

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 Logistics Fund 3 (im Folgenden: „Fonds“ oder „Produkt“)
Hersteller: Savills Investment Management KVG GmbH (im Folgenden: „KVG“ oder „wir“).
 Die KVG gehört zur Savills Gruppe.

ISIN: DE000A2N8V70

www.savillsim.com

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter [+49 69 2474296 00](tel:+4969247429600).

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 und bis zu vier Jahren 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 Logistikimmobilienportfolios in Europa (Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Schweiz, Vereinigtes Königreich und Nordirland). 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 in moderne und drittverwendungsfähige Logistikimmobilien angestrebt, wobei der Fokus hierbei auf Distributionszentren (Zentrallager, Logistikzentren, Warenverteilungszentren etc.) liegt, sowie Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Gegebenenfalls können auch Umschlagsanlagen selektiv berücksichtigt werden. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Objekte der KVG. Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, dass laufend mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale i.S.v. Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung ((EU) 2019/2088 vom 27. November 2019) erfüllen. Eine Immobilie berücksichtigt die ökologischen/sozialen Merkmale, wenn sie im ESG-Scoring-Modell der KVG auf einer Gesamtpunkteskala von 0-10, wobei 10 jeweils die höchste Punktzahl darstellt, einen ESG-Score von mindestens 5,0 Punkten erreicht. Bis zu 40 % des Fondsvermögens dürfen in bestimmte liquide Mittel angelegt werden. Die Fremdkapitalquote darf bis zu 50 % der Verkehrswerte der (unmittelbar oder mittelbar gehaltenen) Fondsimmobilen betragen. Wenn Fondsimmobilen 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. Derivate können zu Absicherungszwecken eingesetzt werden. 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?

Risikoindikator¹

¹ 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 Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 15 Jahre halten. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

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 auszuzahlen. 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.² Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		15 Jahre		
Beispielanlage:		10.000,00 EUR		
Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben	Wenn Sie nach 8 Jahren Ihre Anteile zurückgeben	Wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anteile zurückgeben
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.			
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	8.625,69 €	5.166,77 €	2.899,25 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	-13,74 %	-7,92 %	-7,92 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	8.625,69 €	5.166,77 €	2.899,25 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	-13,74 %	-7,92 %	-7,92 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.402,16 €	13.426,24 €	12.498,48 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,02 %	3,75 %	1,50 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	11.130,18 €	15.539,23 €	15.408,41 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	11,30 %	5,66 %	2,92 %

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 Stressszenario 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 Fondsaufgabe zwischen 01.11.2005-31.10.2019. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

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.

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

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.

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
Kosten insgesamt	123,99 €	991,95 €	1.859,90 €
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	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 2,74 % vor Kosten und 1,50 % 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	3,55 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Geschäftsjahres.	354,71 €
Transaktionskosten	0,67 % 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.	67,25 €
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	0,03 % 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.	3,37 €

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/), Savills Investment Management KVG GmbH, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland, [+49 69 2474296 00](tel:+4969247429600), 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/), Savills Investment Management KVG GmbH, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland, [Tel: +49 69 2474296 00](tel:+4969247429600), info@savillsim.de. Weitere Informationsunterlagen werden unter 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.