

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Stand: 1. Januar 2023

Offenlegung von Produktinformationen auf der Internetseite für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden, gemäss der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission.

Die nachfolgenden Informationen beziehen sich auf:

B&I Pan-Asian Total Return Real Estate Securities Fund - CHF	LI0344681320
B&I Pan-Asian Total Return Real Estate Securities Fund - USD	LI0029404063

Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben gemäss Artikel 10 der *EU-Verordnung 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ("SFDR")* veröffentlicht die LLB Fund Services AG hiermit für den vorgenannten Fonds, mit welchem ökologische und soziale Merkmale beworben werden (im Sinne von Artikel 8 SFDR), Informationen zu den ökologischen oder sozialen Merkmalen bezogen auf die Anlagestrategie des Fonds. Darüber hinaus werden die Methoden zur Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale erläutert.

a) Zusammenfassung

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, welche zu nachhaltigen Investitionen führen können, aber es werden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Die Anlagestrategie besteht aus Investitionen in REITs und Immobilien-Entwickler. Neben den ökologischen und sozialen Aspekten hat vor allem eine gute Unternehmensführung eine grosse Relevanz. Es wird kein Index als Referenzwert eingesetzt, um festzustellen, ob der Fonds mit den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen übereinstimmt.

b) Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, welche zu nachhaltigen Investitionen führen können, aber es werden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

c) Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Der Vermögensverwalter des Fonds, B&I Capital AG (B&I Capital), ist unterzeichner der Prinzipien für verantwortliches Investieren der UNO (UNPRI) und hält sich als solcher bei der Investition des Vermögens des Fonds an diese:

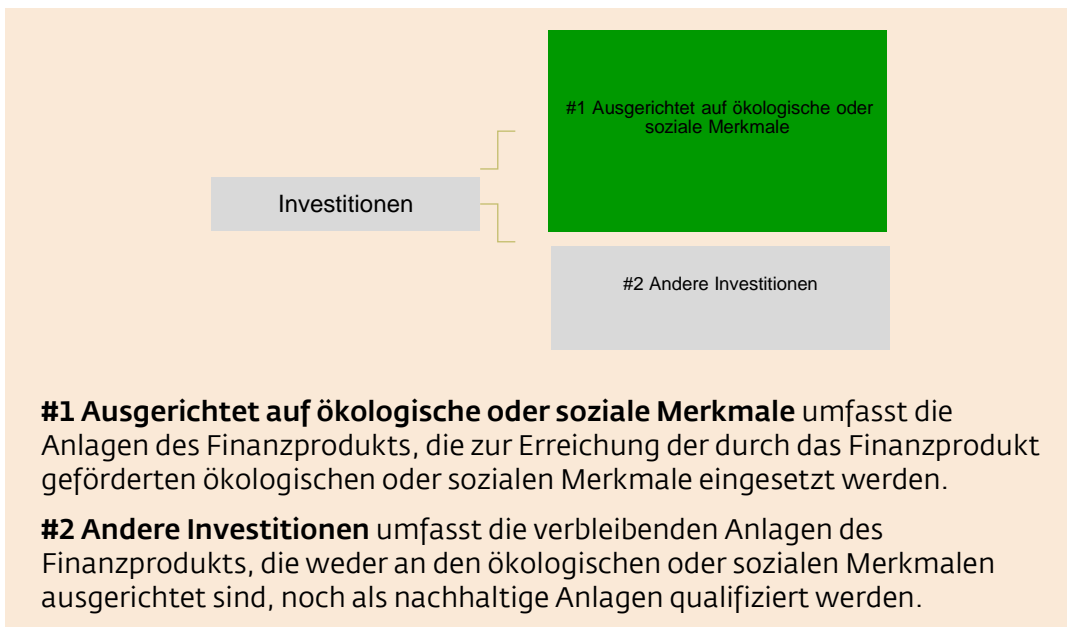
1. ESG-Themen werden in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbezogen.
2. Der Fonds ist ein aktiver Anteilseigner und ESG-Themen werden in der Investitionspolitik und -praxis berücksichtigt.
3. Der Vermögensverwalter des Fonds hält Unternehmen und Körperschaften, in die der Fonds investiert, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen an.
4. Die Akzeptanz und die Umsetzung dieser Prinzipien in der Investmentbranche werden vorangetrieben.
5. Der Fonds und sein Vermögensverwalter arbeiten mit weiteren Parteien zusammen, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung dieser Prinzipien zu steigern.
6. Über die Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung dieser Prinzipien wird Bericht erstattet.

d) Anlagestrategie

Der Fonds ermöglicht eine risikoadjustierte Rendite anhand von Investitionen im asiatischen Immobilienmarkt mittels REITs und Immobilien-Entwickler. Der Fonds baut auf die Expertise in REITs von B&I Capital auf. Sein Ziel ist eine langfristig überlegene risikoadjustierte Strategie umzusetzen. Dazu werden hohe, stabile und wachsende Dividenden mit Kapitalwertwachstum kombiniert.

e) Aufteilung der Investitionen

Der Fonds investiert ausschliesslich in REITs und Immobilien-Entwickler, welche typischerweise einer Industrie angehören, die hohe ESG Standards implementiert hat und daher grundsätzlich tieferen Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist. Ökologische und soziale Aspekte werden dennoch bei allen Investitionen berücksichtigt, ohne dass es sich zwingendermassen um explizit nachhaltige Investitionen handeln muss. Alle Direktinvestitionen in REITs und Immobilien-Entwickler berücksichtigen ökologische oder soziale Merkmale. Bei den anderen Investitionen (#2 in der unten ersichtlichen Darstellung) handelt es sich um einen geringen Anteil des Fonds, welcher für Währungsabsicherungszwecke eingesetzt wird. Gemäss Anlagestrategie können auch Optionen eingesetzt werden, wobei die ökologischen und sozialen Merkmale nicht für alle Optionen messbar sind.



f) Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

- (1) Die Einhaltung der Anlagestrategie erfolgt zum einen auf Seiten des Fondsmanagements und zum anderen auf Seiten des Risikomanagements der Verwaltungsgesellschaft im Zuge der laufenden Anlagegrenzkontrolle. Diese täglichen Überwachungen werden entsprechend dokumentiert. Die Revision der LLB Fund Services AG überprüft in regelmässigen Abständen die Umsetzung dieser Überwachungsmechanismen, ebenso werden der Geschäftsführung und dem Verwaltungsrat der LLB Fund Services AG (etwaige) Verletzungen der Anlagestrategie berichtet.
- (2) In Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren wird bei Einzeltiteln das ESG-Rating-System und die dahinterstehenden Analysen/Auswertungen von "MSCI ESG Research" herangezogen. In Bezug auf andere Investmentfonds (Subfonds, Zielfonds) wird als Nachhaltigkeitsindikator die Einhaltung von Art. 8 der europäischen Offenlegungsverordnung herangezogen.
- (3) Wenn auf Basis der MSCI ESG Research Daten ein Verstoß gegen die Anlagegrenzkontrollen festgestellt wird, sucht die LLB Fund Services AG zuerst den Austausch mit B&I Capital AG gesucht – für den Fall, dass er andere ESG-Datenquellen bezieht. Dies erfolgt aufgrund der Tatsache, dass sich die ESG-Informationen zwischen den einzelnen ESG-Datenprovidern unterscheiden können.

g) Methoden

Es wird mit namhaften Datenanbietern auf den Gebieten der Einzeltitelanalyse zusammengearbeitet, die Einzel- wie auch aggregierte Ratings und zugrundeliegende Rohdaten zur Verfügung stellen. Die Datenanbieter verfügen über eine detaillierte Abdeckung bei den analysierten Unternehmen und ebenso bei den Einzelfaktoren der Nachhaltigkeitsanalyse. So analysiert der Asset Manager den Grossteil des Anlageuniversums sehr spezifisch nach den wichtigen Nachhaltigkeitseigenschaften.

Die Messung der PAI-Indikatoren wurde auf Unternehmensebene implementiert und die PAI-Indikatoren werden im Investmentprozess berücksichtigt, falls Daten verfügbar sind.

Darüber hinaus werden regelmässig interne ESG Beurteilungen erstellt, insbesondere für Einzeltitel, welche bisher nicht von den Datenanbietern abgedeckt werden. In der Kombination der beiden Analysen wird ein wesentlicher Teil des Investmentuniversums abgedeckt. Alle relevanten Themen und Fragestellungen im Zusammenhang mit dem ESG-Research werden regelmässig im Investment-Team diskutiert und gleichzeitig zeitnah geprüft.

h) Datenquellen und -verarbeitung

Für die Integration von ESG Faktoren im Investment Prozess verwendet B&I Capital qualitative und quantitative Daten und kombiniert externe und interne Datenquellen. GRESB ist spezialisiert in der Bewertung von Real Estate Assets mit dem Fokus auf ökologische und soziale Merkmale. B&I Capital ist ein GRESB Mitglied und bezieht Daten, welche die Bewertung der Firmen ermöglichen. Die Fortschritte der Firmen über mehrere Jahren sind somit messbar. Daten von Green Street Advisors LLC werden für die Bewertung der Unternehmensführung herangezogen. Der Vermögensverwalter bewertet Faktoren wie Unternehmenstransparenz, Geschäftsethik, Unabhängigkeit der Verwaltungsratsmitglieder, Wahl des Vorstands sowie Vermeidung von Interessenskonflikten und fördert diese positiv. Zusätzlich werden Daten des Providers MSCI ESG Research verwendet, welcher Nachhaltigkeitsthemen wie Klimarisiken misst. Intern sammelt B&I Capital ESG Informationen mit Telefonkonferenzen, persönliche Meetings und Besichtigungen der Grundstücke. Ausserdem werden bei Bedarf ESG Daten mittels eigener ESG Unternehmungsumfragen erhoben.

B&I Capital bezieht die notwendigen Daten für die ESG-Analyse von verschiedenen Service Providern. Diese Service Provider sind in der ESG Industrie gut etabliert. B&I Capital hat bei der Auswahl ihrer Service Provider die jeweilige Datenproduktion sowie Methodik für die quantitative Analyse bewertet und hat damit ihre Sorgfaltspflicht wahrgenommen. MSCI ESG Research wurde zum Beispiel gewählt, weil mehr Faktoren und eine höhere Datenabdeckung angeboten werden als bei anderen Daten Providern. Um die Datenqualität sicherzustellen, werden Daten von unterschiedlichen Providern verglichen, wenn die Informationen verfügbar sind. Somit wird die Qualität der Daten regelmässig intern kontrolliert.

Die Kombination von internen und externen Datenquellen liefert eine umfassende Übersicht über die individuellen ESG Profile der einzelnen REITs. Die ESG Informationen werden im Analyseprozess integriert und haben eine entscheidende Rolle bevor eine Investition getätigt wird. Damit eine Investition stattfinden kann, muss zuvor für die potentielle Anlage ein ESG pre-trade Check durchgeführt werden.

Es werden Daten von externen Daten Providern wie GRESB, MSCI ESG Research, Green Street Advisors LLC, Bloomberg und FactSet bezogen. Falls keine Daten verfügbar sind, werden keine Schätzungen vorgenommen.

i) Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Es werden nicht alle REITs oder kotierte Real Estate Unternehmen (z.B. Small Caps und Unternehmen von spezifischen geographischen Regionen) von den zuvor beschriebenen externen ESG Datenlieferanten bewertet.

B&I Capital hat interne Beurteilungsprozesse entwickelt um die ESG Faktoren zu bewerten, welche nach B&I Capitals Meinung für REITs am relevantesten sind. Bei fehlenden Daten, sammelt B&I Capital Informationen mittels Unternehmungsumfragen, Telefonkonferenzen, persönlichen Meetings und Besichtigungen der Grundstücke.

j) Sorgfaltspflicht

Um der Sorgfaltspflicht gerecht zu werden, muss für jedes potentielle Investment vorgängig eine ESG Prüfung durchgeführt werden. Daten und Informationen können von unterschiedlichen Quellen zu Sorgfaltspflichtszwecken benutzt werden. B&I Capital ist ein Mitglied von GRESB und verwendet primär GRESB Daten und Reports. Falls die Aktie nicht von GRESB bewertet wird, erstellt B&I Capital eigene ESG Reports unter Verwendung von anderen verfügbaren Ressourcen. Ein Screening für kontroverse Geschäftstätigkeiten ist Teil der ESG pre-trade Sorgfaltspflicht. Zweck dieser Vorauswahl ist die Sicherstellung, dass alle Bestände des Portfolios die Richtlinien und Ausschlusskriterien von B&I Capital einhalten.

k) Mitwirkungspolitik

B&I Capital ist ein aktiver Investor und Corporate Governance ist ein Bereich, in dem B&I Capital einen grossen Einfluss zu nehmen anstrebt. Es werden aktiv Verbesserungsvorschläge zu Corporate Governance und/oder anderen ESG Themen empfohlen und es gibt Beispiele, wo die Managements die gemachten Vorschläge umgesetzt haben. Es ist B&I Capitals Richtlinie alle zu Verfügung stehenden Stimmrechte auszuüben. B&I Capital stimmt im besten Interesse des Investors ab. Jede Abstimmung wird immer gemäss interner Ansicht ausgeführt, wobei sich die Meinung von B&I Capital von der Empfehlung von Proxy Advisor wie ISS unterscheiden kann.

B&I Capital führt jedes Jahr hunderte Interviews und persönliche Meetings mit den REIT Managern durch. Dies ist ein Hauptbestandteil vom Investmententscheidungsprozess und hilft zu beurteilen, welche Führungsentscheide einen Mehrwert kreieren und den Interessen der Stakeholders folgen.

Die LLB Fund Services AG als Verwaltungsgesellschaft bzw. AIFM (nachfolgend LFS) ist mit den von ihr verwalteten Fonds in inländische und ausländische Beteiligungspapiere investiert. Gemäss den nationalen (Art. 367h PGR) und europäischen Vorgaben (Richtlinie (EU) 2017/828) ist sie verpflichtet, die mit den Anlagen verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger auszuüben.

Die Stimmrechte werden von der LFS oder ihren Delegierten dann aktiv wahrgenommen, wenn nachhaltige Anlegerinteressen betroffen sind, und dienen der Überwachung der Gesellschaften, in die die verwalteten Fonds investiert sind, hinsichtlich Strategie, finanzielle und nicht finanzielle Leistungen und Risiko, Kapitalstruktur, soziale und ökologische Auswirkungen (Nachhaltigkeit) und Corporate Governance.

l) Bestimmter Referenzwert

Es wird kein Index als Referenzwert eingesetzt, um festzustellen, ob der Fonds mit den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen übereinstimmt.