

Code of Conduct der österreichischen Immobilienfondsindustrie 2014

Zielsetzung

Mit dem *Code of Conduct der österreichischen Immobilienfondsindustrie 2014* (CoC-IMMO 2014) werden dem Immobilienfondsgeschäft¹ immanente Grundprinzipien durch die österreichische Immobilienfondsindustrie öffentlich bekräftigt, um so das Vertrauen und die Transparenz des Immobilienfondsgeschäfts zu untermauern. Die österreichische Investmentfondsindustrie betrachtet diesen CoC-IMMO 2014 als Basis für zukünftige branchenweite Akkordierungen zu spezifischen Fragestellungen des Immobilienfondsgeschäfts.

Dieser CoC-IMMO 2014 wurde von der *Vereinigung Österreichischer Investmentgesellschaften (VÖIG)*² als Dachverband der österreichischen Investmentfonds- und Immobilienfondsindustrie mit der Intention erstellt, zentrale Aspekte des Immobilienfondsgeschäfts transparent auszugestalten. Der CoC-IMMO 2014 versteht sich als Mindeststandard, der laufend den Herausforderungen des Immobilienfondsgeschäfts angepasst wird.³

I. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (Immo-KAG) handelt im Rahmen der Ausübung ihrer Tätigkeiten im ausschließlichen Interesse der Anleger sowie der Integrität des Marktes.

- I.1. Mit diesem CoC-IMMO 2014 soll das Ansehen der österreichischen Immobilienfondsindustrie im Inland sowie im Ausland gewahrt und gefördert werden.
- I.2. Mit diesem CoC-IMMO 2014 soll das Anlegerschutzniveau sowie das Vertrauen der Anleger in von österreichischen Immo-KAGs angebotenen Immobilienfonds gestärkt werden.
- I.3. Mit diesem CoC-IMMO 2014 werden jegliche privatrechtliche Beziehungen zwischen der Immo-KAG und der Depotbank bzw. dem Anleger nicht berührt.

¹ Das Immobilienfondsgeschäft umfasst die Tätigkeit einer österreichischen Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien gem. § 2 Abs. 1 ImmoInvFG im Rahmen einer Konzession gem. § 1 Abs. 1 Z 13a BWG (Immobilienfondsgeschäft). Durch die nationale Umsetzung des AIFMD-Rahmenwerks (RL 2011/61/EU) fallen österreichische Immobilienfonds als AIF unter diese Regulierung, sodass sie als „Immo-AIF“ zu qualifizieren sind.

² Siehe www.voeig.at.

³ In diesem Zusammenhang wird generell auf den Regelungsgehalt des Selbstregulativs des europäischen Fondsverbands, des EFAMA Code for External Governance (www.efama.org), verwiesen.

II. Die Immo-KAG trifft jene organisatorischen Maßnahmen, die für ihre einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind.

II.1. Die Geschäftsleitung der Immo-KAG agiert bei der Verwaltung des Investmentvermögens unter Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anforderungen im Hinblick auf sonstige Interessen völlig weisungsfrei und unabhängig. Dabei hat sie ausschließlich im besten Interesse der Anteilhaber und der Integrität des Immobilienfondsmarktes zu agieren, wobei ihre Tätigkeit mit der Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung ausgeübt wird.

II.2. Die Immo-KAG trifft jene erforderlichen Maßnahmen, die zur Sicherung einer einwandfreien Qualität der von ihr angebotenen Produkte und Dienstleistungen notwendig ist.

II.3. Die Immo-KAG ist hinsichtlich der Wahl ihrer Organisationsform, ihrer organisatorischen, technischen und personellen Voraussetzung im Rahmen der gesetzlichen und aufsichtsbehördlichen Anforderungen frei und kann insbesondere auf ihre Größe sowie die Betriebsstruktur Bedacht nehmen.

II.4. Die Immo-KAG stellt sicher, dass die Fondsmanager der von ihr aufgelegten bzw. verwalteten Immobilienfonds unabhängig im besten Interesse der Anteilhaber sowie der Wahrung der Integrität des Immobilienfondsmarktes handeln.

II.5. Die Immo-KAG legt Wert auf die fachliche Eignung aller ihrer Mitarbeiter, sowohl in praktischer als auch in theoretischer Hinsicht.

II.6. Die Immo-KAG vertreibt die von ihr aufgelegten bzw. verwalteten Immobilienfonds ausschließlich über Vertriebspartner, die Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit bieten sowie sich vertraglich zur Einhaltung der gesetzlich determinierten Geldwäschereibestimmungen verpflichten.

II.7. Die Immo-KAG schließt Vereinbarungen unter Bedachtnahme dieses CoC-IMMO 2014 bzw. vergleichbarer internationaler Standards ab.

III. Die Immo-KAG wirkt Interessenkonflikten entgegen.

III.1. Die Immo-KAG setzt geeignete organisatorische Maßnahmen, um das Risiko von Interessenkonflikten so gering wie möglich zu halten.

III.2. Die Immo-KAG hat dafür Sorge zu tragen, dass erkennbar zwischen der Einheit „Immo-KAG“ sowie der Einheit „Depotbank“ unterschieden wird, sodass beide Einheiten ihre Aufgaben unabhängig voneinander ausüben können und Interessenskollisionen hintan gehalten werden.

III.3. Die Immo-KAG verfolgt bei allen Mitarbeitern eine Gehalts- und Vergütungspolitik, die potentielle Interessenkonflikte verhindern soll.

III.4. Die Immo-KAG beachtet für Eigengeschäfte ihrer Mitarbeiter die spezifischen Vorschriften des Standard Compliance Codes der österreichischen Kreditwirtschaft (SCC, 7. Modul).

III.5. Die Immo-KAG gestioniert die von ihr aufgelegten und verwalteten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung.

IV. Bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten agiert die Immo-KAG nach klaren Grundsätzen, die eine marktgerechte Abwicklung sowie eine Gleichbehandlung aller Anleger sicherstellen.

IV.1. Die Immo-KAG beachtet beim An- und Verkauf und der Bewirtschaftung der Immobilien stets die Interessen der Anleger und stellt diese über ihre eigenen sowie anderer Beteiligter.

IV.2. Die Immo-KAG entscheidet über die Auswahl der Gegenparteien (*counterparties*) im Rahmen der Wertpapierveranlagung, über die Transaktionen abgewickelt werden, nach objektiven Kriterien unter ausschließlicher Wahrung der Interessen der Anleger.

IV.3. Die Immo-KAG determiniert in einer schriftlichen Vereinbarung mit der Depotbank⁴ die konkreten Zuständigkeiten, Befugnisse Aufgaben und Verantwortlichkeiten sowie Verhaltens- und Kompetenzregelungen in Ausnahme- bzw. Notfällen.

IV.4. Die Immo-KAG, die Depotbank und gegebenenfalls der Wirtschaftsprüfer zusammen, haben im Vorhinein über generelle Maßnahmen und Vorgangsweisen abzustimmen, wie – insbesondere in außergewöhnlichen Marktsituationen – Vermögenswerte der betroffenen Immobilienfonds bewertet werden.

V. Die Immo-KAG informiert klar und verständlich, um eine konsistente und professionelle Kundeninformation sowie Kundenbetreuung zu gewährleisten.

V.1. Die Immo-KAG stellt sicher, dass ihre Informationspolitik und Informationsmedien nicht irreführend sind und marktüblichen (internationalen) Standards entsprechen.

V.2. Die Immo-KAG stellt sicher, dass die von ihr verwendeten Informationsmedien konsistent, verständlich und leicht zugänglich sind und dem Anleger ein möglichst objektives Bild über die jeweilige Anlage geben.

V.3. Die Immo-KAG bietet eine Gebührentransparenz, die marktüblichen (internationalen) Standards entspricht.

⁴ Siehe zur regulatorischen Einbettung der Depotbank § 35 ImmoInvFG.

V.4. Die Immo-KAG weist ausdrücklich auf die mit bestimmten Immobilienfonds verbundenen Risiken hin.

VI. Die Immo-KAG verfolgt eine Vergütungspolitik, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement in Einklang stehen.

VI.1. Bei der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen an die Vergütungspolitik achtet die Immo-KAG auf die spezifischen Anforderungen des Immobilienfondsgeschäfts, insbesondere den Vorrang der Anlegerinteressen gegenüber den Interessen der Immo-KAG.

VI.2. Die Immo-KAG legt Grundsätze ihrer Vergütungspolitik dergestalt fest, dass sie mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar sind, dieses fördern und die Mitarbeiter nicht dazu ermutigt werden, Risiken zu übernehmen, die den Risikoprofilen sowie den Fondsbestimmungen der von der Immo-KAG verwalteten Immobilienfonds nicht entsprechen.

VI.3. Die Immo-KAG überprüft die Grundsätze ihrer Vergütungspolitik auf regelmäßiger Basis.

Dieser CoC-IMMO 2014 tritt mit 05.11.2014 durch einen gemeinsamen Beschluss der betroffenen Mitglieder der VÖIG in Kraft und wird durch Veröffentlichung auf der Website der VÖIG kundgemacht. Diese Kundmachung erfolgte am 06.11.2014.