



J. Safra Sarasin

# Documento contenente le informazioni chiave

## Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

## Prodotto

JSS Sustainable Equity – Real Estate Global, categoria di azioni C EUR acc un comparto di JSS Investmentfonds (ISIN: LU0950592872)

Ideatore del PRIIP: J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A.

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

Per maggiori informazioni chiamare il numero +352 262 1251.

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) è responsabile della vigilanza su J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A. in relazione al presente Documento contenente le informazioni chiave (PRIIP KID).

Il presente PRIIP è autorizzato in Lussemburgo.

Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 01/10/2024

## Cos'è questo prodotto?

### Tipo

SICAV

### Durata

Il Fondo è costituito per un periodo di tempo indeterminato (fondo di tipo aperto) e può essere sciolto in qualsiasi momento, come stabilito dallo statuto della SICAV. L'importo che l'investitore riceverà al momento dello scioglimento anticipato potrebbe essere inferiore all'importo investito.

### Obiettivi

#### Obiettivo d'investimento

JSS Sustainable Equity – Real Estate Global (il "Fondo") promuove caratteristiche ambientali e sociali in conformità con l'Art. 8 dell'SFDR ma non persegue un obiettivo di investimento sostenibile ai sensi dell'Art. 9 dell'SFDR.

Il Fondo integra aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG) nel processo di investimento al fine di ridurre le esposizioni controverse, allineare il portafoglio alle norme internazionali, mitigare i rischi di sostenibilità, cogliere le opportunità legate ai trend ESG e acquisire una prospettiva più informata sulle posizioni in portafoglio.

Il Fondo punta a mitigare i rischi e a cogliere le opportunità derivanti dai megatrend legati alla sostenibilità (quali scarsità delle risorse, transizione demografica, cambiamento climatico, responsabilità, ecc.). A tal fine, il Fondo esclude sistematicamente gli emittenti esposti ad attività controverse secondo quanto indicato nel capitolo 3.1 del prospetto informativo del Fondo alla sezione "Esclusioni standard JSS". Oltre il 90% delle attività del Fondo deve avere un Rating ESG di JSS. Dopodiché viene utilizzato uno screening ESG positivo o best-in-class per costruire un universo d'investimento formato dagli emittenti che hanno ottenuto i migliori rating ESG. Si prevede che questo processo riduca di almeno il 20% l'universo d'investimento formato da tutti gli emittenti per i quali si dispone di dati.

Il Fondo mira a conseguire l'apprezzamento del capitale a lungo termine mediante investimenti sui mercati azionari globali nel settore immobiliare.

#### Politica d'investimento

Il Fondo è a gestione attiva e non intende replicare la performance di alcun parametro di riferimento. Tuttavia, il Fondo è gestito rispetto all'S&P Developed Property Index EUR (il "Parametro di riferimento").

Il Fondo investe in azioni e titoli azionari di società la cui attività è concentrata prevalentemente nel settore immobiliare e che tengono conto

degli aspetti di sostenibilità ambientale e sociale nelle rispettive operazioni aziendali. Sono incluse, tra le altre, società le cui attività riguardano l'acquisizione, lo sviluppo e l'utilizzo di immobili, ovvero società che possiedono proprietà e immobili allo scopo di generare reddito. Sono inclusi altresì fondi d'investimento immobiliari di tipo chiuso, quali i REIT (Real Estate Investment Trust), o altre società di gestione immobiliare analoghe. Possono essere escluse specifiche imprese che non rispettano in particolare i requisiti ambientali o sociali del Fondo (ad esempio, infrastrutture militari).

In generale, la maggior parte delle posizioni detenute dal Fondo sono componenti del parametro di riferimento. Al fine di sfruttare opportunità d'investimento specifiche, il Gestore degli investimenti può selezionare, a propria discrezione, titoli non inclusi nel parametro di riferimento. Inoltre, il Gestore degli investimenti tiene conto di aspetti legati alla sostenibilità, il che può portare all'esclusione di componenti investibili del parametro di riferimento.

Le posizioni e le relative ponderazioni nel portafoglio del comparto differiscono dalle ponderazioni dei titoli inclusi nel Parametro di riferimento, pertanto i rendimenti del comparto possono variare rispetto alla performance del Parametro di riferimento. Tuttavia, lo scarto rispetto al parametro di riferimento è limitato in ragione di un limite di tracking error che restringe la sovraperformance potenziale.

#### Politica della categoria di azioni:

Questa categoria di azioni del Comparto reinveste continuamente i proventi.

#### Elaborazione degli ordini di sottoscrizione e riscatto

È possibile chiedere il rimborso o la conversione delle azioni del Fondo in qualsiasi giorno lavorativo.

#### Tipo di investitore al dettaglio a cui si intende commercializzare il Prodotto

Il Comparto è indicato per gli investitori con un orizzonte temporale di medio-lungo periodo che mirano a ottenere una crescita del patrimonio. Come investimento supplementare nel segmento azionario, il Comparto si rivolge a investitori con una tolleranza al rischio medio-alta.

#### Depositario

CACEIS Bank, Luxembourg Branch

#### Ulteriori informazioni

Si rimanda alla sezione "Altre informazioni rilevanti"



## Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

### Indicatore di rischio



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia detenuto per 8 anni.  
Il rischio effettivo può variare in misura significativa se si riscatta in una fase iniziale e si può recuperare meno.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 4 su 7, che corrisponde alla classe di rischio media. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello medio e che potrebbe darsi che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità di pagarvi quanto dovuto.

**Attenzione al rischio di cambio.** Riceverete pagamenti in una valuta straniera, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato.

Il prodotto può essere esposto a ulteriori rischi, come quelli operativi, di controparte, politici e legali. Per ulteriori dettagli si prega di consultare il prospetto informativo.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

### Performance Scenari

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto negli ultimi 13 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Periodo di detenzione raccomandato:		8 anni	
Esempio di investimento:		10,000 EUR	
		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 8 anni
Scenari			
Minimo	<b>Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.</b>		
Stress	Possibile rimborso al netto dei costi	1,210 EUR	770 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-87.90%	-27.42%
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	7,160 EUR	7,810 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-28.40%	-3.04%
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	9,900 EUR	13,550 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-1.00%	3.87%
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	14,220 EUR	20,570 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	42.20%	9.43%

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Scenario sfavorevole: questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra aprile 2022 e dicembre 2023.

Scenario moderato: questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra maggio 2013 e maggio 2021.

Scenario favorevole: questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra settembre 2011 e settembre 2019.

### Cosa accade se J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

L'investitore di questo prodotto non subirà perdite finanziarie in caso di insolvenza di J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., in quanto il Fondo è considerato un pool di attività separato e a sé stante.

### Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

#### Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.

Si è ipotizzato quanto segue:

- Nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la



## J. Safra Sarasin

performance indicata nello scenario moderato.  
- EUR 10,000.00

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 8 anni
<b>Costi totali</b>	444 EUR	2,034 EUR
Incidenza annuale dei costi (*)	4.4%	1.8% ogni anno

(\*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 5.7 % prima dei costi e al 3.9 % al netto dei costi.

Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce. L'importo verrà comunicato.

### Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo 1 anno
<b>Costi di ingresso</b>	Fino a 3.00% dell'importo pagato al momento della sottoscrizione dell'investimento.	Fino a 300 EUR
<b>Costi di uscita</b>	Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto.	0 EUR
Costi correnti registrati ogni anno		
<b>Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio</b>	1.33% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	133 EUR
<b>Costi di transazione</b>	0.11% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda di quanto viene acquistato e venduto.	11 EUR
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
<b>Commissioni di performance (e carried interest)</b>	Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance.	0 EUR

### Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

#### Periodo di detenzione raccomandato: 8 anni

È possibile vendere le azioni del Fondo in qualsiasi giorno di negoziazione, come definito nel Prospetto informativo. In caso di disinvestimento totale o parziale prima del periodo di detenzione raccomandato è poco probabile che il Fondo abbia raggiunto i suoi obiettivi; tuttavia, l'uscita anticipata non comporta costi aggiuntivi.

#### Come presentare reclami?

Eventuali reclami relativi alla persona che fornisce consulenza o vende il prodotto possono essere presentati direttamente a tale persona o banca. Eventuali reclami relativi al prodotto o al presente documento possono essere presentati al Distributore al seguente indirizzo: J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., 17-21, Boulevard Joseph II, L-1840 Lussemburgo. Agli investitori si rammenta che i reclami possono essere inviati anche via e-mail all'indirizzo [jssfm\\_complaints@jsafrasarasin.com](mailto:jssfm_complaints@jsafrasarasin.com).

#### Altre informazioni pertinenti

Il presente documento potrebbe non contenere tutte le informazioni necessarie per decidere se investire o meno nel Fondo. Si consiglia inoltre di leggere il prospetto informativo del Fondo e le informazioni più recenti sul prodotto, disponibili all'indirizzo <https://product.jsafarasarasin.com/internet/product/en/index>.

Le informazioni relative alle performance passate del prodotto fino agli ultimi 10 anni e ai calcoli degli scenari di performance precedenti sono disponibili all'indirizzo:

- [https://docs.data2report.lu/documents/KID\\_PP/KID\\_annex\\_PP\\_Sarasin\\_LU0950592872\\_en.pdf](https://docs.data2report.lu/documents/KID_PP/KID_annex_PP_Sarasin_LU0950592872_en.pdf).

- [https://docs.data2report.lu/documents/KID\\_PS/KID\\_annex\\_PS\\_Sarasin\\_LU0950592872\\_en.pdf](https://docs.data2report.lu/documents/KID_PS/KID_annex_PS_Sarasin_LU0950592872_en.pdf).



## J. Safra Sarasin

**Rappresentante in Svizzera:** J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Wallstrasse 9, CH-4002 Basilea.

**Agente pagatore in Svizzera:** Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, CH-4051 Basilea.

**Luogo in cui gli investitori in Svizzera possono ottenere i documenti pertinenti:** il prospetto informativo, lo statuto e il documento contenente le informazioni chiave, nonché l'ultima relazione annuale e l'eventuale relazione semestrale successiva possono essere ottenuti gratuitamente presso il rappresentante e l'agente pagatore in Svizzera.