



J. Safra Sarasin

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Dokument enthält wichtige Informationen zu diesem Anlageprodukt. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Die Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und es Ihnen zu ermöglichen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

JSS Sustainable Equity – Real Estate Global, Aktienklasse P EUR acc

ein Teilfonds des JSS Investmentfonds (ISIN: LU0288928376)

PRIIP-Hersteller: J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A.

Website: <https://www.jsafrasarasin.com/content/jsafrasarasin/language-masters/en/company/locations/country-pages/Fund-Management-Luxembourg-SA.html>

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +352 262 1251.

Die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ist für die Beaufsichtigung von J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A. in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt (PRIIP KID) zuständig.

Dieses PRIIP ist in Luxemburg zugelassen.

Datum der Erstellung des BIB: 19.02.2025

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Typ

SICAV

### Laufzeit

Der Fonds wird auf unbestimmte Zeit errichtet (offener Fonds) und kann jederzeit gemäß den Bestimmungen der Satzung der SICAV aufgelöst werden. Der Betrag, den der Anleger bei vorzeitiger Auflösung erhält, kann geringer sein als der investierte Betrag.

### Ziele

#### Anlageziel

Der JSS Sustainable Equity – Real Estate Global (der „Fonds“) bewirbt ökologische und soziale Merkmale gemäß Art. 8 der SFDR, strebt jedoch keine nachhaltigen Investitionen gemäß Art. 9 der SFDR an.

Der Fonds berücksichtigt über den gesamten Anlageprozess hinweg umweltbezogene, soziale und die Unternehmensführung betreffende Aspekte (ESG-Kriterien) mit dem Ziel, umstrittene Engagements zu verringern, das Portfolio an internationalen Normen auszurichten, die Nachhaltigkeitsrisiken zu mindern und die sich aus ESG-Trends ergebenden Chancen zu nutzen sowie eine fundiertere Übersicht der Portfolio-Positionen zu erhalten.

Der Fonds ist bestrebt, Risiken zu verringern und Gelegenheiten wahrzunehmen, die sich aus Megatrends in Sachen Nachhaltigkeit (beispielsweise Ressourcenknappheit, demografischer Wandel, Klimawandel, Verantwortlichkeit usw.) ergeben. Zu diesem Zweck schließt der Fonds systematisch Emittenten aus, die in umstrittene Aktivitäten verwickelt sind, wie in den „standardmäßigen Ausschlüssen von JSS“ aufgeführt und in Kapitel 3.1 des Verkaufsprospekts des Fonds beschrieben. Mehr als 90% der Vermögenswerte des Fonds müssen über ein ESG-Rating von JSS verfügen. Anschließend kommt ein Best-in-Class- bzw. positives ESG-Auswahlverfahren zur Anwendung, um ein Anlageuniversum festzulegen, das sich auf die nach ESG-Kriterien stärker abschneidenden Emittenten beschränkt. Es wird davon ausgegangen, dass durch dieses Verfahren das Anlageuniversum – das sich aus sämtlichen Emittenten zusammensetzt, für die Daten zur Verfügung stehen – um mindestens 20% reduziert wird.

Der Fonds ist bestrebt, einen langfristigen Kapitalzuwachs durch weltweite Aktienanlagen im Immobiliensektor zu erzielen.

#### Anlagepolitik

Der Fonds wird aktiv verwaltet und bildet keine Benchmark nach. Der Fonds wird jedoch unter Bezugnahme auf den S&P Developed Property Index EUR (die „Benchmark“) verwaltet.

Der Fonds investiert in Aktien und Beteiligungspapiere von Unternehmen,

deren Geschäftstätigkeit sich hauptsächlich auf den Immobiliensektor konzentriert und die bei ihren Geschäftsaktivitäten Aspekte der ökologischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit berücksichtigen. Dazu zählen unter anderem Unternehmen, deren Geschäftstätigkeit den Erwerb, die Entwicklung und Nutzung von Grundeigentum beinhaltet oder Unternehmen, die Grundeigentum und Immobilien besitzen, um damit Erträge zu erwirtschaften. Ferner zählen dazu geschlossene Immobilienfonds wie REITs (Real Estate Investment Trusts) oder andere, vergleichbare Immobilienverwaltungsgesellschaften. Einzelne Geschäftstätigkeiten, die in besonderem Maße gegen die ökologischen oder sozialen Anforderungen des Teilfonds verstoßen (z. B. militärische Infrastruktur), können ausgeschlossen werden.

In der Regel handelt es sich bei den meisten Fondspositionen um Benchmarkkomponenten. Um konkrete Anlagegelegenheiten zu nutzen, kann der Anlageverwalter nach eigenem Ermessen Wertpapiere auswählen, die nicht in der Benchmark enthalten sind. Darüber hinaus berücksichtigt der Anlageverwalter Nachhaltigkeitskriterien, sodass bestimmte Benchmarkkomponenten vom Anlageuniversum ausgeschlossen werden. Die Positionen und ihre Gewichtungen im Portfolio des Teilfonds werden sich von den Gewichtungen der Benchmarkkomponenten unterscheiden. Daher können die Renditen des Teilfonds von der Benchmark-Performance abweichen. Die Abweichung von der Benchmark wird jedoch durch ein Tracking-Error-Limit gedeckelt, das die potenzielle Outperformance begrenzt.

#### Aktienklassenrichtlinie:

Diese Aktienklasse des Teilfonds reinvestiert die Erträge laufend.

#### Abwicklung von Zeichnungs- und Rücknahmeaufträgen

Sie können Aktien dieses Fonds an jedem Geschäftstag zurückgeben oder umtauschen.

#### Vorgesehener Kleinanleger

Dieser Teilfonds ist für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont geeignet, die einen Kapitalzuwachs anstreben. Der JSS Sustainable Equity – Real Estate Global ist als ergänzende Anlage in Immobilienaktien für Anleger gedacht, die ein globales Immobilienportfolio in ihre Anlagestrategie aufnehmen möchten.

#### Verwahrstelle

CACEIS Bank, Luxembourg Branch

#### Weitere Informationen

Bitte beachten Sie den nachstehenden Abschnitt „Sonstige zweckdienliche Angaben“.



## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator



← Niedrigeres Risiko Höheres Risiko →

**!** Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 8 Jahre lang halten. Das tatsächliche Risiko kann erheblich variieren, wenn Sie Ihre Anlage zu einem früheren Zeitpunkt verkaufen, wobei Sie möglicherweise weniger zurückerhalten.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil

sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszuzahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 4 eingestuft, wobei 4 einer mittleren Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittel eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es möglich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Das Produkt kann weiteren Risiken ausgesetzt sein, wie z. B. operationellen Risiken, Gegenparteiisiken, politischen und rechtlichen Risiken. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt.

Dieses Produkt bietet keinen Schutz vor der künftigen Entwicklung des Marktes, sodass Sie einen Teil oder Ihren gesamten Anlagebetrag verlieren können.

### Performance-Szenarien

Die angegebenen Werte beinhalten alle Kosten für das Produkt selbst, aber möglicherweise nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder die Vertriebsstelle zahlen. Zudem ist in diesen Angaben Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die ebenfalls beeinflussen kann, wie viel Sie zurückbekommen.

Ihre Rendite aus diesem Produkt hängt von der zukünftigen Marktentwicklung ab. Diese ist ungewiss und kann nicht genau vorhergesagt werden.

Die dargestellten pessimistischen, mittleren und optimistischen Szenarien veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 13 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		8 Jahren	
Anlagebeispiel:		10 000 EUR	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 8 Jahren aussteigen
Szenarien			
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihren Anlagebetrag ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	1 210 EUR	1 410 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-87.90%	-21.72%
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	7 130 EUR	7 800 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-28.70%	-3.06%
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9 720 EUR	11 850 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2.80%	2.14%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	12 900 EUR	18 020 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	29.00%	7.64%

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Pessimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen Oktober 2015 und Oktober 2023.

Mittleres Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen Februar 2013 und Februar 2021.

Optimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen Dezember 2011 und Dezember 2019.

## Was geschieht, wenn J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A. nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Anleger dieses Produkts erleidet keinen finanziellen Verlust durch den Ausfall von J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., da der Fonds als separater und getrennter Pool von Vermögenswerten betrachtet wird.

### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen andere Kosten in Rechnung stellen. Wenn das der Fall ist, wird diese Person Ihnen Informationen über diese Kosten zur Verfügung stellen und Ihnen die Auswirkungen auf Ihre Investition erläutern.

#### Kosten im Zeitverlauf

Die Tabellen zeigen die Beträge, die zur Deckung der verschiedenen Kostenarten von Ihrer Investition abgezogen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie investieren, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Bei den hier angegebenen Beträgen handelt es sich um Illustrationen auf Basis eines beispielhaften Investitionsbetrags und verschiedener möglicher Investitionszeiträume.

Wir haben angenommen:

– Im ersten Jahr erhalten Sie den investierten Betrag zurück (0% jährliche Rendite). Für die anderen Haltezeiten haben wir eine Entwicklung des Produkts wie



## J. Safra Sarasin

im moderaten Szenario angenommen  
– EUR 10 000

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 8 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	503 EUR	2 447 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	5.0%	2.4% pro Jahr

(\*) Veranschaulichung, wie die Kosten Ihre Rendite jedes Jahr über die Haltedauer reduzieren. Diese zeigt zum Beispiel, dass bei einem Ausstieg nach der empfohlenen Haltedauer die durchschnittliche Rendite pro Jahr 4.5 % vor Kosten und 2.1 % nach Kosten betragen wird.

Einen Teil der Kosten teilen wir eventuell mit der Person, die Ihnen das Produkt verkauft, um die von ihr für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Über den Betrag wird man Sie informieren.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Bis zu 3.00% des Betrags, den Sie zu Beginn dieser Investition einzahlen.	Bis zu 300 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir erheben keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	1.90% des Wertes Ihrer Investition pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	190 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	0.13% des Wertes Ihrer Investition pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die beim Kauf und Verkauf der zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt entstehen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	13 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
<b>Erfolgsgebühren (und Carried Interest)</b>	Es fallen keine Erfolgsgebühren für dieses Produkt an.	0 EUR

### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

#### Empfohlene Haltedauer: 8 Jahre

Sie können Aktien dieses Fonds entsprechend der Definition im Verkaufsprospekt an jedem Handelstag verkaufen. Wenn Sie einen Teil oder Ihre gesamte Anlage vor Ende der empfohlenen Haltedauer verkaufen, ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Fonds seine Ziele erreicht, geringer. Ihnen entstehen hierdurch jedoch keine zusätzlichen Kosten.

### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person oder Bank gerichtet werden. Beschwerden über das Produkt oder dieses Dokument können unter der folgenden Adresse an die Vertriebsstelle gerichtet werden: J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., 17-21, Boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburg. Anleger können Beschwerden auch per E-Mail an [jssfml\\_complaints@jsafrasarasin.com](mailto:jssfml_complaints@jsafrasarasin.com) richten.

### Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Dokument enthält möglicherweise nicht alle Informationen, die Sie benötigen, um zu entscheiden, ob Sie in den Fonds investieren möchten. Sie sollten auch den Fondsprospekt und die aktuellen Produktinformationen lesen, die Sie unter <https://product.jsafrasarasin.com/internet/product/en/index> finden.

Informationen über die bisherige Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren sowie frühere Berechnungen von Performance-Szenarien finden Sie unter:

- [https://docs.data2report.lu/documents/Sarasin/KID\\_PP/KID\\_annex\\_PP\\_LU0288928376\\_en.pdf](https://docs.data2report.lu/documents/Sarasin/KID_PP/KID_annex_PP_LU0288928376_en.pdf)
- [https://docs.data2report.lu/documents/Sarasin/KID\\_PS/KID\\_annex\\_PS\\_LU0288928376\\_en.pdf](https://docs.data2report.lu/documents/Sarasin/KID_PS/KID_annex_PS_LU0288928376_en.pdf)