

Pramerica Property Investment GmbH

**Grundsätze zur bestmöglichen Auswahl und
Ausführung („Best Execution Policy“)**

Stand: September 2018

**VERANTWORTLICH
GÜLTIG AB
VERSION**

KARIN NICKOL
SEPTEMBER 2018
4.2/WERTGRUND WOHNSELECT D

I. Einleitung und Zielsetzung

Die Pramerica Property Investment GmbH („**GmbH**“, oder „**KVG**“) ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB als externe Kapitalverwaltungsgesellschaften für Alternative Investmentfonds („**AIF**“) von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen und unterliegt der Aufsicht durch diese Behörde.¹ Die KVG verwaltet sowohl offene wie auch geschlossene Investmentvermögen in den Formen des Publikums- und des Spezial-AIF mit einem Investitionsschwerpunkt in der Assetklasse Immobilie.

Die KVG eine Tochtergesellschaft der PGIM Real Estate Germany AG und diese von PGIM Real Estate („**PGIM**“), dem Immobilienanlageverwalter von PGIM, Inc. USA. PGIM Real Estate und PGIM, Inc. USA sind Handelsnamen der wichtigsten Vermögensverwaltungsgesellschaft von Prudential Financial, Inc. („**PFI**“) aus den USA. PGIM, Inc. USA ist eine indirekte Tochtergesellschaft von PFI, einer in den USA gegründeten Gesellschaft mit Hauptniederlassung ebenfalls in den USA. PGIM, Inc. USA ist bei der US-Wertpapierbehörde United States Securities and Exchange Commission („**SEC**“) als Anlageberater registriert. Prudential Financial, Inc. USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

Als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Pramerica Property Investment GmbH gemäß §§ 168 Abs. 7, 26 Abs. 7 KAGB i.V.m. Art. 27, 28 Del. Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („**AIFM-Level 2 VO**“) verpflichtet, schriftliche Ausführungsgrundsätze (sog. „**Best Execution Policy**“) hinsichtlich des Kaufs und Verkaufs von Finanzinstrumenten oder anderen Vermögenswerten („**Handelsentscheidungen**“) aufzustellen und die Anleger darüber sowie über wesentliche Änderungen dieser Best Execution Policy auf ihrer Internetseite zu informieren. Hinsichtlich der Ausführungsgrundsätze kommt es insoweit nicht auf das bestmögliche Ergebnis im Hinblick auf eine bestimmte Transaktion an; entscheidend ist vielmehr, dass seitens der KVG alle notwendigen Vorkehrungen getroffen werden, damit grundsätzlich das bestmögliche Ergebnis erreicht werden kann.

Die KVG hat in ihrer Rolle als Alternative Investmentfondsmanager die treuhänderische Pflicht, bei der Ausführung von Handelsentscheidungen im besten Interesse der von ihr verwalteten AIF und Kunden zu handeln und Nachteile für diese zu vermeiden. Die KVG ist verpflichtet, angemessene Strategien und Verfahren umzusetzen, um die bestmöglichen Ergebnisse für ihre AIFs und ihre Kunden zu erreichen und um die anwendbaren Vorschriften einzuhalten.

Handelsentscheidungen im Hinblick auf Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht unmittelbar an Handelsplätze geleitet, sondern durch beauftragte Broker ausgeführt. Die Kriterien zur Auswahl dieser Broker sind im Abschnitt V. dargestellt.

Die vorliegende Best Execution Policy ist Teil des Organisationshandbuchs der KVG. Sämtliche Mitarbeiter der KVG sind verpflichtet, vor der Ausführung einer Handelsentscheidung diese Leitlinien und Verfahrensvorschriften zu beachten.

Die vorliegenden Best Execution Policy wird ergänzt durch den Abschnitt II der Wohlverhaltensregeln des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. in der jeweils anwendbaren Fassung.

II. Anwendungsbereich

Regelungen zur Ausführung von Handelsentscheidungen im Rahmen der Best Execution Policy sind nicht erforderlich, soweit nicht zwischen verschiedenen Ausführungsplätzen gewählt werden kann. Kommt für eine Transaktion hingegen nur ein Ausführungsplatz in Betracht, gilt jeweils nur das Gebot des Handelns im besten Interesse der Kunden bzw. des AIF. Ob verschiedene Ausführungsplätze zur Verfügung stehen ist im Wesentlichen abhängig von dem konkreten Investment.

¹ Pramerica Property Investment GmbH wird seit Januar 2014 als zugelassene AIFM von der BaFin beaufsichtigt.

(1) Derivatehandel (OTC Derivate)

Nicht börsengehandelte Derivate (sog. „**OTC-Derivate**“) werden in der Regel unmittelbar mit den jeweiligen Brokern auf Grundlage von standardisierten Rahmenverträgen abgeschlossen.

(2) Immobilien

Bei dem Erwerb von Immobilien kommen praktisch keine alternativen Ausführungsplätze in Betracht. Ein entsprechender Vertragsschluss kommt in der Regel nicht standardisiert, sondern nach intensiven Verhandlungen zustande. Dass kein alternativer Ausführungsplatz besteht, wird KVG-seitig im Einzelfall entsprechend dokumentiert.

III. Faktoren zur bestmöglichen Ausführung und deren Gewichtung

Diese Grundsätze sollen die grundlegenden Leitlinien und Anforderungen zur Erreichung der bestmöglichen Ausführung bei Vorliegen alternativer Ausführungsplätze beschreiben. Die KVG wird insoweit alle angemessenen Maßnahmen ergreifen, um bei der Ausführung von Handelsentscheidungen das bestmögliche Ergebnis für die verwalteten Investmentvermögen zu erzielen. Zu diesem Zweck werden Faktoren zur bestmöglichen Ausführung von Handelsentscheidungen festgelegt und nach bestimmten Kriterien gewichtet.

a. Bestimmung und Definition der Faktoren:

Kurs oder Preis und Kosten

Für die Erzielung eines bestmöglichen Ergebnisses bei der Ausführung von Handelsentscheidungen sind der Kurs/Preis und die Kosten der Ausführung entscheidende Faktoren. Das zu zahlende Gesamtentgelt, das sich aus dem Kurs/Preis eines Vermögensgegenstandes (z.B. Wertpapiers) zuzüglich anfallender Nebenkosten zusammensetzt, ist hierfür maßgeblich.

Ausführungsgeschwindigkeit

Hierunter wird die Zeitspanne verstanden, die zwischen der Entgegennahme einer Order und der theoretischen Ausführbarkeit des Auftrags liegt. Diese hängt maßgeblich von der Art des Marktmodells ab.

Ausführungswahrscheinlichkeit

Die Ausführungswahrscheinlichkeit hängt maßgeblich von der Liquidität des jeweiligen Finanzinstruments an einem Handelsplatz ab. Die Ausführungswahrscheinlichkeit wird daneben von den mit der Abwicklung von Wertpapiergeschäften verbundenen Risiken beeinflusst.

Umfang und Art des Auftrags

Der Umfang einer Handelsentscheidung, d.h. beispielsweise Orders, die den marktüblichen Umfang übersteigen und die Art der Orderausführung (bspw. zeitlich befristete oder limitierte Orders) können eine Orderausführung oder die Auswahl des Brokers/Handelsplatzes beeinflussen.

b. Gewichtung der Faktoren

Die Gewichtung der vorstehend aufgeführten Faktoren, welche im Ermessen der KVG liegt, bestimmt sich nach folgenden Kriterien:

1. Ziele, Anlagepolitik und spezifische Risiken des Investmentvermögens, wie sie im Verkaufsprospekt oder den Anlagebedingungen dargelegt sind,
2. Merkmale des Auftrags,
3. Merkmale der Vermögensgegenstände, und
4. Merkmale der Ausführungsplätze, an die der Auftrag weitergeleitet werden kann.

Auf Grundlage der Gewichtung erstellt die KVG eine Liste ihrer Handelspartner, an welche Handelsentscheidungen weitergeleitet werden. Dabei trägt die KVG Sorge, dass eine ausreichend große Anzahl an adäquaten Handelspartnern zur Verfügung steht.

Die KVG legt den einzelnen Entscheidungsfaktoren folgende Rangfolge zu Grunde:

1. Preisqualität der Auftragsausführung
2. Wahrscheinlichkeit der Auftragsausführung
3. Geschwindigkeit der Auftragsausführung

IV. Bewertung der Broker bzw. Ausführungsplätze

Als Grundlage für die bestmögliche Ausführung muss ein Verfahren zur Vorauswahl von Brokern existieren, um eine Liste zugelassener Broker zu erstellen. Dabei werden unter anderem die Ausführungskompetenz, die Qualität der Ausführung, die Qualität der Analysen, die betriebliche Effizienz, die Abwicklungsrisiken und die Finanzkraft des Brokers bewertet. Die Richtigkeit und Aktualität der Liste wird durch eine regelmäßige Überprüfung sichergestellt.

Im Rahmen des Verfahrens zur bestmöglichen Ausführung ist es entscheidend, dass für die Ausführungskosten nicht nur der bestmögliche Preis oder die an einen Broker zu zahlenden Gebühren relevant sind. Weitere wichtige Faktoren sind die vollständige und zeitnahe Ausführung der Transaktion sowie ggf. Markteinfluss der Order, Sicherheit der Abwicklung, Qualität des geleisteten Investment-Research.

Durch eine sorgfältige Auswahl und Überwachung der Broker wirkt die KVG auf eine bestmögliche Ausführung ihrer Handelsentscheidungen im Sinne der vorliegenden Best Execution Policy hin und überprüft, ob die Broker ihrerseits eine „Best Execution Policy“ anwenden.

Die folgenden Faktoren müssen bei der Entscheidung über die bestmögliche Ausführung hinsichtlich der Auswahl der Broker berücksichtigt werden. Die folgende Aufzählung ist nicht abschließend und die Reihenfolge der Aufzählung ist beliebig:

(1) Bestmöglicher Preis:

Die Fähigkeit eines Brokers, den insgesamt besten Preis für eine Transaktion zu erzielen und mit minimalen Auswirkungen auf den Marktpreis zu kaufen oder zu verkaufen.

(2) Abrechnung von Geschäften:

Ein Broker sollte nur dann ausgewählt werden, wenn bekannt ist, dass er über die Infrastruktur und die betrieblichen Fähigkeiten verfügt, die Ausführung und Abrechnung des Geschäfts abzuwickeln, u.a. auch zeitgerecht.

(3) Marktkenntnis:

Die Vertrautheit des Brokers mit dem Markt für das betreffende Finanzinstrument.

(4) Zuverlässigkeit:

Der Broker hat in der Vergangenheit gezeigt, dass er in der Lage ist, bei der Platzierung eines schwierigen Handelsgeschäfts die KVG erfolgreich zu unterstützen.

(5) Integrität und Vertraulichkeit:

Der Broker behandelt von der KVG zur Verfügung gestellte Daten gegenüber Dritten vertraulich.

(6) Analysekompetenz:

Der Broker stellt qualitativ hochwertige Analysen und Dienstleistungen zur Unterstützung des Entscheidungsprozesses über Investments bereit.

(7) Spezifische Situation:

Der Broker hat in der Vergangenheit gezeigt, dass er willens und in der Lage ist, optimal auf spezifische Marktsituationen zu reagieren.

Die KVG muss dokumentiert nachweisen können, dass die Aufträge im Einklang mit ihren Ausführungsgrundsätzen umgesetzt wurden oder dass es keine Ausführungsalternativen gab. Es ist zu beachten, dass die KVG ausschließlich Geschäfte zur Währungsabsicherung und Zins-Swaps benutzt.

V. Marktgerechtigkeitsgebot

Handelsentscheidungen zu nicht marktgerechten Bedingungen sind unzulässig, soweit diese für das jeweilige Investmentvermögen nachteilig sind. Nicht marktgerechte Bedingungen liegen dann vor, soweit der Erwerb eines börsengehandelten Vermögensgegenstands über oder ein Verkauf unter dem relevanten Schlusskurs erfolgt. Dies gilt ebenfalls für die über das jeweilige Wertermittlungsverfahren zu ermittelnden Werte anderer Vermögensgegenstände.

Ob es sich daneben auch um ein für das Investmentvermögen nachteiliges Geschäft handelt, ist anhand eines Kurs bzw. Preis und Kostenvergleichs im Rahmen einer ex-post Beurteilung festzustellen. Hierbei bleiben etwaige unerwartete Marktentwicklungen unberücksichtigt.

VI. Dokumentation

Die vorliegende Best Execution Policy wird durch die Geschäftsleitung der KVG regelmäßig, mindestens einmal jährlich, überprüft. Des Weiteren erfolgt eine Überprüfung, soweit eine wesentliche Veränderung eintritt, die die Fähigkeit der KVG beeinträchtigt, für die verwalteten AIF auch weiterhin das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Über die Änderung der Best Execution Policy wird die KVG die Anleger auf ihrer Website informieren.

Sollten unvorhersehbare Ereignisse eine kurzfristige Anpassung vorstehender Kriterien erforderlich machen, wird dies durch Geschäftsleitung der KVG umgesetzt.

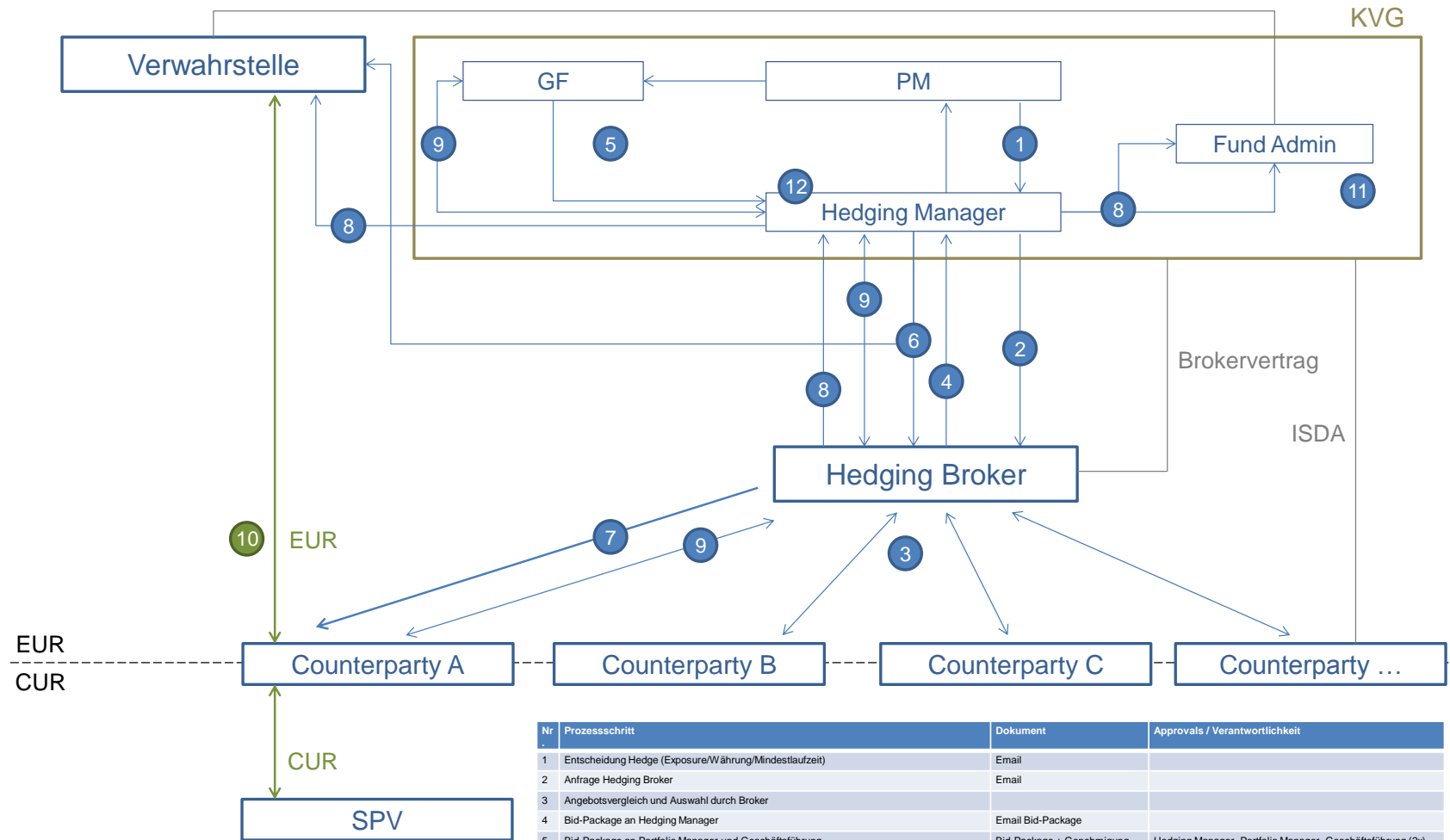
VII. Abweichende Platzierung im Einzelfall

Auf Grund außergewöhnlicher Vorkommnisse (bspw. Systemausfällen oder gravierender Marktveränderungen) kann es in seltenen Fällen erforderlich sein, eine Order abweichend von der vorliegenden Best Execution Policy zu platzieren. Dabei kann es vorübergehend zu einer abweichenden Gewichtung der vorgenannten Kriterien kommen. Auch in diesen Fällen ist die KVG jederzeit bestrebt, für den Anleger das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

VIII. Weitere Leitlinien und Verfahren:

Charts Devisentermingeschäfte KVG **Addendum 1**

September 2018



| Nr. | Prozessschritt | Dokument | Approvals / Verantwortlichkeit |
|-----|---|---|---|
| 1 | Entscheidung Hedge (Exposure/Währung/Mindestlaufzeit) | Email | |
| 2 | Anfrage Hedging Broker | Email | |
| 3 | Angebotsvergleich und Auswahl durch Broker | | |
| 4 | Bid-Package an Hedging Manager | Email Bid-Package | |
| 5 | Bid-Package an Portfolio Manager und Geschäftsführung | Bid-Package + Genehmigung Handelsgeschäfte | Hedging Manager, Portfolio Manager, Geschäftsführung (2x) |
| 6 | Auftrag durch Hedging Manager an Hedging Broker und Kopie an Verwahrstelle | | |
| 7 | Abschluss Hedge mit Counterparty durch Chatham | | |
| 8 | Transaction Summary von Hedging Broker an Hedging Manager und Kopie jeweils an Verwahrstelle & Fund Admin | Email Transaction-Summary (mit/ohne Kommentare) | |
| 9 | Rückbestätigung der Transaktion von Counterparty, Prüfung durch Hedging Broker und Genehmigung durch Geschäftsführung | | Geschäftsführung |
| 10 | Zahlung CUR/EUR abhängig von DTG | | |
| 11 | Monitoring und Anlagegrenzprüfung durch Fund Admin | | |
| 12 | Monitoring Laufzeiten durch Hedging Manager (und Hedging Broker) | | |