

Leitlinien

Interessenkonflikte und Maßnahmen zur Vermeidung

Rechtliche und regulatorische Grundlagen

Grundlage dieser Grundsätze sind die regulatorischen Anforderungen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (Level-II). Danach sind wir verpflichtet, alle angemessenen Maßnahmen zu treffen, um Interessenkonflikte zu ermitteln sowie wirksame organisatorische Vorkehrungen zu treffen und beizubehalten. Dazu gehört u.a. die Festlegung wirksamer Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten.

Soweit die UBS Real Estate GmbH (im Weiteren: Gesellschaft) Finanzportfolioverwaltung für andere erbringt, gelten in Bezug auf diese Geschäfte u.a. die Vorgaben des § 80 WpHG hinsichtlich der Vermeidung von Interessenkonflikten. Die nachfolgenden Ausführungen werden auch diesen Vorgaben gerecht und gelten für die Erbringung der Finanzportfolioverwaltung sinngemäß.

Hintergrund und Selbstverständnis

Die Gesellschaft ist Tochtergesellschaft der UBS Asset Management AG und damit Teil des UBS-Konzerns. Die Gesellschaft verwaltet Investmentvermögen im Sinne des KAGB.

Es ist weithin anerkannt, dass in einem integrierten Finanzdienstleistungskonzern wie UBS naturgemäß tatsächliche oder potenzielle Interessenkonflikte auftreten. Abgesehen von ihren gesetzlichen und regulatorischen Verpflichtungen erwarten oder verlangen alle wichtigen Interessengruppen von UBS (einschließlich Kunden, Aktionären, Aufsichtsbehörden), dass Interessenkonflikte identifiziert und angemessen gesteuert werden.

UBS legt großen Wert darauf, solche Interessenkonflikte zu identifizieren und angemessen zu steuern, um eine faire Behandlung der Kunden zu gewährleisten. Gleichzeitig sind wir uns bewusst, dass Interessenkonflikte ein Bestandteil der Geschäftstätigkeit sind und nicht immer um jeden Preis vermieden werden können.

Wir sind uns darüber im Klaren, dass bereits der äußere Anschein eines tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikts genauso wichtig wie das tatsächliche Vorliegen eines solchen Konflikts sein kann. Wenn Interessenkonflikte tatsächlich oder anscheinend nicht erkannt und gesteuert werden,

kann dies die Reputation und Marktposition von UBS schädigen und die Integrität in Frage stellen.

UBS erkennt an, dass zur Steuerung tatsächlicher oder potenzieller Interessenkonflikte zahlreiche Mittel eingesetzt werden können. Dazu gehören u. a. die Offenlegung tatsächlicher oder potenzieller Konflikte gegenüber Kunden, die Einholung der Zustimmung des Kunden, dass UBS trotz eines Konflikts tätig wird sowie Maßnahmen zur Trennung und Sicherstellung der Unabhängigkeit miteinander in Konflikt stehender Geschäftstätigkeiten. In einigen Fällen kann UBS Handlungen auch ablehnen oder ihre eigenen Aktivitäten beschränken.

Relevante Personen

Nach § 27 Abs. 1 KAGB sind Interessenkonflikte zu ermitteln, die im Zusammenhang mit der Verwaltung von Investmentvermögen auftreten, zwischen

- der Gesellschaft sowie ihren Führungskräften, Mitarbeitern oder jeder anderen Person, die über ein Kontrollverhältnis direkt oder indirekt mit der Gesellschaft verbunden ist, und dem von ihr verwalteten Investmentvermögen oder den Anlegern dieses Investmentvermögens,
- dem Investmentvermögen oder den Anlegern dieses Investmentvermögens und einem anderen Investmentvermögen oder den Anlegern jenes Investmentvermögens,
- dem Investmentvermögen oder den Anlegern dieses Investmentvermögens und einem anderen Kunden der Gesellschaft,
- zwei Kunden der Gesellschaft.

Im Hinblick auf die Erbringung von Finanzportfolioverwaltung legt § 80 WpHG fest, dass auf Dauer wirksame Vorkehrungen für angemessene Maßnahmen zu treffen sind, um Interessenkonflikte bei der Erbringung der Finanzportfolioverwaltung einerseits zwischen der Gesellschaft selbst – einschließlich ihrer Geschäftsleitung, ihrer Mitarbeiter und der mit ihr direkt oder indirekt durch Kontrolle ihm Sinne des Artikels 4 Abs. 1 Nr. 37 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 verbundene Personen und Unternehmen – und andererseits zwischen der Gesellschaft und ihren Kunden bzw. zwischen ihren Kunden untereinander, zu erkennen und zu vermeiden oder zu regeln und eine Beeinträchtigung der Kundeninteressen zu vermeiden. Dies umfasst auch solche Interessenkonflikte, die durch die Annahme von Zuwendungen Dritter sowie durch die eigene Vergütungsstruktur oder sonstige Anreizstrukturen der Gesellschaft verursacht werden.

Arten von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte können bei der Verwaltung eines Investmentvermögens oder bei der Erbringung von Finanzportfolioverwaltung oder anderen Wertpapierdienstleistungen auftreten. Die Gesellschaft berücksichtigt insbesondere, ob sie selbst, eine relevante Person oder eine direkt oder indirekt über ein Kontrollverhältnis mit ihr verbundene Person,

- voraussichtlich einen finanziellen Vorteil erzielt oder einen finanziellen Verlust vermeidet, was zu Lasten des jeweiligen verwalteten Investmentvermögens oder dessen Anleger oder ihren Kunden geht;
- am Ergebnis einer für das Investmentvermögen oder einen Kunden erbrachten Dienstleistung oder Tätigkeit oder eines für das Investmentvermögen oder einen Kunden getätigten Geschäfts ein Interesse hat, das sich nicht mit dem Interesse des Investmentvermögens an diesem Ergebnis deckt;
- einen finanziellen oder sonstigen Anreiz hat,
 - die Interessen eines anderen Investmentvermögens, eines Kunden oder einer Gruppe von Kunden über die Interessen des betroffenen Investmentvermögens zu stellen;
 - die Interessen eines Anlegers über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern desselben Investmentvermögens zu stellen
- aktuell oder künftig von einer anderen Person als dem Investmentvermögen oder dessen Anlegern in Bezug auf Leistungen der gemeinsamen Portfolioverwaltung, zusätzlich zu der hierfür üblichen Provision oder Gebühr einen Anreiz in Form von Geld, Gütern oder Dienstleistungen erhält (Inducements).

Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten

Zur Regelung von Interessenkonflikten hat die Gesellschaft schriftliche Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten unter Berücksichtigung ihrer Struktur und Geschäftstätigkeit einschließlich der Tätigkeit ihrer Beauftragten, Unterbeauftragten, externen Bewerter oder Gegenparteien sowie Zugehörigkeit der UBS-Gruppe in Kraft gesetzt.

In der ‚Group Policy on Conflicts of Interest‘ ist ein allgemeiner Ansatz zur angemessenen Identifizierung und Behandlung von Interessenkonflikten global für UBS festgelegt.

Tatsächliche oder potenzielle Interessenkonflikte können sowohl innerhalb eines Unternehmensbereichs (z. B. zwischen verschiedenen Geschäftstätigkeiten oder Geschäftsbereichen) als auch zwischen den Unternehmensbereichen auftreten.

Die Identifizierung und Steuerung von Interessenkonflikten beruht bei UBS auf den folgenden allgemeinen Grundsätzen:

- UBS handelt ihren Kunden gegenüber stets fair und integer.
- UBS verpflichtet sich, alle geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Identifizierung und Steuerung von Interessenkonflikten einzuhalten.
- UBS verpflichtet sich, wirksame organisatorische und administrative Strukturen zur Identifizierung und Steuerung tatsächlicher oder potenzieller Interessenkonflikte einzurichten und zu unterhalten
- UBS erkennt an, dass der wichtigste Faktor für eine erfolgreiche Steuerung von Konflikten eine Kultur der Integrität ist. Alle Mitarbeiter haben die Pflicht, auf Interessenkonflikte zu achten und alle angemessenen Schritte zu ergreifen, um zu deren Identifizierung und richtigen Steuerung beizutragen. Hierzu gehört auch eine unverzügliche Eskalation an die zuständigen Geschäftsführungs- und/oder Kontrollfunktionen.
- UBS erwartet von ihren Mitarbeitern, dass sie unabhängig handeln. Dies bedeutet: wenn ein Mitarbeiter weiß, dass er selbst oder UBS ein wesentliches Interesse hat, das seine Geschäfte mit einem Kunden oder die Beratung eines Kunden beeinflussen könnte, muss er dieses Interesse ignorieren und im Interesse des Kunden handeln.
- Der Bereich Group Compensation & Benefits wird durch angemessene Maßnahmen sicherstellen, dass die Mitarbeitervergütungs- und –anreizstrukturen von UBS auf die allgemeinen Ziele dieser Weisung ausgerichtet sind und der bewährten guten Praxis im jeweiligen Markt entsprechen.

Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Mitarbeitern werden in verschiedenen internen Richtlinien geregelt, wie der Personal Investments Policy, die konzernweit den Umgang mit privaten Anlagegeschäften von Mitarbeitern festlegt. Die Gift- und Business Entertainment Policy definiert Standards und Verfahren, die bei der Vergabe und Annahme von Geschenken bzw. beim Ausrichten

oder der Teilnahme an Geschäftsanlässen zu beachten sind. Zudem setzt die Policy für externe Mandate & Directorship konzernweite Standards für externe Verwaltungsratsmandate und andere externe Funktionen.

Im Organisationshandbuch der Gesellschaft, den Rahmenbedingungen für Handelsgeschäfte sowie der New Business Policy sind weitere Maßnahmen für die Durchführung der Geschäfte in den Investmentvermögen festgelegt.

In Ergänzung zu der gruppenweiten Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten ist die interne Richtlinie zu Interessenkonflikten aus MiFID zu beachten. Diese Policy ist für alle UBS Geschäftseinheiten gültig, die der seit dem 1. November 2007 angewandten europäischen Richtlinie ‚Markets in Financial Instruments Directive‘ (MiFID) in den Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums unterliegen.

Rücknahme von Fondsanteilen

In Bezug zu Investmentvermögen ermittelt, steuert und überwacht die Gesellschaft Interessenkonflikte, die zwischen Anlegern, die ihre Anteile zurückgeben wollen und Anlegern, die ihre Anlagen im Investmentvermögen aufrechterhalten wollen. Wir steuern aber auch Konflikte im Zusammenhang mit der Zielsetzung der Gesellschaft, in illiquide Vermögenswerte zu investieren, und den Rücknahmegrundsätzen des Investmentvermögens.

Verfahren und Maßnahmen zur Prävention und Steuerung von Interessenkonflikten

Die festgelegten Verfahren sorgen dafür, dass die relevanten Personen, die verschiedene Geschäftstätigkeiten ausführen, die das Risiko eines Interessenkonfliktes nach sich ziehen, die Tätigkeiten mit einem Grad an Unabhängigkeit ausführen, das dem Betätigungsfeld der Gesellschaft angemessen ist.

Jeder Mitarbeitende ist verpflichtet, auftretende Interessenkonflikte an die Compliance-Abteilung zu melden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgende organisatorische Maßnahmen getroffen:

- Regelungen zur Identifizierung von bestehenden, potentiellen oder scheinbaren Interessenkonflikten

- Klare Vorgaben zur Vermeidung und Behandlung von Interessenkonflikten
- Umfassende Offenlegung von Interessenkonflikten
- Schaffung von Vertraulichkeitsbereichen zur Verhinderung oder Kontrolle eines Informationsaustausches durch Errichtung von Informationsbarrieren
- Kontinuierliche Durchführung von Schulungen und Förderung einer entsprechenden Unternehmenskultur
- Erstellung von einer Sperrliste, die unter anderem dazu dient, möglichen Interessenkonflikten durch Geschäfts- oder Beratungsverbote zu begegnen
- Verfahren zur Überwachung und regelmäßige Überprüfung von Mitarbeitergeschäften
- Festlegung von Anlagerichtlinien und möglichen Kontrahenten der UBS Real Estate GmbH bereits bei Abschluss der Mandatsverträge

In Fällen, in denen die organisatorischen Vorkehrungen nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko einer Schädigung der Interessen der Investmentvermögen oder seiner Anleger ausgeschlossen werden kann, ist die Geschäftsleitung der Gesellschaft oder die Compliance-Abteilung umgehend zu informieren. Diese trifft die notwendigen Entscheidungen, um zu gewährleisten, dass die Gesellschaft stets im besten Interesse der Investmentvermögen oder seiner Anleger handelt.

Die Compliance-Abteilung der UBS Real Estate GmbH leitet daraufhin die notwendigen Schritte zur Konfliktbewältigung ein. In den Fällen, in denen es für erforderlich erachtet wird, muss vor Durchführung von Geschäften für Kunden diesen die allgemeine Art und Herkunft der Interessenkonflikte eindeutig dargelegt werden.

Soweit Interessenkonflikte unternehmensgruppen- bzw. geschäftsbereichsübergreifend auftreten, hat die Compliance-Abteilung darüber hinaus die Geschäftsleitung der Gesellschaft hierüber in Kenntnis zu setzen.

In bestimmten, von der Compliance-Abteilung festzulegenden Einzelfällen, hat die Gesellschaft bzw. der Mitarbeiter es abzulehnen für Kunden zu handeln, deren Interessen aufgrund von potentiellen Interessenkonflikten verletzt werden könnten.

Überwachung von Interessenkonflikten

Zur Aufzeichnung von Interessenkonflikten führt die Gesellschaft ein Interessenkonfliktregister, und aktualisiert diese Aufzeichnungen regelmäßig.

Dabei sind anzugeben:

- die spezifische Art von Dienstleistungen, in deren Zusammenhang Interessenkonflikte auftreten (können);
- eine Beschreibung der Situationen, die Interessenkonflikte hervorrufen können;
- administrative oder organisatorische Regelungen, die vorhanden oder in Bearbeitung sind/mögliche weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Bewältigung von Interessenkonflikten;
- ob in den Fällen, in denen die Regelungen nicht gegriffen haben, eine Offenlegung stattfinden muss bzw. stattgefunden hat, und wenn ja, ein diesbezüglicher Formulierungsvorschlag sowie Art und Weise des Offenlegungsvorgangs

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft erhält regelmäßig, mindestens aber jährlich, einen Bericht über die oben genannten Tätigkeiten.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Soweit die organisatorischen Vorkehrungen nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen das Risiko der Beeinträchtigung von Kundeninteressen zu vermeiden, so setzt die Gesellschaft die Anleger vorab unmissverständlich über die allgemeine Art bzw. die Quelle der Interessenkonflikte in Kenntnis und entwickelt angemessene Strategien und Verfahren.

Die etwaige Offenlegung hat auf einem dauerhaften Datenträger zu erfolgen oder wird auf der Website www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland zur Verfügung gestellt. Die Darstellung auf der Website muss den Anforderungen des Art. 36 Abs. 2 Level-II genügen.

UBS Real Estate GmbH
Theatinerstraße 16
D- 80333 München

Tel. +49-89-206095 0