

## Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese 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 Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

Produkt: Savills IM European Food Retail Fund (im Folgenden: "Fonds" oder „Produkt“)

**Hersteller: Savills Investment Management KVG GmbH (im Folgenden: „KVG“ oder „wir“).**

Die KVG gehört zur Savills Gruppe.

ISIN: DE000A2QGUB3

www.savillsim.com

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 69 2474296 00.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der KVG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Die KVG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung dieses Basisinformationsblatts: 31.10.2025

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Es handelt sich um ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen.

## Laufzeit

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten schriftlich gegenüber den Anlegern zu kündigen. In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“ verwiesen.

## **Ziele**

Anlageziel ist der Ankauf und die Verwaltung eines europäischen Gewerbeimmobilienportfolios mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien. Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Erträge werden jährlich ausgeschüttet; in Einzelfällen können Erträge jedoch auch ganz oder teilweise vorgetragen werden. Es werden Investitionen (direkt oder mittels Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) in Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien in Regionen mit positiven sozioökonomischen Aussichten in Europa angestrebt, wobei der Fokus auf Supermarktportfolios liegt. Daneben wird der Erwerb von Nachbarschaftszentren und auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Fachmarktzentren, bzw. urbanen, gemischt genutzten Objekten mit jeweils einem Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter angestrebt. Für den Fonds dürfen nur Vermögensgegenstände in den Vertragsstaaten des EWR, der Schweiz sowie dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland erworben werden. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Objekte der KVG. Die Investitionsentscheidungen der Gesellschaft für den Fonds berücksichtigen etwaige nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 derzeit nicht (Art.6-Produkt). Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in bestimmte liquide Mittel angelegt werden. Die Fremdkapitalquote darf bis zu 50 % der Verkehrswerte der Fondsimmobilien betragen. Wenn Fondsimmobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt); das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste. Die Gesellschaft kann Derivate zu Absicherungszwecken einsetzen. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendigerweise 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wechselkursen, Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt. Eine Übertragung der Anteile darf nur an professionelle und semi-professionelle Anleger mit vorheriger Zustimmung der KVG erfolgen.

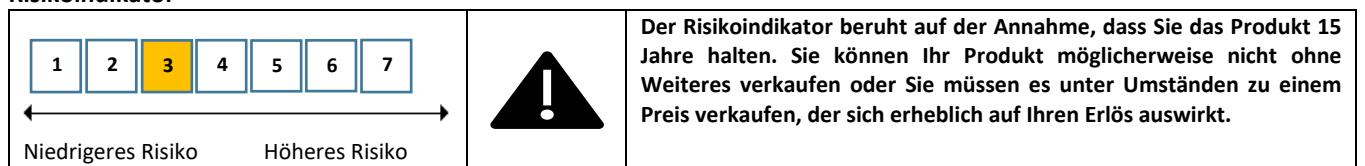
Verwahrstelle des Fonds ist CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Das Dokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB, der Jahresbericht, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds jeweils in deutscher Sprache werden dem Anleger auf Wunsch kostenlos von der KVG elektronisch oder in Papierform zur Verfügung gestellt.

## **Kleinanleger-Zielgruppe**

Der Fonds richtet sich an semiprofessionelle und professionelle Anleger, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Die Beteiligung von natürlichen Personen am Fonds ist ausschließlich in den von den Allgemeinen Anlagebedingungen des Fonds vorgesehenen Fällen zulässig. Die Anleger sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts ihrer Anlagesumme benötigen.

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

## Risikoindikator<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Zur Ermittlung des SRI und dem in diesem Zusammenhang ergangenen Urteil des LG Nürnberg-Fürth sind entsprechende (Risiko-)Hinweise im Dokument gemäß § 307 Abs. 1 KAGB, Abschnitt Bewertungsrisiken und Ziffer 10.2 zu beachten.

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 auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt ist, Sie auszubezahlen. Dieses Produkt beinhaltet jedoch keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

#### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und einer geeigneten Benchmark in den letzten 15 Jahren.<sup>2</sup> Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

|                                 |                                                                                                       |                                                        |                                                         |                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Empfohlene Haltedauer:</b>   | 15 Jahre                                                                                              |                                                        |                                                         |                       |
| <b>Beispielanlage:</b>          | 10.000,00 EUR                                                                                         |                                                        |                                                         |                       |
| <b>Szenarien</b>                | <b>Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben</b>                                                  | <b>Wenn Sie nach 8 Jahren Ihre Anteile zurückgeben</b> | <b>Wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anteile zurückgeben</b> |                       |
| <b>Minimum</b>                  | Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.      |                                                        |                                                         |                       |
| <b>Stresszenario</b>            | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b><br>Jährliche Durchschnittsrendite | € 9.114,01<br>-8,86 %                                  | € 7.602,55<br>-3,37 %                                   | € 5.981,34<br>-3,37 % |
| <b>Pessimistisches Szenario</b> | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b><br>Jährliche Durchschnittsrendite | € 9.185,30<br>-8,15 %                                  | € 7.602,55<br>-3,37 %                                   | € 5.981,34<br>-3,37 % |
| <b>Mittleres Szenario</b>       | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b><br>Jährliche Durchschnittsrendite | € 10.507,11<br>5,07 %                                  | € 13.909,06<br>4,21 %                                   | € 13.791,80<br>2,17 % |
| <b>Optimistisches Szenario</b>  | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b><br>Jährliche Durchschnittsrendite | € 11.130,18<br>11,30 %                                 | € 15.655,67<br>5,76 %                                   | € 15.426,68<br>2,93 % |

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stresszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das pessimistische, das mittlere und das optimistische Szenario ergaben sich jeweils bei einer Anlage, basierend auf den Benchmarkdaten (s. Fußnote 2) für den Zeitraum vor Fondaufage zwischen 01.10.2005-30.11.2020.

#### Was geschieht, wenn Savills Investment Management KVG GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Savills Investment Management KVG GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Savills Investment Management KVG GmbH der Fonds nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Sie können aufgrund des Ausfalls des Fonds einen finanziellen Verlust erleiden. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

#### Welche Kosten entstehen?

##### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

<sup>2</sup> Soweit aufgrund späterer Fondaufage keine Fondsdaten verfügbar waren, wurde auf Benchmarkdaten des MSCI Germany OFIX Monthly Property Fund Index (Unfrozen) published Monthly zurückgegriffen.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

| Anlage:                                      | EUR 10.000,00                                 |                                                 |                                                  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                              | Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben | Wenn Sie nach 8 Jahren Ihre Anteile zurückgeben | Wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anteile zurückgeben |
| <b>Kosten insgesamt</b>                      | € 124,27                                      | € 994,12                                        | € 1.863,98                                       |
| <b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b> | 1,24 %                                        | 1,24 %                                          | 1,24 %                                           |

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer Ihre Anteile zurückgeben, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 3,41 % vor Kosten und 2,17 % nach Kosten betragen.

#### Zusammensetzung der Kosten

| Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg                       |                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Einstiegskosten                                                   | Wir berechnen keine Einstiegsgebühr für dieses Produkt.                                                                                                                                                                                                               | 0 EUR                                         |
| Ausstiegskosten                                                   | Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.                                                                                                                                                                                                               | 0 EUR                                         |
| Laufende Kosten pro Jahr                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten | 3,91 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Geschäftsjahres.                                                                                                             | € 390,77                                      |
| Transaktionskosten                                                | 0,94 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. | € 94,08                                       |
| Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen                   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| Erfolgsgebühren                                                   | 0,00 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.                                               | € 0,00                                        |

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

##### Empfohlene Haltedauer: 15 Jahre

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Ausgehend vom Risiko-Rendite-Profil des Fonds beträgt die empfohlene Haltedauer des Fonds 15 Jahre. Bei Rückgabe vor der empfohlenen Haltedauer fallen keine Kosten oder Gebühren an. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Sie haben die Rückgabe der Anteile jedoch mindestens sechs Monate im Voraus anzukündigen. Die KVG kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

#### Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an das Investor Relations Team als zuständige Stelle bei der KVG ([www.savillsim.de/kontakt/](http://www.savillsim.de/kontakt/)), Savills Investment Management KVG GmbH, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland, [+49 69 2474296 00](tel:+4969247429600), [info@savillsim.de](mailto:info@savillsim.de) wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

#### Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zur vergangenen Wertentwicklung können bei der KVG kostenlos angefordert werden. Die vierteljährlich aktualisierten Berechnungen früherer Performance-Szenarien erhalten Sie auf Anfrage beim Investor Relations Team als zuständige Stelle bei der KVG ([www.savillsim.de/kontakt/](http://www.savillsim.de/kontakt/)), Savills Investment Management KVG GmbH, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland, [Tel: +49 69 2474296 00](tel:+4969247429600), [info@savillsim.de](mailto:info@savillsim.de).

Weitere Informationsunterlagen werden unter [www.savillsim.com](http://www.savillsim.com) kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.