



SEMPER CONSTANTIA

IMMO INVEST GMBH

Richtlinie für den Umgang mit Interessenskonflikten

---

# Richtlinie für den Umgang mit Interessenskonflikten SCII

gemäß § 12 AIFMG

GÜLTIGKEIT AB 01.04.2016 BIS AUF UNBESTIMMTE ZEIT



## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Ziele .....	3
2. Interessenskonflikte nach AIFMG .....	4
3. Management von Interessenkonflikten .....	5
4. Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben nach AIFMG .....	5
4.1 Kontrolle der gesetzlichen Vorgaben.....	5
4.2 Organisatorische Vorkehrungen.....	5
4.3 Administrative Vorkehrungen .....	5
4.4 Vertragliche Regelungen zwischen der Verwaltungsgesellschaft und der Depotbank .....	6
5. Mögliche Interessenskonflikte für die Semper Constantia Immo Invest .....	6
6. Meldung von Interessenkonflikten .....	12
7. Veröffentlichung und Aktualisierung .....	12
8. Glossar und Abkürzungsverzeichnis.....	13



## 1. Einleitung und Ziele

Die Semper Constantia Immo Invest GmbH (SCII) als Alternative Investmentfonds Manager (AIFM) ist eine österreichische Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die über eine Konzession für die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in Form von Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz 2003 – ImmoInvFG, BGBl. I Nr. 80/2003, idgF verfügt. Die SCII als AIFM unterliegt spezifischen aufsichtsrechtlichen Vorschriften wie dem Bankwesengesetz (BWG), dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) als auch dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG) sowie der Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht (FMA) und ist berechtigt zur Verwaltung von Immobilienfonds.

Derzeit verwaltet die SCII den offenen Immobilienfonds SemperReal Estate sowie derzeit zwei Immobilien-Spezialfonds.

Es ist das oberste Ziel der SCII ausschließlich im Interesse der Kunden zu handeln. Zur Gewährleistung dieser Kundeninteressen ist die SCII nach § 12 AIFMG verpflichtet, schriftliche Grundsätze im Zusammenhang mit dem Umgang von Interessenkonflikten festzulegen. Diese Grundsätze müssen der Größe und Organisation des AIFM sowie der Art, dem Umfang und der Komplexität der Geschäfte angemessen sein.

Ziel dieser Richtlinie ist es, der Semper Constantia Immo Invest GmbH (SCII) sowie ihren Mitarbeitern und anderen relevanten Personen eine Anleitung für den Umgang mit Interessenkonflikten zu geben, die laufend anzuwenden ist, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Kundeninteressen schaden. Als oberste Priorität sieht diese Richtlinie vor Interessenkonflikte zu vermeiden. Im Umgang mit Interessenkonflikten gilt stets der **Grundsatz „Kundeninteressen gehen Unternehmens- bzw. Mitarbeiterinteressen vor“**, dh. bestehende Interessenkonflikte sind immer im Interesse des Kunden zu lösen. Unabhängig vom Thema des Interessenkonfliktmanagements ist zu betonen, dass die SCII bei der Erbringung ihrer Dienstleistungen verpflichtet ist, ehrlich, redlich und professionell im besten Interesse ihrer Kunden zu handeln.

Im Immobilienfondsgeschäft lassen sich Interessenkonflikte trotz höchster Sorgfalt nicht immer vollständig vermeiden. In Fällen in denen ein Interessenkonflikt eingetreten ist, ist sicherzustellen, dass dieser nach den vorliegenden Grundsätzen entsprechend gelöst wird. Die SCII ist daher verpflichtet, alle notwendigen organisatorischen und administrativen Maßnahmen zu ergreifen, um das Risiko von Interessenkonflikten nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Mitarbeiter der SCII sind verpflichtet, die vorliegenden Grundsätze im täglichen Umgang mit Interessenkonflikten zu berücksichtigen und sicherstellen, dass ihre eigenen Interessen nicht im Konflikt mit ihren Verpflichtungen innerhalb der SCII stehen oder jenen Verpflichtungen zuwider laufen, die die SCII gegenüber ihren Kunden hat.

Primäres Ziel ist es, dass Interessenkonflikte vermieden werden. Dort, wo sie dennoch auftreten, sind Lösungen zu finden. Ist auch dies nicht möglich, so ist ein Interessenkonflikt in letzter Konsequenz dem Kunden gegenüber offen zu legen.



## 2. Interessenskonflikte nach AIFMG

### Interessenskonflikte nach § 12 AIFMG

Die SCII trifft angemessene Maßnahmen, um Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung von AIF insbesondere zwischen

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

auftreten können, zu vermeiden.

Prinzipiell hat der AIFM bei der Ermittlung von Interessenkonflikten zu berücksichtigen, ob einer der folgenden Sachverhalte zutrifft:

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



### 3. Management von Interessenkonflikten

Sofern ein Interessenkonflikt trotz der gesetzten organisatorischen und verwaltungstechnischen Maßnahmen der SCII nicht zu vermeiden ist, muss dieser Interessenkonflikt im Interesse der Kunden gelöst werden. Die identifizierten Interessenkonflikte werden durch den Compliance Verantwortlichen geprüft und Lösungsmöglichkeiten evaluiert. Soweit es dem Compliance Verantwortlichen möglich ist, wird er eine Lösung für den entstandenen Interessenkonflikt in Absprache mit den betroffenen Geschäftsbereichen bzw. Mitarbeitern herbeiführen. Sollte es dennoch zu keiner Lösung im Interessenkonflikt kommen, ist durch die Geschäftsführung eine Lösung für den Interessenkonflikt zu finden.

### 4. Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben nach AIFMG

#### 4.1 Kontrolle der gesetzlichen Vorgaben

Die Einhaltung des vom AIFMG vorgegebenen gesetzlich zulässigen Rahmens wird intern durch das Risikomanagement der SCII und Compliance sowie die Innenrevision, extern durch den Wirtschaftsprüfer kontrolliert.

#### 4.2 Organisatorische Vorkehrungen

Die Compliance Funktion der SCII wurde in die Compliance Organisation der SCPAG eingebunden. In Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und den Vorgaben des Österreichischen Standard Compliance Codes (SCC), wie insbesondere der Verhinderung von Insidertrading und Marktmanipulation, ist es eine ursächliche Aufgabe der Compliance Funktion möglichen Interessenkonflikten zu erkennen, vorzubeugen, zu verhindern und beizulegen. Darüber hinaus können sich aus dem Immobiliengeschäft Interessenkonflikte ergeben. Der Umgang damit findet ebenfalls in dieser Richtlinie Berücksichtigung.

#### 4.3 Administrative Vorkehrungen

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen und unabhängigen Wahrnehmung der Compliance Aufgaben wurden administrative Vorkehrungen getroffen, die eine Beeinflussung verhindern sollen.

Für die Tätigkeit als AIFM ist es zwingend erforderlich, die Funktion des Risikomanagements von den operativen Bereichen zu trennen.

Aus diesem Grund wurden die beiden Verantwortungsbereiche strukturell getrennt und ressortieren diese beiden Abteilungen zu unterschiedlichen Geschäftsleitern, wodurch die erforderliche hierarchische Trennung im Sinne des Gesetzes gewährleistet ist.

Die Ablauforganisation findet auch im Organigramm der SCII ihren Ausdruck und wird zumindest einmal jährlich einer Überprüfung durch die SCII unterzogen.



## 4.4 Vertragliche Regelungen zwischen der Verwaltungsgesellschaft und der Depotbank

Die SCII hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des ImmoInvFG und dem AIFMG Verträge mit der Depotbank SCPAG abgeschlossen.

In diesen Verträgen sind ausführlich die jeweiligen Rechte und Pflichten zwischen der SCII als AIFM einerseits und der Depotbank andererseits im Zusammenhang mit der Verwaltung von AIFs geregelt.

Diese umfassen insbesondere die Aufgaben gemäß ImmoInvFG und AIFMG hinsichtlich der Verwahrung der Anteilsscheine, die Ausgabe, Rücknahme und Auszahlung von Anteilen, die Errechnung des Anteilswertes sowie des Ausgabepreises und die Berechnung des Nettoinventarwertes.

Die SCII investiert das Fondsvermögen seit Auflage des Fonds in Immobilien, Cash oder Festgeldauslagerungen. Darüber hinausgehende Beziehungen mit der SCPAG betreffend Bewertung von Vermögensgegenständen bestehen daher nicht. Die Bewertung von Immobilien wird von externen Bewertern durchgeführt.

## 5. Mögliche Interessenskonflikte für die Semper Constantia Immo Invest

Im Folgenden werden die aktuell identifizierten Interessenskonflikte, die in der SCII auftreten können und jene organisatorischen Maßnahmen, die zur Verhinderung bzw. Auflösung eines bestehenden Interessenskonfliktes getroffen wurden, angeführt. Einige der genannten Interessenskonflikte wurden lediglich identifiziert, diese haben jedoch beim gegenwärtigen Geschäftsmodell (noch) keinen Anwendungsbereich.

### ➤ Interessenkonflikt: Abschluss, Gestaltung und Beendigung von Mietverträgen

Bei der Gestaltung von Mietverträgen hinsichtlich der Laufzeit, des Mietzinses, vorzeitiger sanktionsloser Beendigung, der Gewährung von Incentives sowie der Kautionshöhe sind potenziell Konflikte möglich. Besonders im Wohnungsbereich wären derartige Gestaltungsmaßnahmen kritisch.

Die SCII bewegt sich (fast ausschließlich) im gewerblichen Vermietungsbereich. Branchenübliche Mietvertragsgestaltungsmöglichkeiten werden genutzt, darüber hinausgehende Incentives werden seitens der Geschäftsführung der SCII nicht gewährt.

### ➤ Interessenkonflikt: Finanzierung einer Immobilie des AIF durch ein Konzern-Kreditinstitut

Die SCII verfolgt prinzipiell die Strategie, dass Objekte der von ihr verwalteten AIF – sofern überhaupt eine Finanzierung in Anspruch genommen wird - prinzipiell von fremden Kreditinstituten und nicht vom Mutterunternehmen finanziert werden. In Ausnahmefällen sind Finanzierungen über die Depotbank – sofern diese einem Fremdvergleich standhalten – zulässig. In diesen Fällen werden Vergleichsangebote eingeholt und die Bestätigung der Marktkonformität durch die Depotbank eingeholt. Etwaige Absicherungsinstrumente für aufgenommene Finanzierungen bei Fremdinstituten können jedoch bei der Gesellschafterin abgesichert werden.



➤ **Interessenkonflikt: Immobilienangebote durch verbundene Unternehmen/Personen und Kunden**

Immobilien können aus dem Konzernverbund oder von Anlegern des AIF angeboten werden. Die Geschäftsführung der SCII hält unter allen Bedingungen die zwingenden Bestimmungen der §§ 7 und 18 ImmoInvFG ein. Vor einer Transaktion sind zwingend Bewertungsgutachten gemäß § 29 ImmoInvFG von zwei unabhängigen Sachverständigen einzuholen.

➤ **Interessenkonflikt: Zuteilung einer neuen Immobilien zu den einzelnen AIF**

Verwaltet der AIFM zwei oder mehr AIF und könnte eine Immobilie in beide Sondervermögen aufgenommen werden. Auch bei Transaktionen zwischen zwei vom selben AIFM verwalteten AIF bestehen potenzielle Konflikte.

An erster Stelle steht die genaue Analyse des Veranlagungsspektrums des jeweiligen AIF. Die Auswahl des jeweiligen AIF unterliegt einer klar strukturierten, objektiven und nachvollziehbaren Prozess im Rahmen einer jeden Ankaufsentscheidung.

➤ **Interessenkonflikt: Verwaltung von Immobilien verschiedener AIF**

Im Rahmen der Verwaltung von Immobilien verschiedener AIF kann es bei Immobilien in vergleichbarer Lage – im Extremfall bei benachbarten Immobilien – sowie bei gleichen Mietern in den Immobilien der verschiedenen AIF zu Interessenskonflikten kommen.

Grundsätzlich sollten solche Schnittstellen zwischen verschiedenen AIF im Hinblick auf Immobilien oder Mieter vermieden werden. Sind solche potenziellen Konflikte aufgrund der Größe des Immobilienportfolios oder Anzahl der verwalteten AIF nicht ausgeschlossen, so sind diese im Vorfeld zu identifizieren, zu dokumentieren, zu monitoren und etwaige Auswirkungen auf die Anleger offenzulegen.

In Ausnahmefällen wäre ein derartiger Interessenkonflikt auch bei nur einem verwalteten AIF denkbar. Die Vorgehensweise ist hier analog zu sehen.

➤ **Interessenkonflikt: Finanzierung von Immobilien verschiedener AIF bei Kreditknappheit**

Im Rahmen der Finanzierung von Immobilien verschiedener AIF kann es bei Immobilien in vergleichbarer Lage, Mieterbonität oder Mietvertragskonditionen sowie bei gleichen Mietern in den Immobilien der verschiedenen AIF bei einer „Kreditknappheit“ zu Interessenskonflikten kommen.

Grundsätzlich sollten solche Schnittstellen zwischen verschiedenen AIF im Hinblick auf Immobilien oder Mieter vermieden werden. Sind solche potenziellen Konflikte aufgrund der Größe des Immobilienportfolios oder Anzahl der verwalteten AIF nicht ausgeschlossen, so sind diese im Vorfeld zu identifizieren, zu dokumentieren, zu monitoren und etwaige Auswirkungen auf die Anleger offenzulegen.

In Ausnahmefällen wäre ein derartiger Interessenkonflikt auch bei nur einem verwalteten AIF denkbar. Die Vorgehensweise ist hier analog zu sehen.

➤ **Interessenkonflikt: Auswahl externer Partner**

Bei der Auswahl von externen Partnern kann es zu Konflikten zwischen den Interessen der vom AIF verwalteten AIF bzw. der Anteilinhaber einerseits und den beauftragten Dienstleistern andererseits;



zwischen den Interessen der verschiedenen externen Partnern oder zwischen den Interessen des AIFM und des von ihr verwalteten AIF kommen.

Um diese Konflikte zu vermeiden, sind vor Beauftragung von externen Dienstleistern mehrere Angebote einzuholen oder die individuelle Auswahl erfolgt aufgrund bestimmter Parameter, welche begründet und dokumentiert werden. Im Zuge der Beauftragung eines externen Dienstleisters wird eine Due Diligence durchgeführt; sollten Interessenskonflikte auftauchen, ist von einer Beauftragung Abstand zu nehmen. Sollten Interessenskonflikte nach Beauftragung auftreten, so sind diese zu identifizieren, zu dokumentieren, zu monitoren und etwaige Auswirkungen auf die Anleger offenzulegen. Sollten diese Konflikte nachteilig für die Anteilsinhaber sein, ist die Vereinbarung mit dem externen Dienstleister zu beenden.

➤ **Interessenkonflikt: jederzeitige Rücknahmefähigkeit der Anteilsscheine**

Anteilsinhaber wünschen in marktengen Phasen eine Rücknahme von Fondsanteilen. Die im Fonds gehaltenen Immobilien weisen unterschiedliche Grade an Liquidierbarkeit auf und können kurzfristig teilweise nur mit Abschlägen veräußert werden.

Bei einer Veräußerung von Immobilien zur Bedienung von Anteilsrücknahmen hat die Geschäftsleitung des AIFM darauf zu achten, dass die Portfoliostruktur auch nach der Veräußerung eine ausgewogene Zusammensetzung aufweist. Eine Veräußerung von Immobilien mit Abschlägen ist nur in begrenztem Ausmaß möglich und die Abschläge dürfen nicht wesentlich sein. Andernfalls sind im Interesse aller Anteilsinhaber andere Maßnahmen – wie beispielsweise die Aussetzung der Rücknahme von Anteilsscheinen – zu überlegen.

➤ **Interessenkonflikt: in Bezug auf nicht zu 100 % der SCII zugeordnetem Personal**

Sollte ein Organ oder ein Mitarbeiter des AIFM seine Arbeitskraft nicht ausschließlich (zu 100 Prozent) dem AIFM zur Verfügung stellen, sind potenzielle Interessenkonflikte aufgrund der weiteren Tätigkeiten möglich. Jedes Organ des AIFM hat seine weiteren Tätigkeiten – auch die ehrenamtlichen offen zu legen, etwaige Konflikte zu identifizieren, dokumentieren und offen zu legen. Im Einzelfall hat die Geschäftsleitung bzw. der Aufsichtsrat über etwaige Konflikte zu entscheiden.

➤ **Interessenkonflikt: Performanceabhängige Vergütungspolitik für Fondsmanager**

Eine performanceabhängige Gehaltspolitik kann dazu führen, dass Fondsmanager Transaktionen vornehmen, um damit ihre Bonusansprüche zu sichern bzw. weiter zu erhöhen.

Die Geschäftsführung des AIFM gewährt daher keine Vergütungsanreize, die für die Interessen der Kunden nachteilig sind und verzichtet insbesondere bei Fondsmanagern auf finanzielle Anreize, die

- (i) Bonuszahlungen in Relation zu getätigten Transaktionen vorsehen oder
- (ii) Bonuszahlungen, die sich ausschließlich an der Performance orientieren und ohne Berücksichtigung von Risikoaspekten bei Veranlagungen.

Die SCII verfolgt daher entsprechend den gesetzlichen Regelungen eine Vergütungspolitik und – praxis, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken ermutigt, die nicht mit dem Risikoprofil eines AIF vereinbar sind.

Die Umsetzung der Vergütungsgrundsätze ist in der internen Vergütungspolitik der SCII festgehalten.





➤ **Interessenkonflikt: Geschenkkannahme, Zuwendungen und sonstige persönliche Vorteile**

Eine Annahme von Vorteilen, Einladungen und Geschenken bzw. die Gewährung von Zuwendungen, Vorteilen und Geschenken ist ausnahmslos bei Vorliegen der in der Richtlinie über die Gewährung und Annahme von Einladungen und Geschenken des Semper Constantia Konzerns vom 04.06.2014 genannten Voraussetzungen zulässig. Diese Richtlinie definiert die Wertgrenzen und Meldepflichten für Einladungen und Geschenke, die entsprechend ihrer Höhe durch den direkten Vorgesetzten bzw. den Compliance Verantwortlichen zu genehmigen sind.

➤ **Interessenkonflikt: Auswahl von Gegenparteien (Counterparties) zur Generierung höherer Spesen**

Die Strategie der SCII sieht nur die Veranlagung in Cash, Termingelder und Immobilien vor. Dieser Interessenkonflikt bezieht sich daher nur auf die Auslagerung von Termingeldern. Das Settlement der Geschäfte basiert auf der Best-Execution-Policy des AIFM, die über die Auswahl der Handelspartner entscheidet, die die Transaktionen für die AIF durchführen.

Die SCII zieht als wesentliches Kriterium die Gesamtkosten (Transaktionskosten und Kurs) bei der Ermittlung des bestmöglichen Handelsplatzes in Betracht. Weitere Kriterien sind die Liquidität, die Größe des Auftrages, der Typ des Finanzinstrumentes, die Geschwindigkeit, die Wahrscheinlichkeit einer Ausführung, die Abwicklung der Auftragsausführung, der Zeitpunkt der Orderabgabe, die Informationen zu Markt und Flows (technische Informationen), der Zugang zu fundamentaler Markt- Information, Research-Leistungen.

Die Wichtigkeit der oben genannten Kriterien kann unter gewissen Umständen variieren. Darüber hinaus kann es verschiedene andere, qualitative Faktoren geben, die bei der Entscheidung über die Auftragsausführung ebenfalls eine Rolle spielen können. Konsequenz daraus ist, dass dadurch der Best- und nicht der Billigstbieter den Zuschlag erhält.

Die SCII führt Listen über die genehmigten Broker- und Handelskontakte, wobei regelmäßig eine Evaluierung der Auftragsausführungen der einzelnen Broker stattfindet. Einmal jährlich wird die Brokerliste auf Aktualität sowie Anforderungen und Bedingungen für eine weitere Zusammenarbeit verifiziert.

➤ **Interessenkonflikt: mögliche höhere Spesenbelastung, da die SCPAG die Depotbank der SCII ist**

Den AIF werden marktübliche Gebühren (arms-length-Prinzip) für die Depottführung und Transaktionskosten verrechnet. Zwischen Publikum- und Spezialfonds sind unterschiedliche Gebührensätze möglich, die sich jedoch in den marktüblichen Bandbreiten bewegen.

➤ **Interessenkonflikt: Ersatz von Schäden durch die SCII**

Wenn der AIFM Schäden zu ersetzen hat, hat er das Interesse an einem möglichst geringen Schadenersatz im Gegensatz zu den Anteilshabern, deren Interesse in einem möglichst hohen Schadenersatz liegt. Dies gilt auch für Schäden bei jenen AIF, bei denen das Fondsmanagement delegiert wurde und welche der Dritte zu ersetzen hat.

Zur Auflösung dieses Interessenskonfliktes erfolgt die Feststellung der Schadenshöhe durch eine vom internen Fondsmanagement unabhängige Stelle, dem Compliance Verantwortlichen zusammen mit dem Bereich Risikomanagement in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer.



➤ **Interessenkonflikt: Organe der SCII leisten unangemessene Begünstigung an Kunden und/oder AIF**

Auf Grund ihrer Funktion dürfen Organe der SCII, also Mitglieder der Geschäftsleitung, Prokuristen und Mitglieder des Aufsichtsrates bei ihren Entscheidungen keine unangemessenen Begünstigungen an ihnen nahestehende Personen oder nahe stehende Unternehmen gewähren, die im Widerspruch zu den Interessen der SCII bzw. ihrer Kunden und den verwalteten AIF stehen.

➤ **Interessenkonflikt: Ausnützen von Organfunktionen bei Kunden für persönliche Interessen**

Organe der SCII bzw. deren Mitarbeiter dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile fordern oder annehmen. Organe der SCII müssen sicherstellen, dass ihre eigenen Interessen nicht in Konflikt mit ihren Verpflichtungen in der SCII stehen oder jenen Verpflichtungen zuwider laufen, die die SCII gegenüber ihren Kunden hat.

Vermeidung von Interessenkonflikten bei Organen

- Organe sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Organ darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die der SCII zustehen, für sich nutzen. Organe fassen ihre Beschlüsse frei von Eigeninteresse und Interessen dritter Personen, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften.
- Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer oder dauernde Vertreter von Geschäftsführern der SCII sein.
- Organe dürfen während ihrer Tätigkeit für die SCII keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die als konzessionierte Unternehmen zum AIFM im Wettbewerb stehen.
- Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Unternehmen betreiben noch Aufsichtsratsmandate in anderen Unternehmen annehmen, außer die Unternehmen sind der SCII konzernmäßig verbunden oder an diesen unternehmerisch beteiligt. Ebenso dürfen Geschäftsführer ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder im Geschäftszweig der SCII für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen noch an anderen Unternehmen als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein.
- Der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrates, durch die sich diese außerhalb Ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der SCII oder ihrer Töchter zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, bedarf der Zustimmung des Gesellschafters. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat.
- Jeder Geschäftsführer der SCII muss Interessenkonflikte dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates gegenüber unverzüglich offenlegen und die anderen Geschäftsführer hierüber informieren.
- Geraten Aufsichtsratsmitglieder in Interessenkonflikte, haben sie diese unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates offen zu legen. Gerät der Vorsitzende des Aufsichtsrates in Interessenkonflikte, so hat er diese unverzüglich seinem Stellvertreter offen zu legen.



- Werden im Aufsichtsrat bzw. in der Geschäftsführung Angelegenheiten behandelt, die persönliche oder wirtschaftliche Interessen eines Mitgliedes berühren, darf sich dieses Mitglied nicht an der Beschlussfassung über diese Angelegenheit beteiligen.
- Nebentätigkeiten von leitenden Angestellten wie die Übernahme von Organfunktionen in anderen Unternehmen bedürfen der Genehmigung der Geschäftsführung, außer die Unternehmen sind mit der SCII konzernmäßig verbunden oder die SCII hält eine unternehmerische Beteiligung.

## ➤ Interessenkonflikt: Organschaft oder Mitgliedschaft bei Kunden

Sollte ein Mitarbeiter der SCII eine Organschaft oder eine Mitgliedschaft (z.B. eine Funktion bei einem Verein), auch wenn diese unentgeltlich ist, innehaben, so kann dies einen Interessenskonflikt darstellen. Besonders dann, wenn es sich um einen Kunden der SCII handelt.

Im Regelfall ist eine Ausübung von ehrenamtlichen Funktionen bei Vereinen, gemeinnützigen Institutionen oder Organisationen, die dem Parteiengesetz unterliegen, gestattet, sofern daraus kein Interessenskonflikt entsteht.

## ➤ Interessenskonflikt: Mitarbeitergeschäfte

Die SCII setzt alles daran, Dienstleistungen bestmöglich im Interesse der Kunden zu erbringen.

Mitarbeitergeschäfte dürfen nicht gegen die Interessen der Fonds oder der SCII abgeschlossen werden. Bei Interessenkonflikten haben die Kunden- bzw. Fondsinteressen und die Eigeninteressen der SCII Vorrang.

### Definition von Mitarbeitergeschäften:

- Private Geschäfte der Mitarbeiter in Finanzinstrumenten
- auch für Rechnung Dritter (z.B. Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Kinder) oder
- Geschäfte Dritter im Interesse des Mitarbeiters.

Durch das Einbringen persönlicher Interessen in Transaktionen von Mitarbeitergeschäften können nachstehend angeführte Interessenskonflikte entstehen:

## ➤ Interessenkonflikt: Begünstigung eines Fonds gegenüber einem anderen Fonds

Bei der Reihenfolge der Kundenorderabwicklung darf kein Kunde gegenüber einem anderen Kunden begünstigt werden. Dies gilt auch für Orders von Familienangehörigen, Verwandten und anderen nahe stehenden Personen.

Weiters wird auf die interne Richtlinie zu Mitarbeitergeschäften sowie den Standard Compliance Code (SCC) verwiesen.

### Für Mitarbeiter in der SCII gelten ferner folgende Grundsätze:

- Mitarbeiter in der SCII haben sämtliche Transaktionen die nicht über die SCPAG laufen unverzüglich, spätestens am Tag nach Ordererfüllung, dem Compliance Ansprechpartner anzuzeigen.



- Der Compliance Verantwortliche wird die ihm zur Kenntnis gelangten Informationen ausschließlich zum Zwecke der Kontrolle der Mitarbeitergeschäfte verwenden und sie weder anderen SCII Mitarbeitern noch Dritten zugänglich machen, es sei denn, die SCII ist hierzu aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet.

## ➤ Interessenkonflikt: Geschäftsbeziehung mit Kunden

Jedem Mitarbeiter der SCII muss bewusst sein, dass die Annahme von Arbeitsverhältnissen, Beraterpositionen, Geschäftsführerpositionen, Gesellschaftsanteilen oder Joint-Venture Beteiligungen oder eine ähnliche Mitwirkung außerhalb der SCII, insbesondere mit Kunden der SCII oder der SCPAG, einen potentiellen Interessenskonflikt darstellen.

Daher ist jeder Mitarbeiter verpflichtet, die beabsichtigte Ausübung einer Geschäftsbeziehung bzw. Nebenbeschäftigung, gleichgültig ob gegen Entgelt oder unentgeltlich, gem. den hausinternen Regularien genehmigen zu lassen.

Die Geschäftsleitung wird die Ausübung von Nebenbeschäftigungen bzw. die Geschäftsbeziehung mit Kunden im Einvernehmen mit dem Compliance Verantwortlicher und dem Betriebsrat dann untersagen bzw. die erteilte Genehmigung dann widerrufen, wenn diese Beschäftigung bzw. geschäftliche Erwerbstätigkeit den Interessen der SCII und / oder der SCPAG entgegensteht. Kommt es zu keinem Einvernehmen, so entscheidet der Aufsichtsrat der SCII.

## ➤ Interessenkonflikt: Hinzuziehung eines Prime Brokers

Die SCII zieht keine Prime Broker hinzu.

## 6. Meldung von Interessenkonflikten

Die Erkennung und Meldung potentieller Interessenkonflikte an den Compliance Verantwortlichen in Bezug auf das AIFMG liegt in der Zuständigkeit der jeweiligen Bereiche und Mitarbeiter, die dabei die jeweils aktuellen Informationen des Compliance Officer der SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT (SCPAG) berücksichtigen.

Potentielle Interessenkonflikte werden in Zusammenarbeit mit den beteiligten Bereichen sowie dem Compliance Officer gelöst.

Die SCII teilt den betroffenen Kunden vor Abschluss des Geschäftes alle nicht vermeidbaren Interessenkonflikte mit. Die Führung des Interessenskonfliktregisters obliegt dem Compliance Ansprechpartner.

## 7. Veröffentlichung und Aktualisierung

Die vorliegende Interessenkonflikt - Policy wird im Internet auf der Webseite [www.sc-immo.at/rechtliche-hinweise](http://www.sc-immo.at/rechtliche-hinweise) veröffentlicht und regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft, mindestens aber einmal jährlich auf ihre Aktualität überprüft und entsprechend angepasst.



## 8. Glossar und Abkürzungsverzeichnis

AIFMG	Alternative Investment Fund Manager Gesetz
BWG	Bankwesengesetz
FMA	Finanzmarktaufsicht
GL	Geschäftsleiter
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfonds Gesetz
Immo-KAG	Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien
i.V.m.	in Verbindung mit
SCC	Standard Compliance Code
SCII	Semper Constantia Immo Invest GmbH
SCPAG	Semper Constantia Privatbank AG