnern abgelegt, auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG (www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht und wurden an alle Mitarbeiter kommuniziert und im Anlassfall sofort, mindestens aber einmal jährlich auf ihre Aktualität hin überprüft und entsprechend adaptiert.

**Anlage 1: Übersicht über Immobilienfonds (AIF)
(aktuell verwaltete bzw. in konkretem Verhandlungsstadium befindliche Mandate)**

Name des AIF	ERSTE IMMOBILIENFONDS	Immobilienfondsspezialfonds 01
Status	In Verwaltung	In Verwaltung
Art	Publikums-AIF	Immobilienfondsspezialfonds
Regionale AA	Österreich, Deutschland	Österreich, Deutschland
Funktionale AA	2/3 Wohnen, 1/3 Büro; keine ausschließliche Gewerbeobjekte	>50% Wohnen, <50% Büro/Gewerbe
Risikobereitschaft	Konservativ	Konservativ
Zielperformance	3-4% p.a.	3-4% p.a.
Größe der Immobilien (Kaufpreis)	€ 10-50 Mio.	€ 5-20 Mio.

Stellungnahme direkte Führungskraft:

OE: 2536 1000 Name: []
Bemerkungen/sonstige Vereinbarungen:

Datum, Unterschrift Führungskraft

Genehmigung Human Resources (OE 01961924/HR Business Partner Office)

Name:

Bemerkungen/sonstige Vereinbarungen:

Der Antrag auf Gewährung einer Nebenbeschäftigung wird befürwortet / nicht befürwortet.

Datum, Unterschrift HR
