



Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

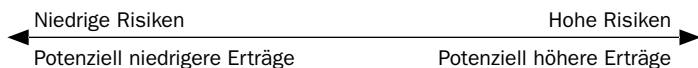
JSS Sustainable Equity – Real Estate Global, Aktienklasse P EUR acc ein Teilfonds der JSS Investmentfonds (ISIN: LU0288928376)

Verwaltungsgesellschaft: J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A.

Ziele und Anlagepolitik

- Der JSS Sustainable Equity – Real Estate Global (der „Fonds“) fördert umweltbezogene und soziale Merkmale gemäß SFDR Art. 8, hat jedoch kein nachhaltigkeitsbezogenes Anlageziel gemäß SFDR Art. 9.
Der Fonds berücksichtigt im gesamten Anlageprozess 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 besser fundierte 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, die in den „standardmäßigen Ausschlüssen von JSS“ aufgeführt und in Kapitel 3.1 des Verkaufsprospekts des Fonds beschrieben sind. 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.
- 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 Beteiligungspapieren von Unternehmen, deren Tätigkeit mehrheitlich auf den Immobiliensektor ausgerichtet ist und die bei ihrer Geschäftstätigkeit ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte mitberücksichtigen. Darunter sind u.a. Unternehmen zu verstehen, deren Tätigkeit in der Erschließung, Überbauung und Nutzung von Grundstücken liegt oder Unternehmen, die zur Erzielung von Einkünften Eigentum an Grundstücken und Immobilien besitzen. Darunter fallen auch geschlossene Immobilien-Investmentfonds wie REITs (Real Estate Investment Trusts) oder andere vergleichbare Immobilienverwaltungsgesellschaften. Einzelne Geschäftsaktivitäten, die besonders konträr zu den ökologischen oder sozialen Anforderungen stehen, können grundsätzlich ausgeschlossen werden (z.B. Militärinfrastruktur).
- In der Regel sind die meisten Fondspositionen in der Benchmark enthaltene Indexwerte. 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 Indexwerte vom Anlageuniversum ausgeschlossen werden.
- Die Positionen und ihre Gewichtungen im Teilfonds-Portfolio werden sich von den Gewichtungen der Indexwerte 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.
- Sie können Aktien dieses Fonds an jedem Geschäftstag zurückgeben oder umtauschen.
- Diese Aktienklasse des Fonds reinvestiert die Erträge laufend.

Risiko- und Ertragsprofil



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

- Die ausgewiesene Risiko- und Ertragskategorie beruht auf historischen Daten und kann nicht als verlässlicher Hinweis auf das künftige Risikoprofil des Fonds herangezogen werden.
- Die Einstufung des Fonds kann sich im Laufe der Zeit ändern und stellt keine Garantie dar.
- Die niedrigste Kategorie ist keine risikofreie Anlage.
- Der Fonds ist in Risikokategorie 6 eingestuft, weil die Investitionen gemäß Anlagepolitik stark im Wert schwanken. Deshalb können sowohl die zu erwartende Rendite als auch das potenzielle Verlustrisiko hoch sein.
- Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein umweltbezogenes, soziales oder die Unternehmensführung betreffendes Ereignis oder eine entsprechende Gegebenheit, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der vom Fonds getätigten Anlagen haben könnte.
- Weitere Informationen zu den Risiken befinden sich im Prospekt, Kapitel „Anlagegrundsätze“ und im teilfondsspezifischen Anhang.



Kosten

Die Kosten werden zur Deckung der mit dem Betrieb des Fonds verbundenen Kosten verwendet, darunter Kosten in Verbindung mit dem Marketing und dem Vertrieb der Aktien. Diese Kosten begrenzen das potenzielle Wachstum der Anlagen des Fonds.

Einmalige Kosten vor / nach der Anlage:

Ausgabeaufschläge	3.00%
Rücknahmeabschläge	0.00%
Verwässerungsausgleich	0.40%

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der vor Ihrer Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten	1.84%
-----------------	-------

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren keine

Die hier angegebenen Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge sind Höchstwerte. Im Einzelfall können diese geringer ausfallen, bitte fragen Sie diesbezüglich Ihren Finanzberater.

Beim Verwässerungsausgleich handelt es sich um den jeweiligen Höchstbetrag der bei Zeichnung vor Ihrer Anlage bzw. bei Rücknahme vor Auszahlung Ihrer Rendite zugunsten des Fonds abgezogen werden kann.

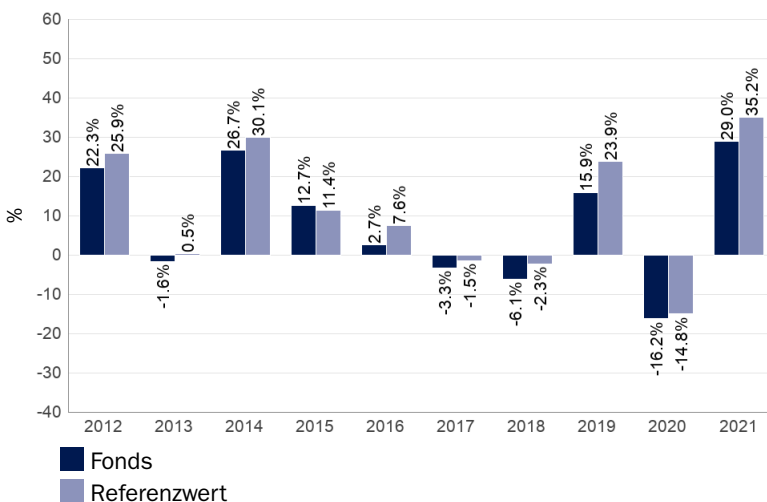
Die laufenden Kosten basieren auf den Daten des im Juni 2022 endenden Zwölfmonatszeitraums und können von Jahr zu Jahr schwanken. In den laufenden Kosten nicht enthalten sind:

- Portfoliotransaktionskosten mit Ausnahme von allfälligen Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlägen bei Erwerb oder Veräusserung anderer Fonds.

Die Umtauschkosten belaufen sich auf max. 0.40% des Verkaufs- oder Rücknahmebetrages zu Gunsten des Fonds.

Weitere Informationen zu den Kosten befinden sich im Prospekt, Kapitel „Gebühren, Kosten und steuerliche Gesichtspunkte“.

Wertentwicklung in der Vergangenheit



- Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die zukünftig zu erwartende Wertentwicklung.
- Bei der Berechnung der Wertentwicklung werden allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Aktien erhobene Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.
- Der Fonds wurde 2007, diese Aktienklasse 2007 aufgelegt.
- Die historische Wertentwicklung wird in EUR berechnet.
- Zum 19. Juli 2019 wurde der JSS Equity – Real Estate Global mit dem JSS Sustainable Equity – Real Estate Global verschmolzen.

Praktische Informationen

- Verwahrestelle: RBC Investor Services Bank S.A.
- Weitere Informationen zum Fonds, der Prospekt, die Satzung sowie der aktuelle Jahresbericht und der darauffolgende Halbjahresbericht (sofern vorhanden) sind in deutscher und englischer Sprache kostenlos erhältlich bei der Verwaltungsgesellschaft J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., 11-13 Bvd de la Foire, L-1528 Luxembourg, Tel. +352 262 1251, sowie bei der Gesellschaft JSS Investmentfonds, 11-13, Bvd de la Foire, L-1528 Luxembourg.
- Weitere praktische Informationen über den Fonds sowie die aktuellsten Aktienpreise sind unter www.jsafrasarasin.ch/funds erhältlich.
- Wie die Anlage Ihre steuerliche Situation beeinflusst, hängt von den Steuervorschriften in Ihrem Wohnsitzland oder dem Land, in dem Sie steuerlich ansässig sind, ab. Wenn Sie Informationen zu den steuerlichen Auswirkungen der Anlage wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.
- JSS Investmentfonds kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Abschnitten des Prospekts von JSS Investmentfonds vereinbar ist.
- Das Dokument mit den wesentlichen Anlegerinformationen beschreibt einen Teilfonds von JSS Investmentfonds. Der Prospekt und die regelmäßigen Berichte werden für den gesamten JSS Investmentfonds erstellt.
- Jeder Teilfonds von JSS Investmentfonds haftet gegenüber Drittparteien mit seinem eigenen Vermögen und lediglich im Hinblick auf seine eigenen Verbindlichkeiten. Auch in den Beziehungen der Anleger untereinander wird jeder Teilfonds als eine eigenständige Einheit behandelt und die Verbindlichkeiten jedes Teilfonds werden demselben in der Berechnung des Nettoinventarwerts zugewiesen.
- Anleger eines jeden Teilfonds von JSS Investmentfonds sind berechtigt, einen Teil oder alle ihre Aktien in Aktien eines anderen Teilfonds von JSS Investmentfonds an einem für beide Teilfonds geltenden Bewertungstag umzutauschen. Weitere Informationen hierzu finden sich im Abschnitt „Umtausch der Aktien“ des Prospekts von JSS Investmentfonds.
- Weitere Informationen über den Vertrieb von zusätzlichen Aktienklassen eines jeden Teilfonds von JSS Investmentfonds sind bei dem für Sie zuständigen Finanzberater erhältlich.
- Vertreter in der Schweiz: J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Wallstrasse 9, CH-4002 Basel. Zahlstelle in der Schweiz: Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, CH-4051 Basel. Bezugsort der massgeblichen Dokumente für Anleger in der Schweiz: Prospekt und Statuten. Wesentliche Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos beim Vertreter und der Zahlstelle in der Schweiz erhältlich.
- Eine Zusammenfassung der Vergütungspolitik in der aktuellen Fassung ist erhältlich unter <http://fundmanagement-lu.jsafrasarasin.com/internet/fmlu>. Die Vergütungspolitik beschreibt, wie die Vergütung und die Leistungen berechnet werden, und enthält Einzelheiten zu den für die Zuteilung der Vergütung und Leistungen zuständigen Personen einschliesslich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher besteht. Anleger können ein Exemplar der aktuellen Vergütungspolitik kostenlos am eingetragenen Sitz der Verwaltungsgesellschaft erhalten.