

Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

In der Fassung von
2024

– IMMOFINANZ –

Inhalt

1. EINFÜHRUNG	3
2. ANWENDBARKEIT	3
3. DEFINITIONEN	3
4. VERANTWORTLICHKEITEN DES VORSTANDES	5
5. GELDWÄSCHEREI UND TERRORISMUSFINANZIERUNG	5
6. GRUNDLEGENDE AGW- UND CTF-PRINZIPIEN	5
7. SCHULUNG UND SENSIBILISIERUNG DER VERTRETER	6
8. DURCHFÜHRUNG VON CDD UND KYC	6
9. KONZERNWEITER INFORMATIONSAUSTAUSCH	7
10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Die Gruppe ist in mehreren europäischen Ländern tätig und hält sich stets an die geltenden Gesetze (einschließlich der Gesetze zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung) sowie an ihren Unternehmenskodex und andere interne Vorschriften der Gruppe.
- 1.2 Der Zweck dieser Richtlinie ist es, in Verbindung und in Übereinstimmung mit dem Unternehmenskodex der Gruppe und anderen internen Regeln der Gruppe die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf die Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die Vertreter die Bedeutung der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und ihre damit verbundenen Verantwortlichkeiten verstehen.

2. ANWENDBARKEIT

- 2.1 Diese Richtlinie gilt für alle Unternehmen der Gruppe und ihre Vertreter und ist von diesen zu befolgen. Darüber hinaus ist die Gruppe verpflichtet, diese Richtlinie allen Geschäftspartnern und Vertretern mitzuteilen und sicherzustellen, dass alle ihre Geschäfte mit Geschäftspartnern oder Vertretern dieser Richtlinie entsprechen.
- 2.2 Abweichungen von dieser Richtlinie bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vorstandes der IMMOFINANZ AG, sofern diese Abweichungen nicht gegen geltendes Recht verstoßen.

3. DEFINITIONEN

- 3.1 Sofern in dieser Richtlinie nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist oder sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, haben die in dieser Richtlinie verwendeten Begriffe die ihnen in diesem Abschnitt zugewiesene Bedeutung 3.1:
 - 3.1.1 "Beauftragter" bezeichnet jeden Beauftragten, Berater, Auftragnehmer, Unterauftragnehmer und jeden anderen, der im Namen der Gruppe arbeitet, und "Beauftragte" ist entsprechend auszulegen;
 - 3.1.2 "AGW" bedeutet Anti-Geldwäsche;
 - 3.1.3 "GWRL" bezeichnet die Richtlinie (EU) Nr. 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung, geändert durch die Richtlinie (EU) Nr. 2019/2177 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Dezember 2019;
 - 3.1.4 "Geschäftspartner" bezeichnet jeden bestehenden oder zukünftigen Geschäftspartner der Gruppe, einschließlich Mieter, Käufer, Lieferanten, Kreditgeber und Joint-Venture-Kooperationen;
 - 3.1.5 "CDD" bedeutet "Client Due Diligence";
 - 3.1.6 "Compliance-Verantwortliche" bedeutet Compliance-Verantwortliche der IMMOFINANZ;
 - 3.1.7 "BTF" bedeutet Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung;
 - 3.1.8 "Gruppe" bezeichnet die IMMOFINANZ AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich der S IMMO AG und der Konzerngesellschaften der S IMMO AG, sofern nicht eine gesonderte Richtlinie besteht;

- 3.1.9 "KYC" bedeutet "Know Your Customer";
- 3.1.10 "PEP" bedeutet jede politisch exponierte Person, d.h. jede natürliche Person, die in den letzten 12 Monaten wichtige öffentliche Ämter ausübt oder ausgeübt hat, wie z.B. Staatschef, Regierungschef, Minister, stellvertretender Minister oder Staatssekretär, Parlamentsabgeordneter oder Mitglied eines vergleichbaren Gesetzgebungsorgans, Mitglied des Führungsgremiums einer politischen Partei, Mitglied des Obersten Gerichtshofs, des Verfassungsgerichtshofs oder eines sonstigen hohen Gerichts, Mitglied des Rechnungshofs oder des Leitungsorgans der Zentralbank, Botschafter, Geschäftsträger oder hochrangiger Offizier der Streitkräfte, Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans staatseigener Unternehmen, Direktor, stellvertretender Direktor oder Mitglied des Leitungsorgans oder einer vergleichbaren Funktion bei einer internationalen Organisation;
- 3.1.11 "Richtlinie" bedeutet diese Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung der IMMOFINANZ Gruppe;
- 3.1.12 "Vertreter" bezeichnet jeden leitenden Angestellten, jedes Geschäftsführungsmitglied, jeden Mitarbeiter oder jede andere Person, die direkt mit der Gruppe zusammenarbeitet und befugt ist, im Namen der Gruppe zu handeln, und "Vertreter" ist entsprechend auszulegen;
- 3.1.13 "Sanktionen" sind alle von internationalen Organisationen (einschließlich der Vereinten Nationen oder der Europäischen Union) oder einzelnen Staaten und ihren jeweiligen Behörden (einschließlich der USA, des Vereinigten Königreichs oder der Schweiz) erlassenen Maßnahmen, die die Ein- und Ausfuhr von Waren, Dienstleistungen, Software und Technologie regeln, sowie andere Wirtschafts- und Handelsbeschränkungen oder -verbote, Ausfuhrkontrollen, Embargos und internationale Boykotte jeglicher Art;
- 3.1.14 "WE" bedeutet wirtschaftlicher Eigentümer, d.h. jede natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Beauftragte oder der Geschäftspartner letztlich steht oder die natürliche Person, in deren Auftrag eine Transaktion oder Tätigkeit ausgeführt wird, und umfasst zumindest folgenden Personenkreis:
- (a) im Falle von Gesellschaften jede natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle eine juristische Person — bei der es sich nicht um eine an einem geregelten Markt notierte Gesellschaft handelt, die dem Unionsrecht entsprechenden Offenlegungspflichten bzw. gleichwertigen internationalen Standards, die angemessene Transparenz der Informationen über die Eigentumsverhältnisse gewährleisten, unterliegt — über das direkte oder indirekte Halten eines ausreichenden Anteils von Aktien oder Stimmrechten oder eine Beteiligung an jener juristischen Person, einschließlich in Form von Inhaberaktien, oder durch andere Formen der Kontrolle letztlich steht, wobei einen Aktienanteil von 25 % zuzüglich einer Aktie oder eine Beteiligung von mehr als 25 % am Kunden, so als Hinweis auf direktes Eigentum gilt. Hält eine Gesellschaft, die von einer oder mehreren natürlichen Personen kontrolliert wird, oder halten mehrere Gesellschaften, die von derselben natürlichen Person oder denselben natürlichen Personen kontrolliert werden, einen Aktienanteil von 25 % zuzüglich einer Aktie oder eine Beteiligung von mehr als 25 % am Kunden, so gilt dies als Hinweis auf indirektes Eigentum¹;
- (b) bei Trusts den/die Settlor, den/die Trustee(s); den/die Protektor(en), sofern vorhanden, die Begünstigten oder – sofern die Einzelpersonen, die Begünstigte der Rechtsvereinbarung oder juristischen Person sind, noch bestimmt werden müssen – die Gruppe von Personen, in deren Interesse die Rechtsvereinbarung oder die juristische Person in erster Linie errichtet oder betrieben wird oder jede sonstige natürliche Person, die den Trust durch direkte oder indirekte Eigentumsrechte oder auf andere Weise letztlich kontrolliert; und

¹ Dies gilt unbeschadet des Rechts der EU-Mitgliedstaaten zu entscheiden, dass ein niedrigerer Prozentsatz ein Hinweis auf Eigentum oder Kontrolle sein kann. Eine Beherrschung durch andere Mittel kann unter anderem gemäß den Kriterien in Artikel 22 Absätze 1 bis 5 der Richtlinie (EU) Nr. 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen, geändert durch die Richtlinie (EU) Nr. 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022, bestimmt werden.

- (c) im Falle von juristischen Personen wie Stiftungen und Rechtsvereinbarungen, die Trusts ähneln, jede natürliche Person, die gleichwertige oder ähnliche Funktionen wie die in Abschnitt 3.1.14(b) dieser Richtlinie genannten innehat.

4. VERANTWORTLICHKEITEN DES VORSTANDES

- 4.1 Die Gesamtverantwortung für die Umsetzung dieser Richtlinie liegt beim Vorstand der IMMOFINANZ AG, der über die Compliance-Verantwortliche handelt. Die Compliance-Verantwortliche berichtet regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ AG.

5. GELDWÄSCHEREI UND TERRORISMUSFINANZIERUNG

- 5.1 Der Begriff Geldwäsche ist weit gefasst und umfasst die Verheimlichung, den Umtausch, den Transfer, den Erwerb, die Beteiligung an oder die Verwendung von Erträgen aus Straftaten. Zu den Erträgen aus Straftaten gehören alle Vorteile, die sich aus einer Straftat ergeben, unabhängig davon, wie gering oder unbedeutend sie sind.
- 5.2 Terrorismusfinanzierung kann definiert werden als die Bereitstellung von Geld oder anderen Vermögensgegenständen, bei denen die Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie für die Zwecke des Terrorismus oder für die Vorbereitung der Begehung terroristischer Handlungen verwendet werden. Das Geld oder die sonstigen Vermögensgegenstände selbst müssen jedoch nicht unbedingt aus illegalen Erträgen oder Aktivitäten stammen.

6. GRUNDLEGENDE AGW- UND CTF-PRINZIPIEN

- 6.1 In Bezug auf die AGW und die BTF, toleriert die Gruppe unter keinen Umständen:
- (a) Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung; und
 - (b) das Ignorieren und Verheimlichen von Beweisen oder Verdachtsmomenten für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung.
- 6.2 Auf der anderen Seite:
- (a) achtet die Gruppe wachsam auf alle verdächtigen Aktivitäten, die auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten oder mit einer Transaktion in Verbindung stehen;

- (b) meldet die Gruppe keine Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungsrisiken in ihrer Geschäftstätigkeit und verpflichtet sich, ihre Systeme und Verfahren kontinuierlich zu verbessern, um das Risiko der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu verringern;
- (c) versteht die Gruppe die AGW- und BTF-Vpflichtungen und stellt sicher, dass ihre Beauftragten, Geschäftspartner und deren WE in Übereinstimmung nach den CDD- und KYC-Standards und den geltenden Gesetzen identifiziert werden; und
- (d) nimmt alle Verstöße gegen die AGW- und BTF-Vorschriften und -Richtlinien ernst.

7. SCHULUNG UND SENSIBILISIERUNG DER VERTRETER

- 7.1 Die Gruppe bietet die AGW- und BTF-Schulung allen Vertretern an, die aufgrund der Art ihrer Rolle in der Gruppe einer höheren Wahrscheinlichkeit ausgesetzt sind, bei ihrer täglichen Arbeit auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zu stoßen.

8. DURCHFÜHRUNG VON CDD UND KYC

- 8.1 Die Gruppe hat ein risikobasiertes System eingerichtet, um potenzielle Risiken im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ermitteln, denen die Gruppe ausgesetzt sein könnte.
- 8.2 Die Sammlung ausreichender Informationen über die Geschäftspartner wird durch die Umsetzung umfassender Prozesse sichergestellt. Nach Abschluss des CDD-Prozesses verfügt die Gruppe über ausreichende Kenntnisse über die Identität der Geschäftspartner, die Aktivitäten der Geschäftspartner und die Gründe für die Auswahl der Gruppe.
- 8.3 Auf der Grundlage der im Rahmen der CDD erhaltenen KYC-Informationen ist die Gruppe in der Lage, ein Risikoprofil des Kunden zu erstellen. Dieses Risikoprofil hilft bei der Entscheidung, ob eine Geschäftsbeziehung aufgenommen, fortgesetzt oder beendet werden soll und welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Anforderungen an die Art und den Umfang der Informationen, die die Gruppe einholen und prüfen muss, steigen mit dem Risiko, das mit einer Geschäftsbeziehung verbunden ist. Dies bedeutet, dass der Umfang der Sorgfaltspflicht reduziert werden kann, wenn das mit der Geschäftsbeziehung verbundene Risiko als gering eingestuft wird.
- 8.4 Bei der Bewertung des Risikos der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung werden die folgenden Punkte berücksichtigt:
- Der Zweck der Geschäftsbeziehung;
 - Größe/Betrag der geplanten Transaktion;
 - Regelmäßigkeit und Dauer der Geschäftsbeziehung.

Risikofaktoren in Bezug auf Geschäftspartner, Länder oder geografische Gebiete, Produkte, Dienstleistungen, Transaktionen, Vertriebskanäle und andere neue oder sich entwickelnde Technologien sollten berücksichtigt werden. Diese Risikofaktoren können auf ein potenziell niedrigeres oder höheres Risiko hinweisen.

- 8.5 Im Einklang mit der GWRL wendet die Gruppe drei verschiedene CDD- und KYC-Stufen an – vereinfacht, standardisiert und erweitert:

- 8.5.1 Die vereinfachte Stufe wird angewendet, wenn der Beauftragte oder der Geschäftspartner ein sehr geringes Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung darstellt (z. B. Unternehmen, die an einem europäischen geregelten Markt notiert sind);
- 8.5.2 Die Standardstufe wird bei den Beauftragten und die Geschäftspartner angewandt, die weder in die Kategorie mit geringem noch mit hohem Risiko fallen; und
- 8.5.3 Die erweiterte Stufe wird bei den Beauftragten und Geschäftspartner angewandt, die in die Kategorie "hohes Risiko" fallen, zu der die folgenden Beauftragten und Geschäftspartner gehören:
- (a) wenn es sich um die PEP handelt oder wenn es sich um eine juristische Person oder Struktur handelt, die im Besitz oder unter der Kontrolle der PEP steht;
 - (b) die in den von der Europäischen Kommission in der delegierten Verordnung gemäß der GWRL benannten Rechtsordnungen niedergelassen (im Falle von juristischen Personen) oder ansässig sind (im Falle von natürlichen Personen), oder die in einem anderen Gebiet gemäß den Sanktionen niedergelassen sind;
 - (c) diejenigen, die an einer sehr komplexen oder ungewöhnlich großen Transaktion beteiligt sind oder bei denen ein ungewöhnliches Transaktionsmuster vorliegt, das keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Zweck verfolgt; und
 - (d) jeder andere Fall, der naturgemäß ein hohes Risiko der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung darstellen kann.

9. KONZERNWEITER INFORMATIONSAUSTAUSCH

- 9.1 Die Unternehmen der Gruppe und ihre Vertreter bemühen sich nach Kräften, die Informationen über die Beauftragten und die Geschäftspartner unter den Unternehmen der Gruppe und ihren Vertretern auszutauschen, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist, um die Einhaltung der geltenden Gesetze zur Bekämpfung der Geldwäsche und zur Bekämpfung der Terrorismusfinanzierung durch die Gruppe sicherzustellen.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 10.1 Der Vorstand der IMMOFINANZ AG wird diese Richtlinie regelmäßig im Lichte der Geschäftsentwicklung der Gruppe und der geltenden Gesetze überprüfen und neu bewerten.
- 10.2 Jeder Verstoß gegen diese Richtlinie muss unverzüglich der Compliance-Verantwortlichen oder über das Whistleblowing-System der Gruppe gemeldet werden.
- 10.3 Die Gruppe wird alle Berichte über mögliche Verstöße gegen diese Richtlinie ernst nehmen und untersuchen, um sicherzustellen, dass angemessene Schritte oder Maßnahmen ergriffen werden.
- 10.4 Jeder Vertreter der Gruppe muss diese Richtlinie jährlich unterzeichnen.

- 10.5 Ein Verstoß gegen diese Richtlinie durch einen Vertreter kann einen Verstoß gegen die Beschäftigungsbedingungen oder ein sonstiges Verhältnis dieses Vertreters zur Gruppe darstellen und somit disziplinarische Maßnahmen nach sich ziehen, die je nach Art des Verstoßes von einer Verwarnung oder einem Verweis bis hin zur Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses oder eines sonstigen Verhältnisses und in geeigneten Fällen auch zivilrechtliche Schritte oder die Einleitung eines behördlichen oder strafrechtlichen Verfahrens nach sich ziehen können.
- 10.6 Diese Richtlinie wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 5. Februar 2024 genehmigt.

Rechtlicher Hinweis

Diese Richtlinie gibt eine Grundhaltung der IMMOFINANZ wieder. Er kann jedoch nicht als Grundlage dafür verstanden werden, von der IMMOFINANZ ein bestimmtes Verhalten zu fordern oder vertragliche Ansprüche gegen das Unternehmen zu begründen.

Compliance-Stelle

Frau Dr. Lucia Kautzky, Compliance-Verantwortliche, steht Ihnen jederzeit zur vertraulichen Konsultation unter +43 699 1685 7259 oder lucia.kautzky@immofinanz.com zur Verfügung.

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90
www.immofinanz.com