

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für die Anleger über den „Savills IM European Logistics Fund 2“ („ELF 2“ oder „Fonds“). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können. Weitere Informationen zu diesem Fonds sind dem jeweils aktuellen Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB und dem jeweils letzten Jahresbericht zu entnehmen.

**WKN/ ISIN: A1WZ1Y / DE000A1WZ1Y5**

Der offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien wird von der Savills Investment Management KVG GmbH („KVG“) verwaltet. Die KVG gehört zur Savills Investment Management-Gruppe („SIM Gruppe“).

### Ziele und Anlagepolitik

Der ELF 2 investiert insbesondere in hochwertige, moderne und drittverwendungsfähige Logistikimmobilien in Europa, wobei der Fokus hierbei auf Distributionszentren (Zentrallager, Logistikzentren, Warenverteilungszentren etc.) liegt. Gegebenenfalls können auch Umschlagsanlagen selektiv berücksichtigt werden. Die Immobilien sollen vor allem in Europas liquiden Logistik-Kernmärkten gelegen sein und können dort sowohl regionale als auch überregionale Bedeutung haben.

Bei der Immobilienauswahl wird vor allem auf die Bonitätsstärke der Mieter, ein ausgewogenes Auslaufprofil der Mietverträge und eine Diversifizierung nach Nutzertypen (Logistikdienstleister, Industrie, Handelsunternehmen) Wert gelegt.

Der Erwerb von im Bau befindlichen Immobilien sowie von unbebauten Immobilien ist ausdrücklich erlaubt.

Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Immobilienvermögen darf im Fonds bis zu 50 % betragen. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Darüber hinaus können die zur Bewirtschaftung von Immobilien benötigten Gegenstände erworben werden.

Der Fonds setzt Derivategeschäfte ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen / Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern.

Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Erträge sollen angemessene jährliche Ausschüttungen ermöglichen. In Einzelfällen können Erträge jedoch auch ganz oder teilweise vorgetragen werden.

Weitere Einzelheiten zu den Zielen und der Anlagepolitik des Fonds sind unter Buchstabe B Ziffer 2.1 „Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ im Dokument „Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB“ aufgeführt.

Während der Aufbauphase in den ersten vier (4) Jahren nach Fondsaufgabe können Anlagegrenzen überschritten werden.

Der Fonds ist für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont konzipiert und daher nicht für Anleger geeignet, die ihre angelegten Gelder kurzfristig aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen. Die Anleger können gleichwohl von der KVG grundsätzlich jederzeit die

Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die Absicht der Anteilrückgabe der KVG sechs (6) Monate vor dem beabsichtigten Rückgabedatum schriftlich durch den Anleger bekannt gegeben wurde. Die KVG kann die Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter der Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle vorliegenden Anteilrückgabeverlangen zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

### Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den ELF 2 birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

#### ■ Immobilienrisiken

Aufgrund des Anlageschwerpunktes des Fonds bestehen insbesondere Immobilienrisiken. Beispielhaft seien folgende Immobilienrisiken genannt. Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Immobilien an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass für diese nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Instandhaltungen und Modernisierungen können teurer werden als geplant. Der Ertrag der Immobilien kann auch durch allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen sinken. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

#### ■ Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über Immobilien- Gesellschaften erwirbt, können sich insbesondere Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

#### ■ Projektentwicklungen

Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden, als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

#### ■ Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds 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.

#### ■ Kontrahentenrisiken Derivate und Währungsrisiken

Erwirbt der Fonds zu Absicherungszwecken Finanzinstrumente (Derivate), können sich bei Ausfall des Kontraktpartners finanzielle Risiken ergeben. Trotz der Fondsstrategie, Fremdwährungsrisiken weitgehend abzusichern, kann ein Währungsrisiko bestehen bleiben.

#### ■ Liquiditätsrisiken

Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn einer oder mehrere Anleger gleichzeitig oder in engem zeitlichen Zusammenhang Anteile zurückgeben, reichen die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. Dieses Risiko besteht insbesondere, da im Fonds keine Mindestliquidität bereitgehalten wird. In diesem Fall muss die KVG die Anteilrücknahme mit der Folge aussetzen, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Dies kann zu einer vorzeitigen Veräußerung von Vermögensgegen-

ständen und in letzter Konsequenz zur Auflösung des Fonds mit Veräußerung aller Vermögenswerte und Auszahlung der Anleger führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken ist unter Buchstabe A „Risikohinweise“ im Dokument „Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB“ aufgeführt.

**Kosten**

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

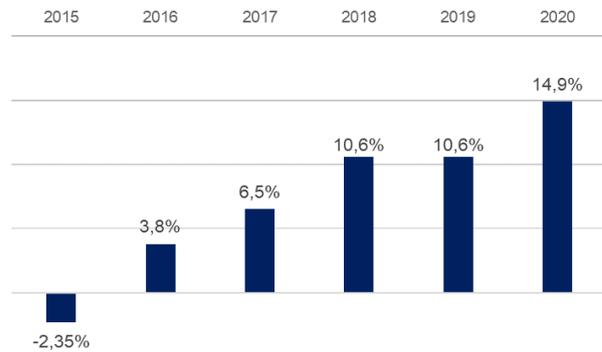
Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
<b>Ausgabeaufschlag</b>	wird nicht erhoben
<b>Rücknahmeabschlag</b>	wird nicht erhoben
Kosten, die dem Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
<b>Laufende Kosten</b>	1,01 %
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
<b>Gebühr für Ankauf und für Baumaßnahmen</b>	bis zu 1 % des Kaufpreises bei Ankauf ohne Maklergebühr oder 0,5 % des Kaufpreises bei Ankauf mit Maklergebühr; bis zu 1 % der Baukosten
<b>Verkaufsgebühr Vermietungsvergütung</b>	bis zu 0,5 % des Verkaufspreises bis zu 3 Monatsnettokaltmieten bei Vermietung durch KVG oder andere Unternehmen der SIM Gruppe
<b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren</b>	Beim Verkauf einer Immobilie 20 % des die Zielrendite (Objekt und Portfolio) von 6,25 % p. a. übersteigenden Rendite-Überschusses

Die oben angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das zum 30.06.2020 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Die laufenden Kosten umfassen nicht die Transaktionskosten sowie die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Der Jahresbericht enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Eine ausführliche Beschreibung der vom Fonds zu tragenden Kosten und Aufwendungen enthält der Abschnitt 12 „Kosten“ im Dokument „Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB“.

**Wertentwicklung in der Vergangenheit \***

Der Fonds wurde am 22.07.2015 aufgelegt.



Die Wertentwicklung für das Jahr 2015 ist für 5 Kalendermonate. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren abgezogen. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Das Geschäftsjahr des Fonds beginnt am 01.07. und endet am 30.06. des Folgejahres.

\*IRR, Kalenderjahr

**Praktische Informationen**

Verwahrstelle: CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Lilienthalallee 36, 80939 München.

Kapitalverwaltungsgesellschaft: Savills Investment Management KVG GmbH, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main.

Der Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliert.

Anteile am Fonds dürfen gemäß § 1 Abs. 6 KAGB nur von professionellen (im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB) und semi-professionellen Anlegern (im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB), die keine natürlichen Personen sind, erworben werden und nur auf professionelle sowie semi-professionelle Anleger, die keine natürlichen Personen sind, übertragen werden.

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

Die KVG stellt auf Wunsch Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG, hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen, zur Verfügung.

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

Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Dokuments „Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB“ vereinbar ist.

Diese Wesentlichen Anlegerinformationen sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 31.12.2020.