DWS | Investors for a new now

grundbesitz europa

Exzellente Lagen – Immobilien in ganz Europa

März 2025

Nur für den professionellen Investor und zum Einsatz beim Berater in Deutschland. Keine Weitergabe an nicht-professionelle Anleger.

Agenda

01 KVG & Fonds im Überblick, Strategie

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

03 Investmentphilosophie

04 Investmentprozess

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

06 Performance

07 Portfoliostruktur

08 Aktuelle Entwicklungen

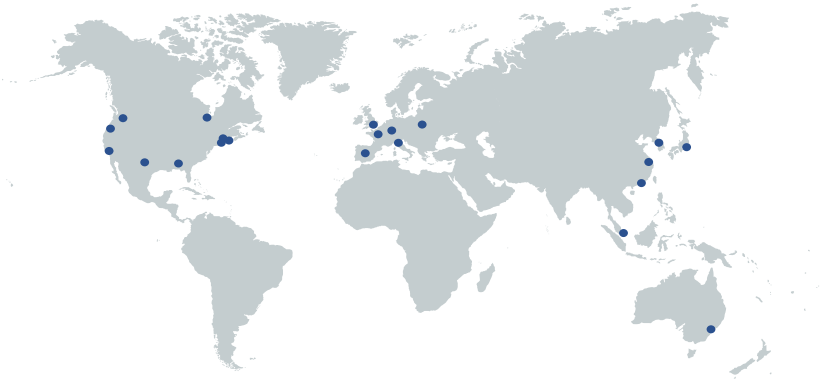
09 Regulatorisches Umfeld

01 KVG & Fonds im Überblick, Strategie

Die Immobilienexperten der DWS –

globale Präsenz mit internationalem Netzwerk

- Mehr als 50 Jahre professionelle Erfahrung im Immobiliengeschäft*
- Rund 350 Mitarbeiter in der Immobilienvermögens-verwaltungssparte an mehr als 20 Standorten weltweit
- Immobilieninvestments in rund 40 Ländern, darunter rund 15 europäischen Ländern
- Verwaltetes Immobilienvermögen weltweit: Rund 78,4 Milliarden Euro**



Offene Immobilienfonds

grundbesitz europa

Investitionen in Immobilien vorwiegend in Europa, einschließlich Deutschland.

grundbesitz global

Investitionen in Immobilien weltweit, vorwiegend in Nordamerika, Asien/Pazifik sowie Europa, jedoch nicht in Deutschland.

grundbesitz Fokus Deutschland

Investitionen in Immobilien vorwiegend in Deutschland.

* 1970 Auflegung des Offenen Immobilienfonds grundbesitz invest , ** inkl. direkte und indirekte Immobilieninvestments
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Juni 2024

Investieren Sie gleichzeitig in 82 Objekte in elf europäischen Ländern

Die Immobilien sind bewusst breit gestreut – was

_ den Standort,

_ die Nutzungsart,

_ die Größe und das Alter der Immobilie,

_ den Branchen- und Mietermix sowie

_ die Laufzeiten der Mietverträge betrifft.

So ist Ihre Anlage unabhängiger von den Entwicklungen einzelner Länder, Wirtschaftsbranchen und Unternehmen.

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 82 Objekten.
Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

GRESB-Rating und Nachhaltigkeit

DWS

GRESB-Rating

- GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark, führendes Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance.
- Zuletzt wurden über 2.200 Immobilienunternehmen und –fonds aus 80 Ländern weltweit, die insgesamt ein Vermögen von rund 7.000 Mrd USD verwalten, bewertet.
- Ganzheitlicher Ansatz: Aspekte aus den drei Kerngebieten Umwelt, Soziales und Unternehmensführung werden miteinander in Beziehung gesetzt. Um ein Ergebnis zu halten sind fortlaufende Verbesserungen notwendig, die GRESB-Ansprüche steigen von Jahr zu Jahr.

GRESB REAL ESTATE

Grundbesitz Europa | DWS

GRESB Rating

★★★★☆

grundbesitz europa 2024

mit hohem GRESB-Score 86/ 100 (Durchschnitt aller Fonds: 76/ 100), verbessert im Vergleich zum Vorjahr

Sowohl der „Management Score“ als auch der „Performance Score“ lagen über dem Durchschnitt.

Rang 42 (von 199) europäisch diversifizierter Core-Immobilienfonds.

1 grundbesitz europa: Mehr als 70% der Fondsimmobilien sind als „Green Buildings“ zertifiziert

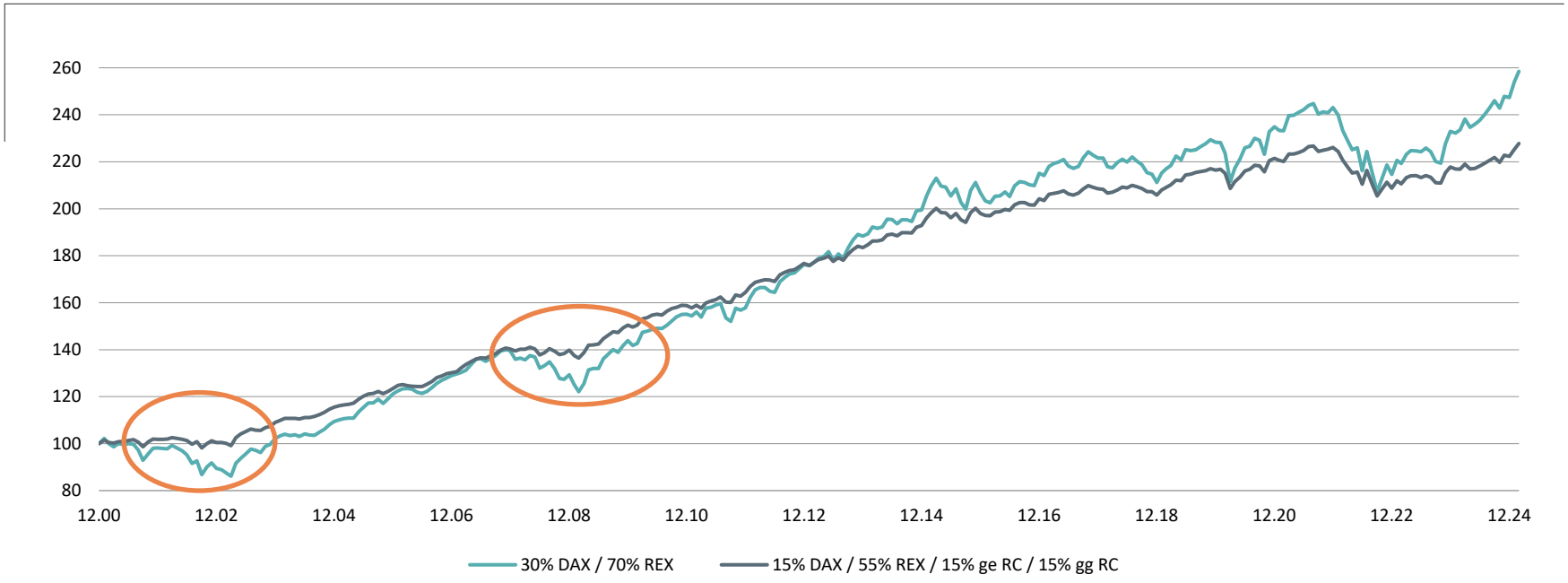
2 grundbesitz europa: Mehr als 90% der Objekte haben ein EPC-Rating, davon etwa 18% eine hohe Bewertung von „A“ oder „A+“

3 Die DWS verpflichtet sich zu 50% CO2-Reduktion für ihr europäisches Büroimmobilien-Portfolio bis 2030.

Quellen: www.gresb.com, DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Oktober 2024

02 Immobilienfonds im Anlagemarkt

Beimischung von Offenen Immobilienfonds stabilisiert die Vermögensanlage



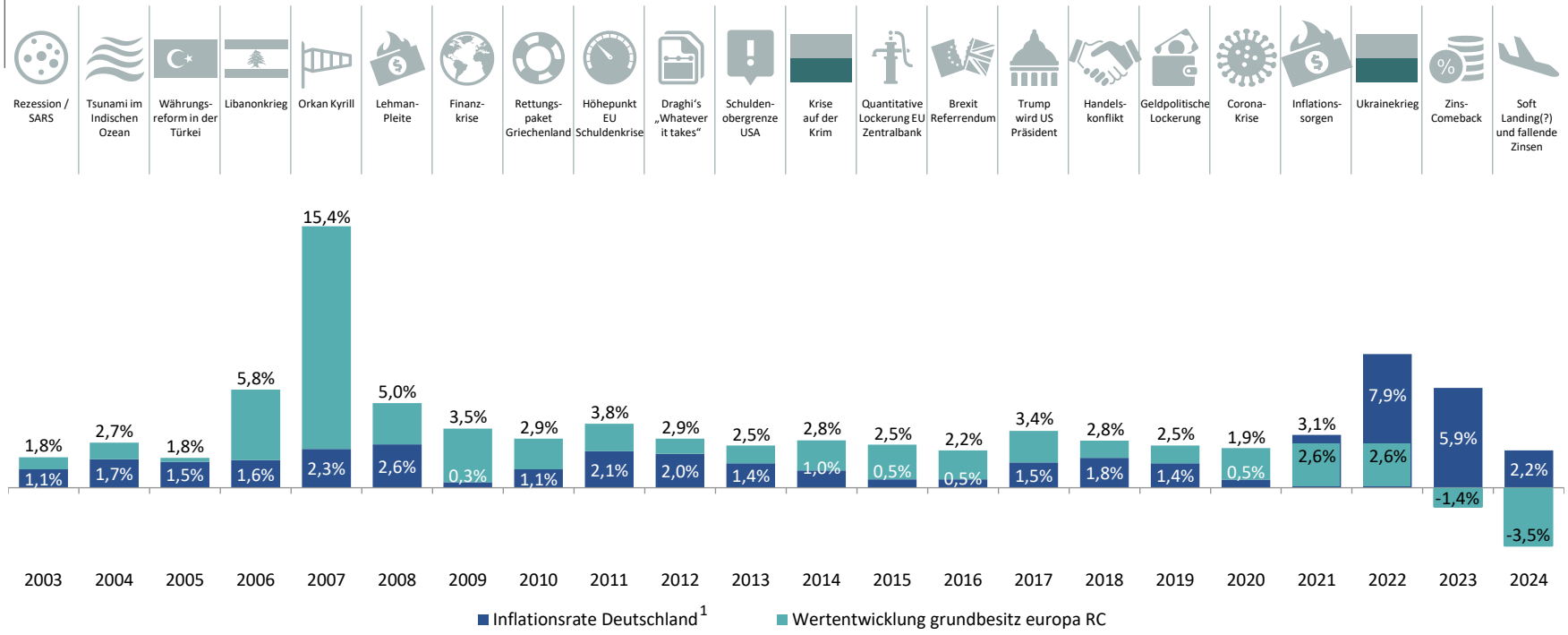
Attraktive Rendite bei gleichzeitiger Reduzierung der Volatilität des Portfolios durch Beimischung von Offenen Immobilienfonds (grundbesitz europa und grundbesitz global)

Wertentwicklung der Fonds nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallende Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); Auf Kundenebene anfallende Kosten (z.B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten sind nicht berücksichtigt. Wertentwicklungen der Vergangenheit; sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
29.12.2000 = 100 Prozent
Stand: Ende Februar 2025
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Refinitiv Datastream

grundbesitz europa

Stabilität und Regelmäßigkeit – allen Wirtschaftskrisen und Konjunkturzyklen zum Trotz

Jährliche Wertentwicklung von grundbesitz europa RC

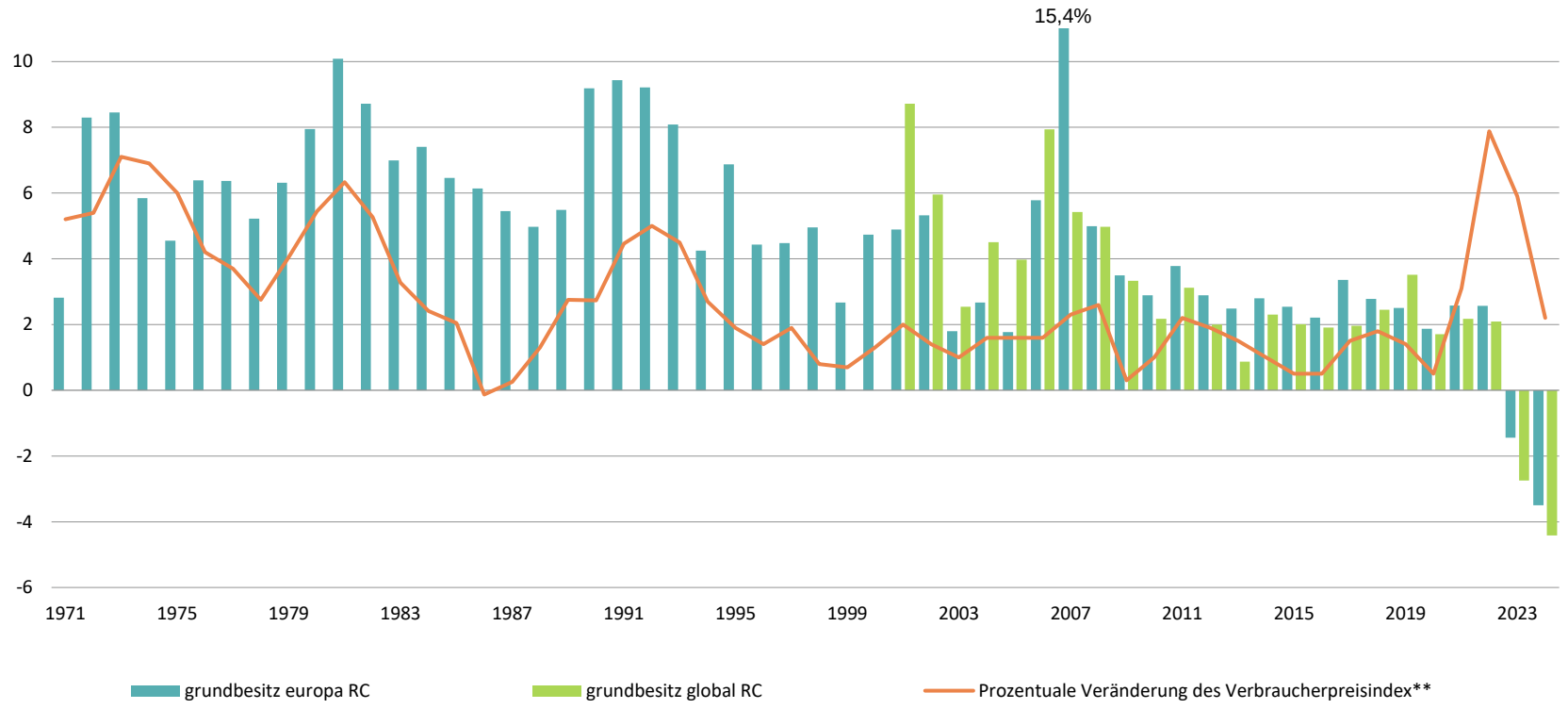


[1] Veränderung des Verbraucherpreisindexes in % des jeweiligen Kalenderjahrs
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Ausschüttungen sind nicht garantiert. Die Höhe von Ausschüttungszahlungen kann sich ändern bzw. komplett ausfallen.
Stand: Dezember 2024; Quelle: DWS International GmbH, Statistisches Bundesamt, jährliches Update

Inflation

grundbesitz-Fonds mit historisch attraktiver realer Wertentwicklung

grundbesitz-Fonds* vs. Inflationsrate



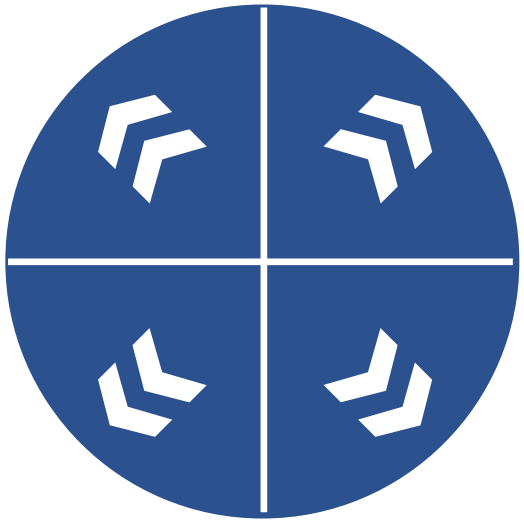
Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.
* Jährliche Wertentwicklung von grundbesitz europa und grundbesitz global; ** Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland
Stand: Ende Dezember 2024
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, ©Statistisches Bundesamt (Destatis), Refinitiv Datastream

03 Investmentphilosophie

Investmentphilosophie der DWS für deutsche und europäische Immobilieninvestments

grundbesitz europa ist als klassischer Total Return Fonds konzipiert

Durch eine strategisch strukturierte Streuung von Immobilieninvestments hinsichtlich Nutzungsarten, Regionen, Standorten, Branchen, Mieter und Laufzeitstrukturen der Mietverträge wird das Rendite-Risiko-Profil des Fonds kontinuierlich optimiert.



Die Präsenz der DWS an den wichtigen Immobilienmärkten weltweit ermöglicht direkten Zugang zu diesen Märkten. Die Anleger profitieren so vom Know-how und von der profunden Marktkenntnis der regionalen Spezialisten.

Der Fonds investiert vorrangig in Gewerbeimmobilien mit Fokus auf langfristig vermietete Objekte in sehr guten Lagen etablierter Märkte und mit solventen Mietern (Core-Immobilien).

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

04 Investmentprozess

grundbesitz europa

Investmentstrategie

- Investitionen in Länder des Europäischen Wirtschaftsraumes mit Schwerpunkt, Deutschland, Großbritannien und Frankreich.
- Im Fokus stehen Investitionen in etablierten Immobilienmärkten, vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel und selektiv in Wohnimmobilien.
- Auswahl der Immobilien nach fortwährender Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter – Anlagefokus: voll vermietete Objekte. Fokussierung auf die Cash-on-Cash Rendite des Investments
- Bildung einer 100%igen Rückstellung für Latente Steuern; Fremdwährungen werden zu fast 100% abgesichert.
- Fremdfinanzierung bei ausländischen Investments in Abhängigkeit der Erzielung eines Leverage-Effektes und steuerlicher Abzugsfähigkeit des Zinsaufwandes sowie zur Verminderung des Währungskursrisikos bzw. ergänzende Nutzung von Gesellschafterdarlehen.
- Periodische Anpassung der Anlagestrategie auf Basis aktueller Erkenntnisse unserer lokalen Real Estate Einheiten und Research in den Immobilienmärkten - unter Beachtung wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

grundbesitz europa

Geplante strategische Ausrichtung

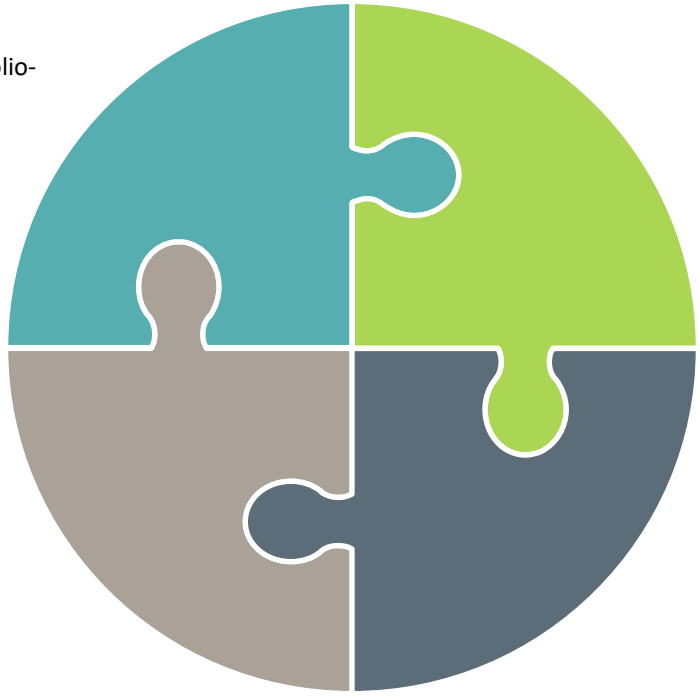
DWS

— Renditestarke Neuakquisitionen im Immobilienzyklus

— Weitere Diversifizierung - regional und nach Nutzungsarten

— Weiterhin auch selektive Verkäufe zur Portfolio-optimierung

— Sukzessive Steigerung des Fondsvolumens



— Liquiditätsquote von ca. 10 – 15 %

— Geplante Fremdfinanzierungsquote von ca. 20 – 25 %

— Erweiterte Transparenz der Fondsstruktur und Entwicklung

— Verstärkter Fokus auf unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtete Immobilien

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

05 Fondsmanager und aktuelle Ratings

grundbesitz europa

Aktuelle Ratings von Scope Analysis für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften

Aktuelle Ratings (Juni 2024)

SCOPE bbb-AIF Offene Immobilienfonds

grundbesitz europa mit Fonds-Rating bbb-$_{AIF}$
(„auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei dem Fonds eine ausgewogene risikoadjustierte Rendite erwartet werden)

Geringere Einschätzung als im Vorjahres-Rating insbesondere mit der niedrigeren Performance des Fonds im Beurteilungszeitraum 2023 begründet

Positiv bewertet wurden u.a.

- das Immobilienportfolio des Fonds,
- die Lagequalität der Fondsimmobilien mit 90% der Objekte in sog. A-Lagen,
- die Nachhaltigkeitsparameter: Hervorgehoben werden von Scope die mit rund 89% hohe Zertifizierungsquote der Fondsimmobilien sowie die unter ESG-Aspekten getätigten Ankäufe der letzten Jahre.

SCOPE AA+AMR

Immobilienfondsgeschäft der DWS mit hohem Rating AA+$_{AMR}$
(„sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments“)

In der Einschätzung verweist Scope u.a. auf

- die ausgeprägte lokale Präsenz als Teil der globalen Immobilienplattform der DWS-Gruppe,
- die deutlich überdurchschnittliche Branchenerfahrung und Qualifikation auf der Führungsebene, die sehr hohen Standards der operativen Prozesse sowie das hervorragende Research,
- die klar definierte ESG-Strategie, die laut Scope durch eine umfangreiche, detaillierte Berichterstattung auf Unternehmens- sowie auf Investmentvehikel-Ebene dokumentiert wird.

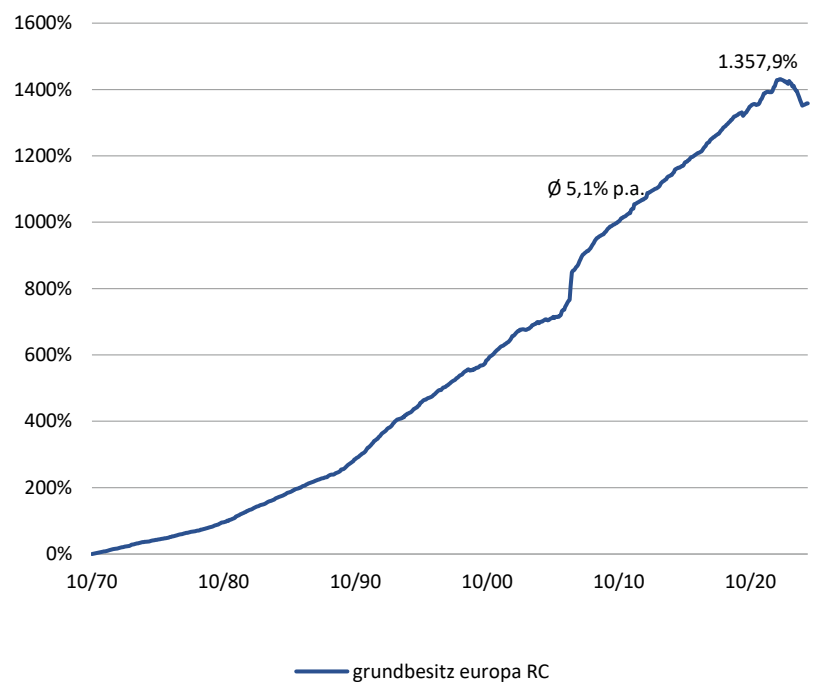
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, https://scopeexplorer.com , Stand: Juni 2024

06 Performance

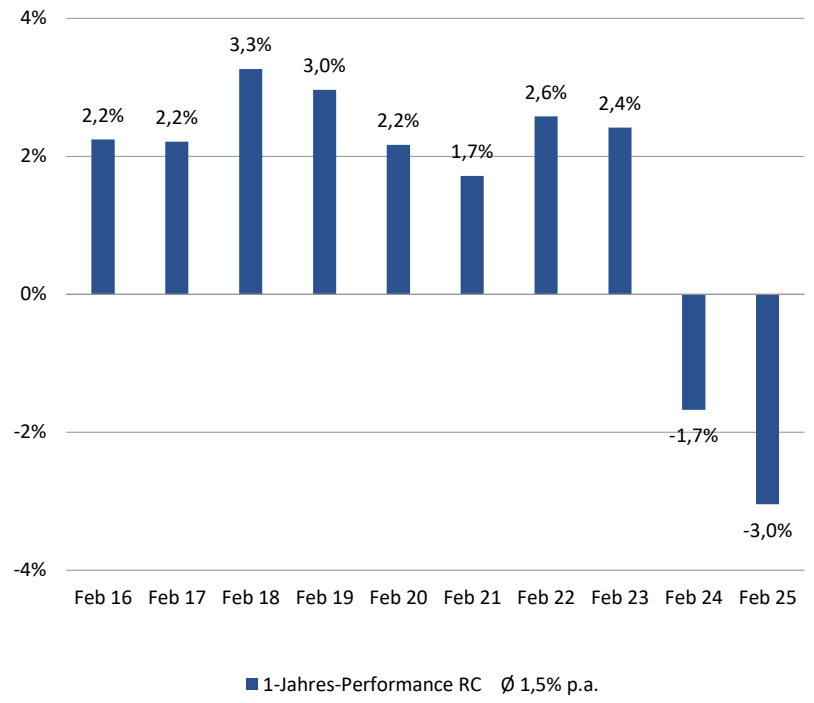
grundbesitz europa

Mehr als 50 Jahre Erfolg

Wertentwicklung[1] seit Fondsauflegung



Wertentwicklung[1] der letzten 10 Jahre

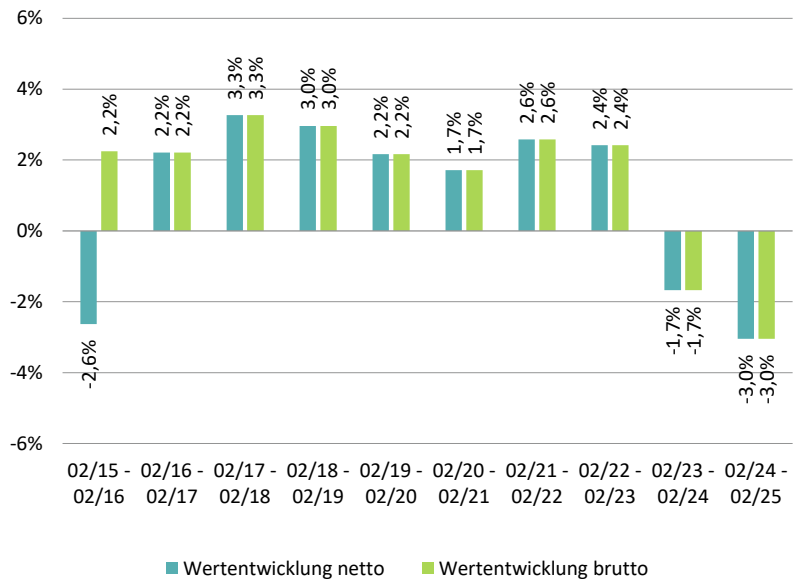


1) Die Angabe der Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Wertentwicklung und Ausschüttungen*

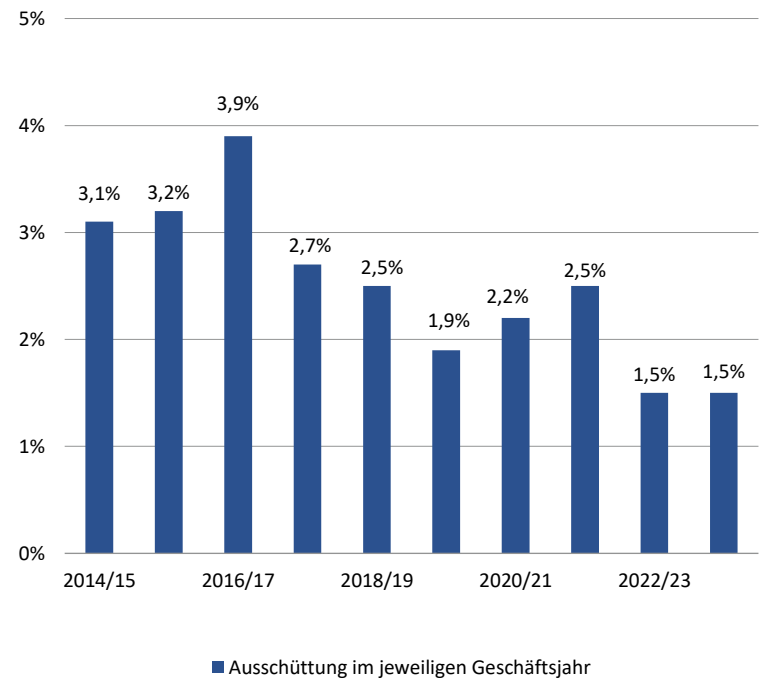
Jährliche Wertentwicklung Anteilklasse RC



Wertentwicklung	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	s. Aufl.
Fonds	-3,0%	-2,4%	1,9%	1.357,9%

Durchschn. Ausschüttungserfolg 2,6%**

Seit 2018: Steuerliche Teilfreistellungsquote 60%



Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

* Fondsauflegung 27.10.1970; ** Durchschnitt der letzten 10 Geschäftsjahre, jeweils bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres

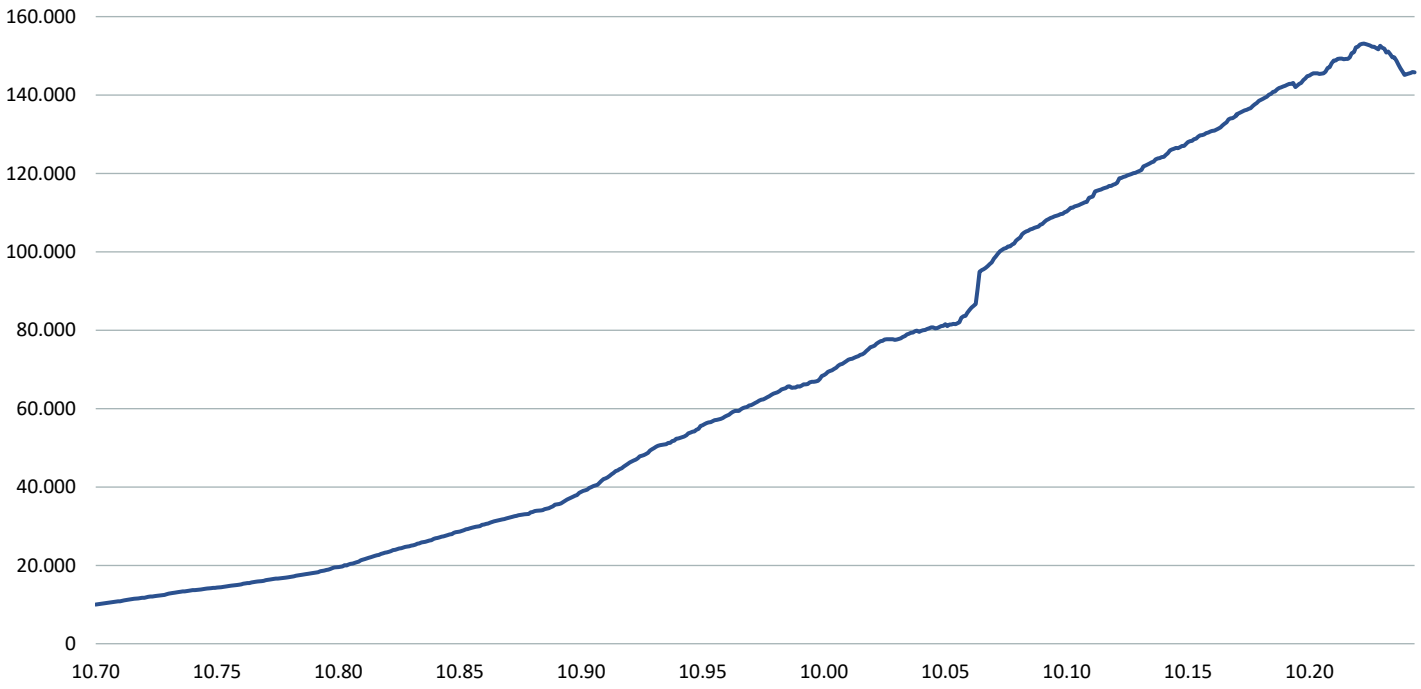
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Wertentwicklung seit Fondsauflegung

DWS

Was wurde aus einer Anlage im Gegenwert von 10.000 Euro seit Fondsauflegung im Jahr 1970?*



145.794 €*
(28.02.2025)

Wertentwicklung 5 Jahre
⌀ 0,4% p.a.

Volatilität 5 Jahre
1,2% p.a.

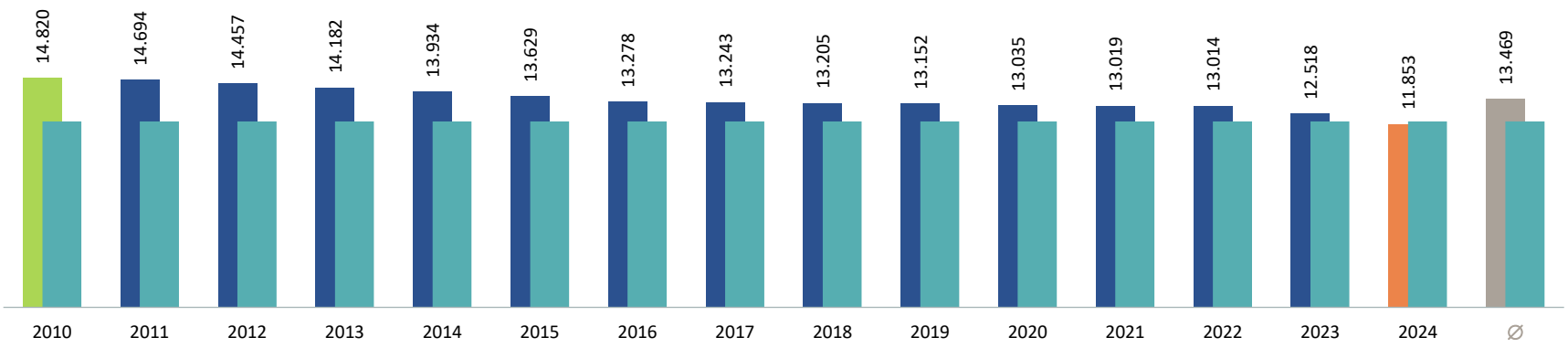
* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Berechnung unterstellt die kostenneutrale Wiederanlage der jeweiligen Ausschüttungen.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Sparplan über 10 Jahre

DWS

Monatlicher Anlagebetrag: 100 Euro



Rendite p.a. in %

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	∅
4,13	3,97	3,65	3,28	2,94	2,51	2,00	1,94	1,89	1,81	1,63	1,61	1,60	0,84	-0,24	2,27

Kumulierte Anlage: 12.000 Euro
Depotwert: in Euro

höchster
niedrigster
durchschnittlicher
} Depotwert

Lesehilfe am Beispiel des Jahres 2010: **Ein monatliches Ansparen von 100 Euro über 10 Jahre (kumulierte Anlage von 12.000 Euro) erreicht am Ende der Laufzeit am 31.12.2010 im Depot einen Wert von 14.820 Euro.**

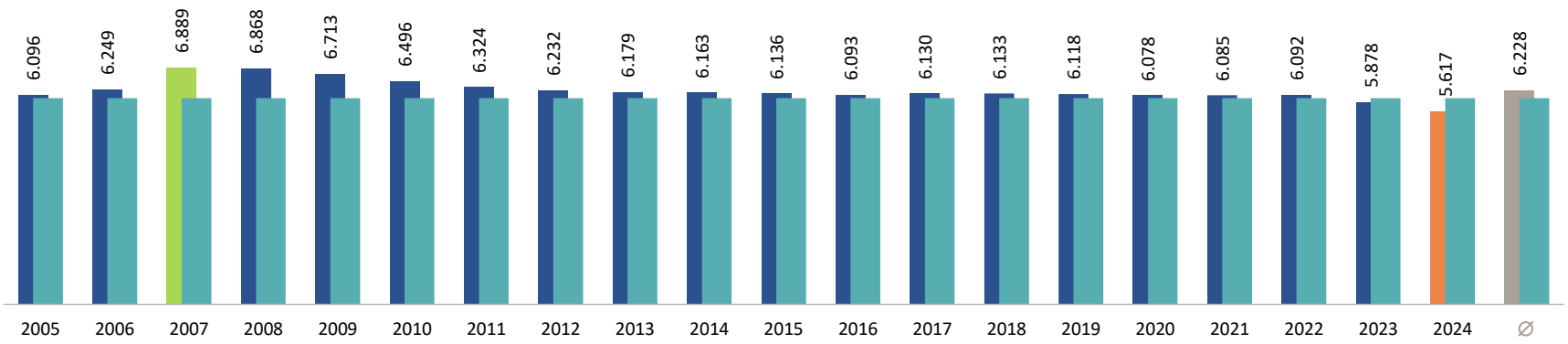
Anlage zum Ausgabepreis (Ausgabeaufschlag bereits berücksichtigt), alle Angaben per 31.12.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2024

grundbesitz europa

Sparplan über 5 Jahre

DWS

Monatlicher Anlagebetrag: 100 Euro



Rendite p.a. in %

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	∅
0,63	1,60	5,46	5,34	4,44	3,13	2,07	1,50	1,15	1,06	0,88	0,61	0,85	0,86	0,77	0,51	0,55	0,60	-0,81	-2,59	1,47

Kumulierte Anlage: 6.000 Euro
Depotwert: in Euro

höchster
niedrigster
durchschnittlicher
} Depotwert

Lesehilfe am Beispiel des Jahres 2007: **Ein monatliches Ansparen von 100 Euro über 5 Jahre (kumulierte Anlage von 6.000 Euro) erreicht am Ende der Laufzeit am 31.12.2007 im Depot einen Wert von 6.889 Euro.**

Anlage zum Ausgabepreis (Ausgabeaufschlag bereits berücksichtigt), alle Angaben per 31.12.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2024

grundbesitz-Fonds

Wertentwicklung der deutschen Offenen Immobilienfonds im Wettbewerbsvergleich

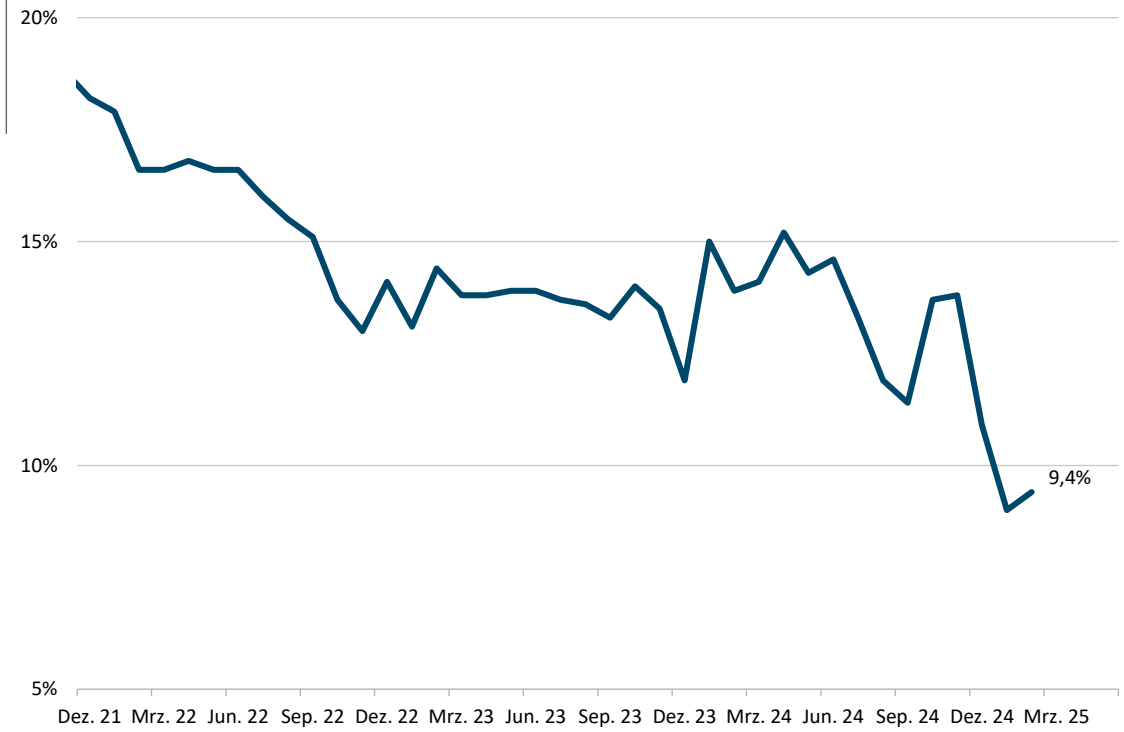
Fonds	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Deka-Immobilien Nordamerika	6,0%	15,3%	17,1%	-	-
Deka-ImmobilienEuropa	2,4%	8,8%	13,7%	32,1%	48,5%
WestInvest InterSelect	2,3%	7,7%	12,2%	27,6%	39,7%
UniImmo: Deutschland	1,8%	7,4%	11,7%	29,5%	45,3%
hausInvest	2,0%	7,0%	11,5%	25,1%	42,0%
Wertgrund WohnSelect	-2,0%	2,4%	10,9%	72,1%	-
Deka-ImmobilienGlobal	1,7%	6,0%	9,0%	20,5%	35,8%
Fokus Wohnen Deutschland	-3,9%	0,2%	8,6%	-	-
UniImmo: Europa	0,2%	3,9%	7,2%	21,6%	36,5%
Swiss Life European REL&W	-1,0%	2,5%	6,9%	-	-
grundbesitz Fokus Deutschland IC	-2,6%	0,9%	5,8%	23,3%	-
grundbesitz europa IC	-2,7%	-1,1%	4,2%	21,2%	44,0%
grundbesitz Fokus Deutschland RC	-2,9%	-0,4%	3,3%	18,5%	-
grundbesitz europa RC	-3,0%	-2,4%	1,9%	15,7%	34,2%
grundbesitz global IC	-2,8%	-3,8%	0,7%	15,6%	31,0%
UniImmo: Global	-2,0%	1,0%	0,2%	11,9%	21,9%
grundbesitz global RC	-3,3%	-5,0%	-1,5%	10,7%	23,1%
UniImmo: Wohnen ZBI	-18,6%	-19,8%	-17,3%	-	-
Kan Am Leading Cities Invest	-17,3%	-23,7%	-20,2%	-3,6%	-
Deka-Immobilien Metropolen	1,2%	4,3%		-	-
Durchschnitt	-2,2%	0,6%	4,5%	22,8%	36,5%

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
Stand: Ende Februar 2025; Quelle: Refinitiv Datastream, Währung: Euro.

grundbesitz europa

Entwicklung der Liquiditätsquote seit Ende 2021

Liquiditätsquote (bezogen auf das Fondsvolumen)



- Aktuelle Liquiditätsquote 9,4% bezogen auf das Fondsvolumen.
- Seit Beginn des neuen Geschäftsjahres 2024/2025 (01.10.2024) Verkauf von sieben Immobilien mit Verkaufspreisen von insg. rund 370 Mio. Euro.
- Nettomittelbewegungen im Gesamtjahr 2023: - 480 Mio. EUR, Gesamtjahr 2024: - 1.350 Mio. EUR
- Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 am 18.12.2024 insgesamt rund 125 Mio. Euro.
- Die Liquiditätsanlagen des Fonds werden derzeit ausschließlich in Termin-/ Sichteinlagen und kurzlaufenden Staatsanleihen gehalten.

- Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, die angekündigten Anteilrückgaben für die kommenden zwölf Monate bedienen zu können. Keine Garantie.

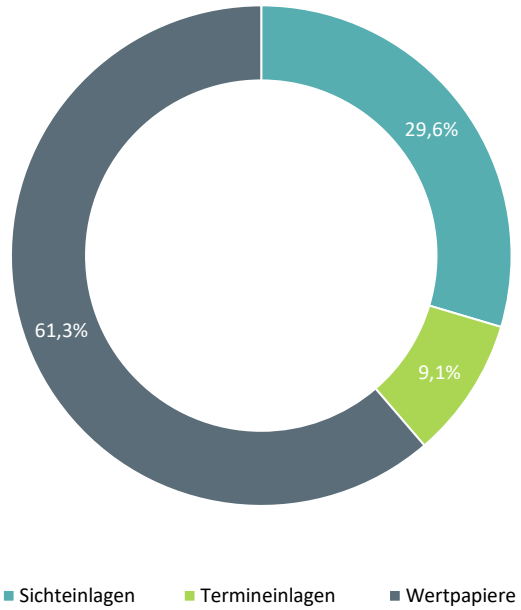
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Liquiditätsanlagen per 31.12.2024 (778,1 Mio. €)

Liquiditätsanlagen: Aufteilung

(in %)



Sichteinlagen
täglich verfügbar

Termineinlagen
Laufzeiten bis zu zwölf Monaten

Wertpapiere
überwiegend Staatsanleihen, Euro-denominiert und mit Investmentgrade Rating

Duration 0,3 Jahre

- Kurswert der Anleihen fließt täglich in den Anteilpreis des Fonds ein (Mark-to-Market Bewertung).
- Anleihen werden in der Regel bis zur Endfälligkeit gehalten.
- Fondsliquidität generiert wieder deutlich positive Erträge von derzeit rund 3% p.a.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2024

07 Portfoliostruktur

grundbesitz europa

Kennzahlen der Anteilklasse RC

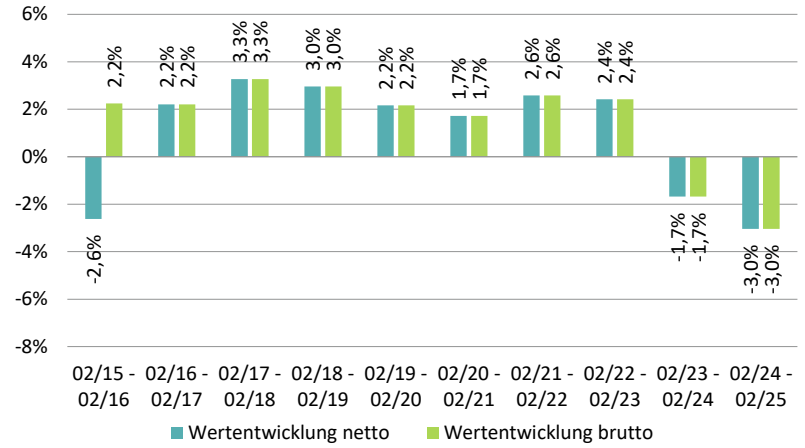
Fondsübersicht

zum 28.02.2025

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	6.853,7
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	3.781,9
Beteiligungsvermögen	2.821,4
Liquide Mittel[1]	640,8
Liquiditätsquote[2]	9,4%
Fremdkapitalquote[3]	24,2%
Vermietungsquote[4]	87,6%
Investments in Fremdwährung[5]	21,3%

Wertentwicklung Anteilklasse RC

(jährliche Wertentwicklung)



Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (27.10.1970)
	-3,0%	-2,4%	1,9%	1.357,9%
Ø p.a.		-0,8%	0,4%	5,1%

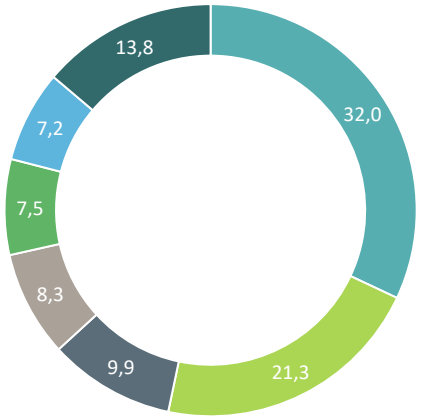
1) inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) 2) Bezogen auf das Fondsvolumen 3) Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)
4) Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag 5) Erfolgen mit Währungssicherungsgeschäften 6) Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. 7) Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Portfolio Übersicht

Geographische Verteilung[1]

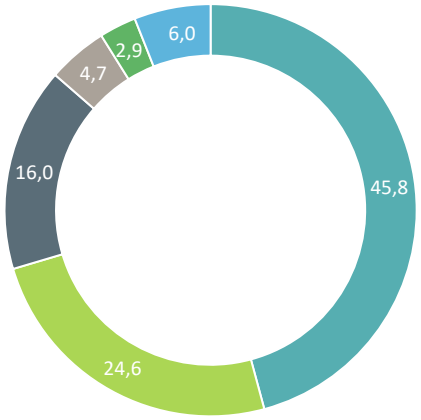
in %



Deutschland · Großbritannien · Frankreich · Niederlande · Polen · Spanien · Sonstige [3]

Aufteilung nach Nutzungsarten[2]

in %



Büro & Praxis · Handel · Wohnen · Lager/Logisik · Hotel · Sonstiges

— In 11 Ländern in Europa investiert.

— Deutschland, Großbritannien und Frankreich bilden mit zusammen rund 63% den regionalen Schwerpunkt.

— Überwiegend in Büro investiert, der Anteil Einzelhandel ist geprägt durch Shopping-Center sowie Factory Outlet Center.

— Zuletzt steigender Anteil von Wohn- und Logistik-Immobilien.

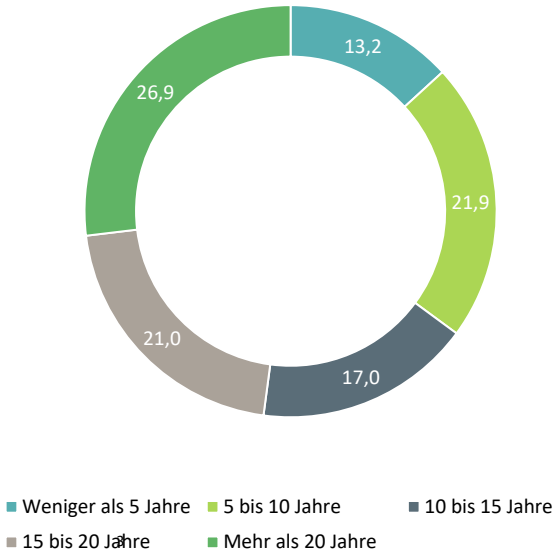
(1) auf Basis Verkehrswerte. (2) auf Basis Jahressollmietertrag. Sonstiges: Freizeit, Parkplätze, Kommunikationsanlagen, etc./rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.
(3) Italien, Finnland, Irland, Ungarn, Portugal; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Portfolio Übersicht

Wirtschaftliche Altersstruktur[1]

in %

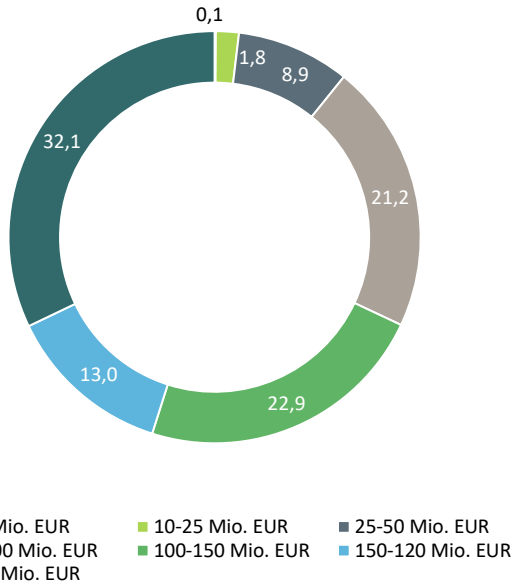


— Junges Portfolio: ca. 35% der Objekte sind jünger als 10 Jahre.

— Nur ca. 27% der Objekte sind älter als 20 Jahre.

Größenklassen[1]

in %



— Besonders fungible Objektgrößen bis 150 Mio. EUR mit einem Anteil von 55%.

— 9 Objekte mit jeweils über 200 Mio. EUR.

(1) auf Basis Verkehrswerte. Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

Entwicklung der Vermietungsquote

Leerstand bei einzelnen Büro- und Einzelhandelsobjekten

Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)

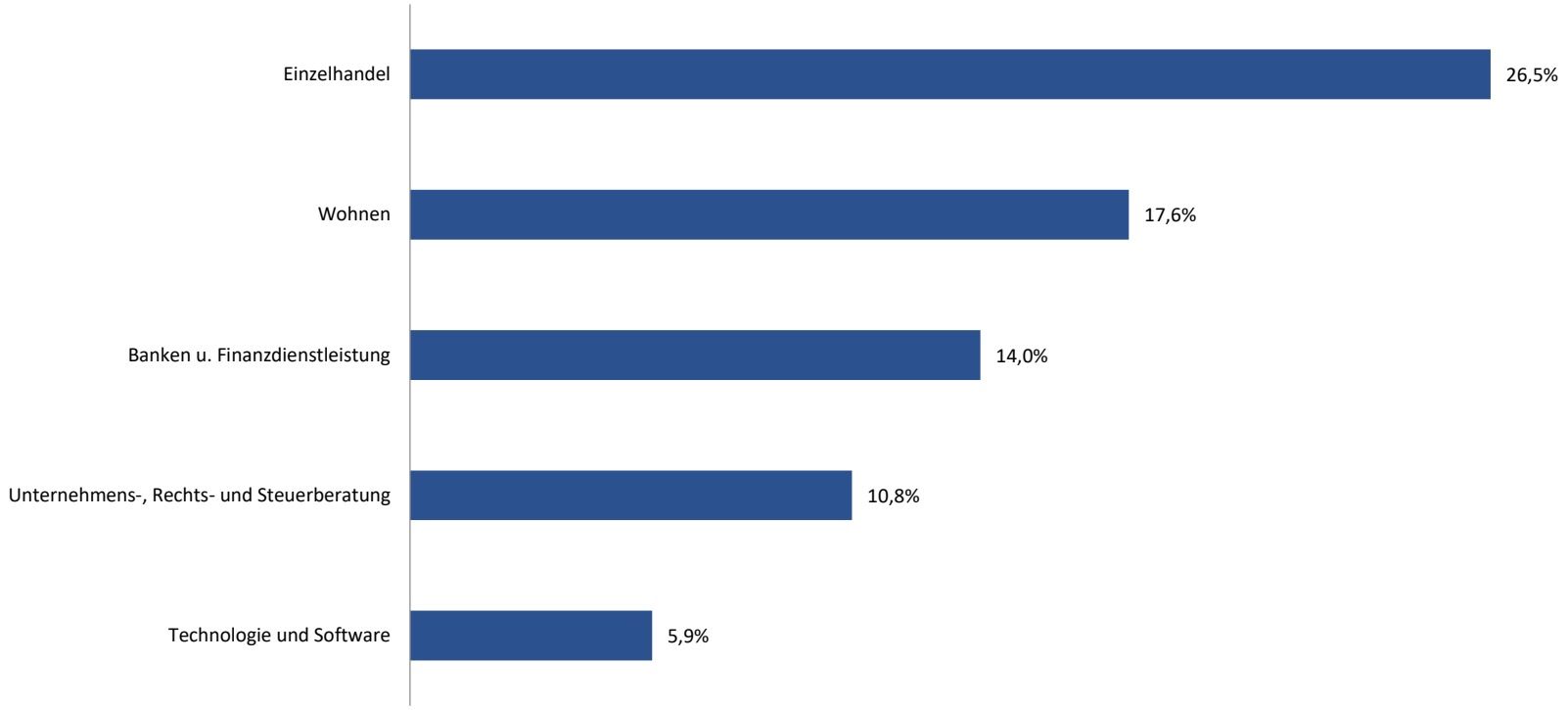
- 2024 durchschnittliche Vermietungsquote 90,4%
- Aktuelle Vermietungsquote, gemessen am Jahressollmietertrag: 87,6%
- _ Fondsobjekte der Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Hotel nahezu vollvermietet
- _ Der weit überwiegende Teil des aktuellen Leerstands entfällt auf Objekte der Nutzungsart Büro, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge zur Vermietung anstehen.
- _ Nach Einschätzung der DWS bieten die Bürovermietungsmärkte positive Aussichten für unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtete Top-Objekte.
- _ Daher gehen wir davon aus, dass die Nach- oder Neuvermietung der vakanten Flächen zeitnah erfolgen wird.
- _ Weitere nachfragebedingte Mietsteigerungen prognostiziert

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Mieterstruktur

Top 5 Mieterstruktur[1]



(1) Prozentsätze nach Vertragsmiete
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

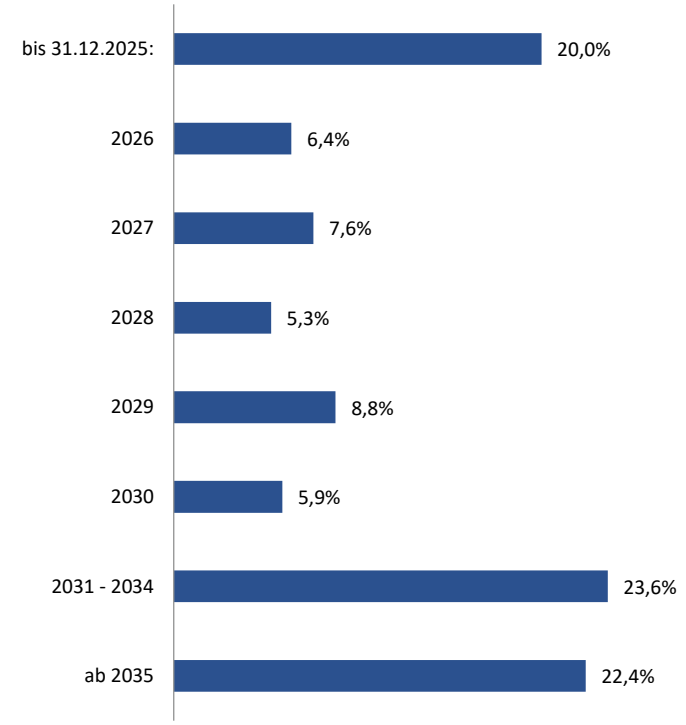
Mietvertragslaufzeiten

DWS

Mietstruktur

- Rund 74% des Mietertrags resultiert aus Verträgen, die im Jahr 2027 oder später auslaufen
- Niedriger Mietvertragsauslauf in den nächsten 3 Jahren durch eine diversifizierte Mietvertragsstruktur im Portfolio
- Vermietungsstand von 87,6%

Mietvertragslaufzeiten[1]



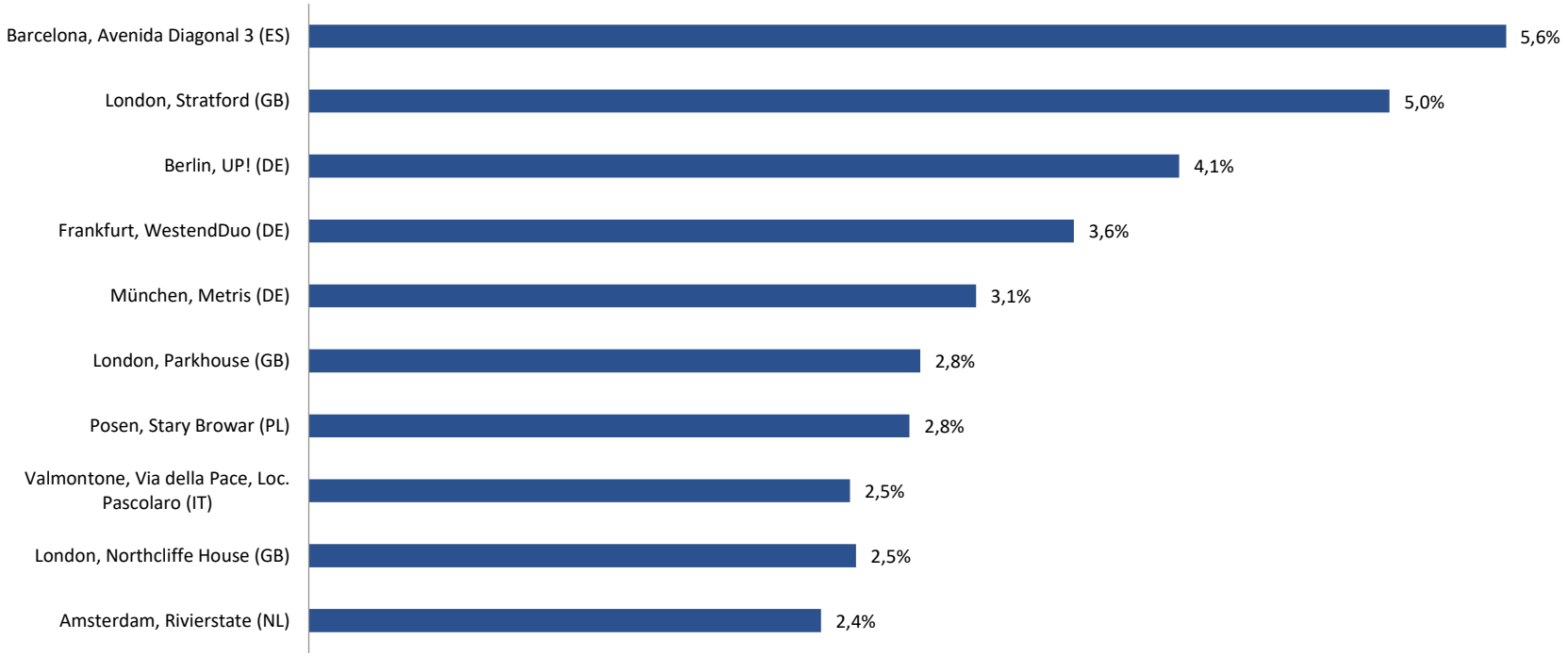
1 Gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %;
Mietvertragslaufzeiten ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Die größten Objekte

DWS

Top 10 Immobilien[1]



(1) Gemessen am Verkehrswert
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Immobilienankäufe und Fertigstellungen seit Beginn des Geschäftsjahres 2022/2023 - Überblick

Paris/ Frankreich,
Büroimmobilie
„29-35 Rue Pastourelle“

Ankaufspreis	rd. 63,1 Mio. EUR

Madrid/ Spanien
Wohnimmobilienportfolio
Vallecas und Getafe (Beteilig.)

Ankaufspreis	rd. 23,0 Mio. EUR

Q4 2022
(Geschäftsjahr 2022/2023)

2023

Q1 2024
(Geschäftsjahr 2023/2024)

Barcelona/ Spanien,
Büroimmobilie „One Parc
Central“ – Fertigstellung

Ankaufspreis	rd. 128,0 Mio. EUR

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Zehn Verkäufe mit Verkaufspreisen von insgesamt rund 910 Mio. Euro

Q4 2023 (Geschäftsjahr 2023/24)

Manchester/ Großbritannien, Büroimmobilie „One Angel Square“

Verkaufspreis rd. 81,2 Mio. EUR

Hamburg/ Deutschland, Büroimmobilie „New Work Harbour“

Verkaufspreis rd. 157,3 Mio. EUR

Q1 2024

Castellón de la Plana/ Spanien, Einkaufszentrum „Salera“

Verkaufspreis rd. 171,0 Mio. EUR

Ozarow/ Polen, zwei Logistikimmobilien

Verkaufspreis rd. 54,6 Mio. EUR

Paris/ Frankreich, Büroimmobilie „In Situ“

Verkaufspreis rd. 84,0 Mio. EUR

Mer/ Frankreich, Logistikimmobilie

Verkaufspreis rd. 53,5 Mio. EUR

Q2 2024

Jönköpping/ Schweden Logistikimobilie „Stellar“

Verkaufspreis rd. 99,5 Mio. EUR

London/ Großbritannien, Wohnimm. “Pavilion Court“

Verkaufspreis rd. 144,6 Mio. EUR

Q3 2024

Cestas/ Frankreich, Logistikimmobilie

Verkaufspreis rd. 64,1 Mio. EUR

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Oktober 2024

Immobilienverkäufe seit Beginn des Geschäftsjahres 2024/25

Verkäufe von Objekten in mehreren europäischen Ländern

Leiden/ Niederlande , Büroimmobilie Dellaertweg 1

Verkaufspreis rd. 79,8 Mio. EUR

Rotterdam/ Niederlande, Büroimmobilie „Eurogate III“

Verkaufspreis rd. 15,5 Mio. EUR

Paris/ Frankreich, Büroobjekt „Euro-Athènes“

Verkaufspreis rd. 104,0 Mio. EUR

Q4 2024
(Geschäftsjahr 2024/25)

Dublin/ Irland, zwei Wohn-objekte „The Point Campus“

Verkaufspreis rd. 147,5 Mio. EUR

Madrid/ Spanien, Wohnen „Vallecas“ (40% Beteiligung)

Verkaufspreis rd. 23,2 Mio. EUR

Lille/ Frankreich, Logistik „LP I“ (40% Beteiligung)

Verkaufspreis rd. 10,2 Mio. EUR

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Februar 2025

Transaktionen grundbesitz europa im Geschäftsjahr 2024/25 (1/3)

Verkäufe von zwei Büro-Immobilien in den Niederlanden

Verkauf „Dellaertweg 1“,
Leiden/ Niederlande

Verkauf im Oktober 2024 für rund 79,8 Mio. EUR

Verkauf „Eurogate III“,
Rotterdam/ Niederlande

Verkauf im Oktober 2024 für rund 15,5 Mio. EUR

_ Abbau der Nutzungsart Büro und Reduzierung von zukünftigen Risiken im Immobilienportfolio des Fonds.
_ Verkäufe entsprechen der Fondsstrategie, sich von Büroimmobilien in Randlagen zu trennen. Zudem wird für die beiden Teilmärkte vom DWS Real Estate Research nur wenig Potenzial für zukünftiges Mietwachstum erwartet.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: November 2024

Transaktionen grundbesitz europa im Geschäftsjahr 2024/25 (2/3)

Verkäufe einer Büro-Immobilie in Frankreich und von zwei Wohn-Objekten in Irland

Verkauf „Euro-Athènes“, Paris/ Frankreich

Verkauf im Oktober 2024 für rund 104 Mio. EUR

Verkauf „The Point Campus“ („Tolka“ und „Liffey“), Dublin/ Irland

Verkauf im Dezember 2024 für rund 147,5 Mio. EUR

_ „Euro-Athènes“: Guter Verkaufspreis oberhalb des letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswertes.
_ „The Point Campus“: Aktuell voll vermietet. Da zukünftige Mietsteigerungen angesichts der Regulatorik in Irland erschwert sind, hat sich das Fondsmanagement für einen Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt entschieden.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2025

Transaktionen grundbesitz europa im Geschäftsjahr 2024/25 (3/3)

Verkäufe von zwei in Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien

Verkauf Wohnen „Vallecas“,
Madrid/ Spanien (40%ige Beteiligung)

Verkauf Logistik „LP I“,
Lille/ Frankreich (40%ige Beteiligung)

_ „Vallecas“: Die Wohnimmobilie konnte durch das aktive Asset Management der lokalen DWS-Teams in wenigen Monaten nahezu komplett vermietet werden. Die Mietniveaus lagen oberhalb der ursprünglichen Annahmen, daher ist ein weiteres Aufwärtspotenzial begrenzt.
_ Logistik „LP I“: Zukünftige Mietsteigerungen im nun veräußerten Objekt sind angesichts vieler Neubauten auf dem Teilmarkt nur eingeschränkt möglich.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2025

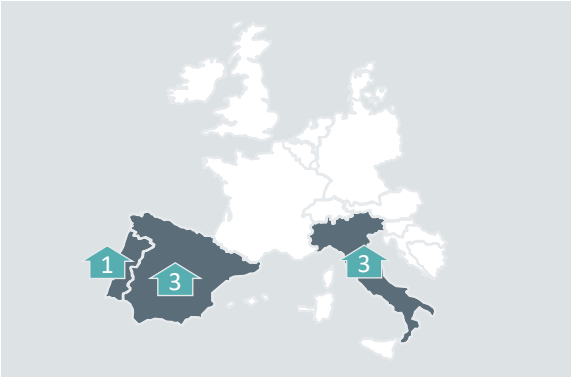
grundbesitz europa

Aktuelles Immobilienportfolio - Investitionsstandorte

DWS

In 82 Objekte in 11 Ländern europaweit investiert

Südeuropa – 7 Objekte



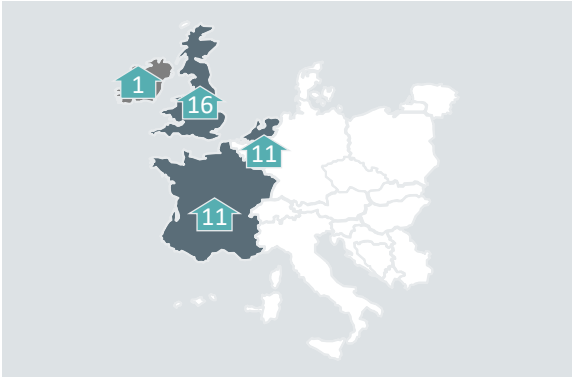
Barcelona, „One Parc Central“

Valmontone, „FOC Valmontone“

Mailand, Via San Prospero 2

Trecate/Mailand, Strada Provinziale

Westeuropa – 39 Objekte



London, „Peckham Place“

Großbritannnien, „Vita Student“

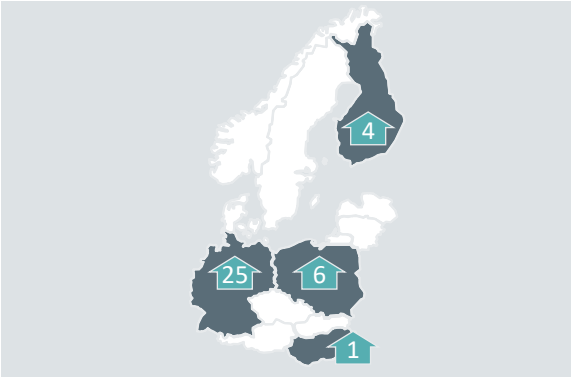
Paris, „Rue Pastourelle“

London, „Park House“

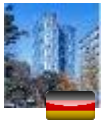
Amsterdam, „Rivierstaete“

Amsterdam, „Huys Azie“

Mittel- und Nordeuropa – 36 Objekte



Köln, „Messe City Hotels“



Frankfurt, „WestendDuo“

Berlin, „The Grid“

Berlin, „Up!“

Budapest, "Premier Outlet“

Hamburg, „Spectrum“

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 82 Objekten. Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Übersicht der 25 Bestandsobjekte in Deutschland

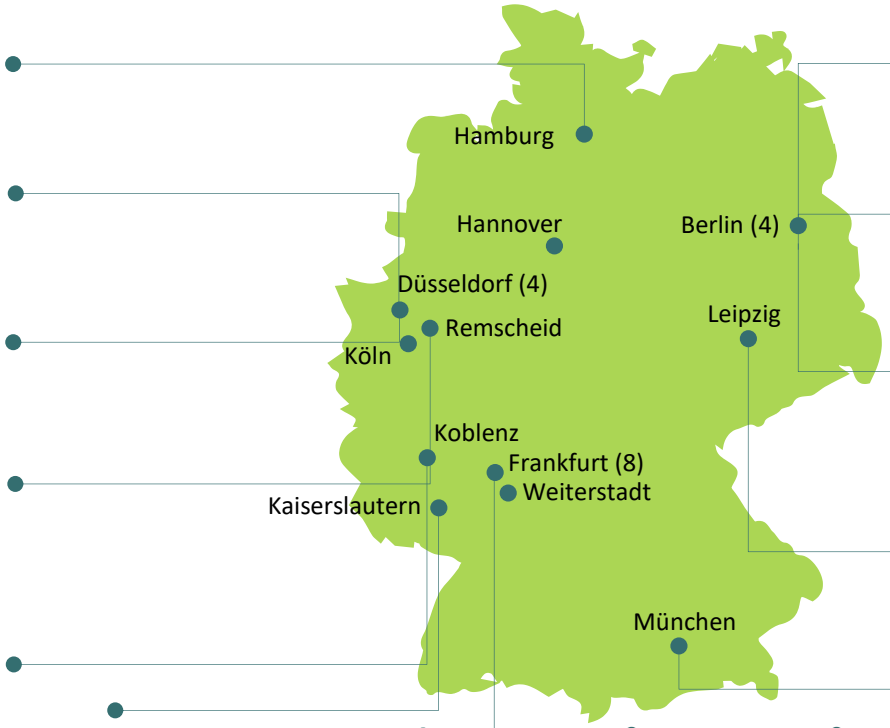
Hamburg, Logistik „Spectrum“

Düsseldorf, Büro „Capricorn“

Düsseldorf, Hotels „Trio“

Remscheid, Einzelhandel „Allee-Center Remscheid“

Koblenz, Einzelhandel „Forum Mittelrhein“



Berlin, Büro „UP!“

Berlin, Büro „The Grid“

Berlin, Büro, Otto-Suhr-Allee 6 und 16

Leipzig, Einzelhandel „Marktgalerie“

München, Büro „Metris“

Kaiserslautern, Einzelhandel „K in Lautern“

Frankfurt, Büro „Park Tower“

Frankfurt, Büro Rathenauplatz 1

Frankfurt, „Kornmarkt Arkaden“ (gemischt genutzt)

Frankfurt, Büro „WestendDuo“

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

08 Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

Aktuelles Marktumfeld

Herausforderungen Offener Immobilienfonds

Zinsen

Deutliche Zinsanstiege führen mit einem zeitlichen Nachlauf zu einem Anstieg der Immobilienrenditen und so aktuell zu Rückgängen der Verkehrswerte mit Einfluss auf die Wertentwicklung der Fonds.

Transaktionsmärkte

Generelle Vermögensreallokation und Preisanpassungsprozesse an den Immobilienmärkten führen zu einer erheblichen Reduzierung des Immobilientransaktionsvolumens – insbesondere in Europa und den USA und bei Immobiliengrößen ab EUR 100 Mio.

Mittelbewegungen

Gestiegene Anteilrückgaben und Rückgabeerklärungen. Verkäufe ausgewählter Objekte sind erforderlich und weiterhin möglich - zu den derzeit am Markt erzielbaren Preise.

Auswahl der zu veräußernden Immobilien verfolgt immer auch das Ziel, die Attraktivität des verbleibenden Portfolios unverändert hochzuhalten bzw. weiter zu steigern.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

grundbesitz Fonds – Blick zurück

Zinsanstiege an den Kapitalmärkten beeinflussen die Wertentwicklung

Wichtigste Einfluss-faktoren auf die Performance der Immobilienfonds

Anpassungen der Verkehrswerte der Fondsobjekte in Folge der Auswirkungen des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte.

In nahezu allen Fällen resultieren die Bewertungsänderungen dabei **nicht** aus objektbezogenen Gründen (also insbesondere **nicht** aus Vermietungsaspekten), sondern aus den erwartbaren Anpassungen der Liegenschafts-zinsen.

Insbesondere Büroimmobilien mit höheren Risikoaufschlägen und Belastung der Performance der Fonds.

Wertkorrekturen auch in Vorbereitung von Immobilienverkäufen in einem Markt mit geringer Liquidität und hohen Renditeerwartungen von aktuellen Immobilienkäufern.

_ Die Effekte aus den Verkehrswertanpassungen übertrafen die positiven Ergebnisse aus höheren Mieteinnahmen und deutlich gestiegenen Erträgen der Liquiditätsanlagen.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

grundbesitz Fonds – mittel- und langfristiger Ausblick

Ausblick bleibt unverändert positiv

Immobilienmärkte bieten derzeit attraktive Investitionsmöglichkeiten: **Prognose steigender Mieten und Wertzuwächse**, u.a. unterstützt durch inflationsgekoppelte Mietverträge und Reduzierung der Bautätigkeit.

Fokus auf langfristige Attraktivität der Immobilien-Portfolios, um die zu erwartende positive Entwicklung der Immobilienmärkte nach deren Konsolidierung partizipieren zu können.

Starke Fundamentaldaten durch eingeschränktes Angebot und hohe Nachfrage insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien.

Fondsliquidität generiert wieder **deutlich positive Erträge** von derzeit rund 3-4 % p.a. (grundbesitz global und grundbesitz europa mit Investitionen in kurzlaufende Staatsanleihen und Termin-/ Sichteinlagen).

Zugang zum **professionellen Immobilienmanagement der DWS** und deren internationalen Netzwerk.

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als ungenau oder falsch erweisen könnten.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

Zusammenfassung

DWS

- Starke Fundamentaldaten an den Immobilien-märkten
- grundbesitz-Fonds mit vergleichsweise niedrigem Büroimmobilienanteil und hoher Allokation von Wohnobjekten
- Nach fortgeschrittener Preiskorrektur und prognostizierter sinkender Zinsen erwartet DWS Real Estate Research einen Wendepunkt der Immobilienmarkt-entwicklung und eine beginnende Erholung im Jahr 2024.
- Verkäufe auch im aktuell heraus-fordernden Marktumfeld
- Bisherige Verkehrswert-korrekturen entsprechen den Erwartungen des Fonds-management und reflektieren den Markt
- **Mittel- bis langfristig wird damit für die grundbesitz-Fonds wieder eine Rendite auf einem attraktiven Niveau im Vergleich zur Inflationsrate und zur Rendite 10-jähriger Staatsanleihen angestrebt***

„Anleger, die über die jetzige Talsohle hinwegsehen, von den attraktiven Bewertungen profitieren und den nächsten Zyklus mitmachen, könnten für ihren Mut noch belohnt werden.“
Kevin White, DWS Co-Head Global Real Estate Research

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als ungenau oder falsch erweisen könnten.
* Keine Garantie.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

09 Regulatorisches Umfeld

grundbesitz-Fonds

Bewertungen der Offenen Immobilienfonds, gesetzlich geregelt nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“)

- Grundlage: **Marktübliche erzielbare Mieterträge**
- Abzug von Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten
- Berücksichtigung des kalkulatorischen Mietausfallwagnis (i.d.R. bei Wohnimmobilien von 2% und bei gewerblicher Nutzung von 4%)
- Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter **Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer** berücksichtigt.
- Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren können durch **Zu- oder Abschläge** Rechnung getragen werden.

- Der **stichtagsbezogene gutachterliche Verkehrswert** für jede Immobilie wird spätestens alle drei Monate von zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelt
- Die Bewertungen werden möglichst **gleichmäßig über das Quartal und über das Jahr verteilt**, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH; Stand: Dezember 2024

Exkurs

Anteilpreise und Börsenhandel der grundbesitz-Fonds

Kapitalverwaltungsgesellschaft DWS

DWS Grundbesitz GmbH ermittelt börsentäglich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung den Nettovermögenswert der Immobilien-Sondervermögen.

— Berücksichtigt werden: - die durch die unabhängigen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte der Immobilien, - die liquiden Mittel und sonstigen Vermögensgegenstände abzgl. etwaig aufgenommener Kredite, - sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Börse

Anteile der Anteilklasse RC werden außerhalb der regulären Anteilausgaben und -rücknahmen durch die KVG auf verschiedenen Börsenplätzen gehandelt

— Bösenhandel findet ohne ausdrückliche Zustimmung der DWS statt, die DWS hat die Anteile nicht zum Handel an einer Börse angemeldet oder zugelassen.

— Börsenkurse unterliegen ausschließlich Angebot und Nachfrage der zum jeweiligen Zeitpunkt gehandelten Anteile.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH; Stand: Dezember 2024

Offene Immobilienfonds

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB): Neuregelungen seit Mitte 2013

DWS

Die wichtigsten Änderungen

24-monatige Mindesthaltefrist für alle Anleger unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist

— Unterstreicht den Charakter der Anlageklasse als langfristig orientiertes Investment für Privatanleger
— Erleichtert die Liquiditätssteuerung der Fonds
— Langfristig positiv für die Performance der Fonds

Sachverständigenausschuss wird durch zwei unabhängige Gutachter ersetzt

— Bewertung weiterhin quartalsweise (zuvor: jährlich)
— Aktuellere Bewertungen der Immobilien
— Verstetigung der Berechnungsgrundlage der Anteilpreise

Maximale Fremdkapitalquote: 30 % (zuvor: 50%)

— Ziel: Risikoprofil der Fonds wird gesenkt

Offene Immobilienfonds / Erwerb nach dem 21.07.2013	
Anteilausgabe und -rücknahme	Börsentäglich
Mindesthaltefrist	24 Monate
Rückgabefrist	12 Monate
Freibeträge	Keine

Neuregelungen durch das Kapitalanlagegesetzbuch:

Erhöhte Sicherheit für Offene Immobilienfonds

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

Offene Immobilienfonds

MiFID II: Neuer Kostenausweis seit Januar 2018

Keine neuen Kostenpositionen – keine Rendite-Einbußen

— Erweiterte Angaben zu den Produktkosten in den Anlegerinformationen für Offene Immobilienfonds

— Diese enthält jetzt auch alle Kosten, die typischerweise bei einer Anlage in Immobilien anfallen

— Neu sind nicht die Kosten, lediglich ihr Ausweis

Kosten auf Fondsebene

(u.a. Verwaltungsvergütung)

Transaktionskosten

(u.a. Kosten für Immobilienankäufe und –verkäufe)

Kosten auf Immobilienebene

(u.a. Bewirtschaftungskosten der Immobilien, sonstige Kosten wie Vermietungs-, Beratungs- und Versicherungskosten, Zinsen und Steuern)

— **Keine neuen Kostenpositionen im Vergleich zu Vorjahren**

— **Keine Rendite-Einbußen oder andere Nachteile für Anleger**

— **Lediglich detailliertere Darstellung aller mit dem Produkt verbundenen Kosten**

Wichtig: Die neue Gesamtkostenquote von Offenen Immobilienfonds umfasst mehr Positionen als die Gesamtkostenquote von Fonds mit anderen Anlageschwerpunkten

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

Offene Immobilienfonds

Investmentsteuerreformgesetz: Neuregelungen seit 2018

Seit 01.01.2018 gilt das Investmentsteuerreformgesetz, ein Teilaspekt ist die neue Besteuerung von Fondserträgen

- Investmentfonds werden nun direkt besteuert (Abkehr vom bisherigen Transparenzprinzip)
- Immobilienfonds: Versteuerung inländischer Erträge, primär Mieteinnahmen und Veräußerungserlöse, bereits auf Fondsebene mit Körperschaftsteuer (15,825%)
- Für Privatanleger gibt es sogenannte „Teilfreistellungen“ bei Ausschüttungen oder Veräußerungsgewinnen als Kompensation

- **Offene Immobilienfonds: Attraktive Teilfreistellungsquote der Ausschüttung sowie von Veräußerungsgewinnen**
- **Diese liegt bei 60% bzw. 80% (Anlageschwerpunkt des Fonds im Ausland)**

Wichtig: Für Privatanleger steigt nach Einschätzung des BVI* aufgrund des Ausgleichs über Teilfreistellungen von der Abgeltungsteuer die Steuerbelastung unter dem Strich nicht

grundbesitz global

Teilfreistellungsquote: 80%

grundbesitz europa

Teilfreistellungsquote: 60%

grundbesitz Fokus Deutschland

Teilfreistellungsquote: 60%

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

Oktober 2021: Änderungen der Anlagebedingungen

Fondsstandortgesetz und Art. 8 Offenlegungsverordnung

Fondsstandortgesetz

Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland

- Änderungen der Modalitäten und der Bekanntmachungsfrist im Falle der Änderung von Anlagebedingungen
  - Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze hat der Anleger die Möglichkeit, seine Anteile ohne weitere Kosten im Rahmen der gültigen Fristen zurückzugeben, aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines Immobilien-Sondervermögens ist nicht mehr gezwungen, einen Umtausch der Anteile anzubieten.
  - Die Bekanntmachungsfrist bei Änderung der Kostenregelung sowie bei Änderung der Anlagegrundsätze wird von bislang drei Monaten auf vier Wochen verkürzt
- Erleichterte Bedingungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften
- Außergerichtliche Beilegung von potenziellen Streitigkeiten durch Möglichkeit eines Streitbelegungsverfahrens vor einer Schlichtungsstelle

Offenlegungsverordnung

Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

- Verwaltung des Fondsvermögens unter ökologischen Merkmalen im Sinne von Artikel 8 Offenlegungsverordnung
- Zu berücksichtigende ökologische Merkmale sind sowohl die Reduzierung von CO2-Emissionen als auch des Energieverbrauchs der Fondsobjekte
- Mit einem langfristig orientierten Gebäudemanagement lassen sich Nachhaltigkeitsrisiken verringern. Ziel ist es, den Wert der Fondsimmobilien zu erhalten bzw. zu steigern.
- Liquiditätsanlagen der Fonds: Auch hier werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse des jeweiligen Emittenten des Wertpapiers berücksichtigt. So erfolgen keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf bestimmte Emittenten, die definierte Kriterien nicht erfüllen.

- Die grundbesitz-Fonds dürfen nicht als ESG-Fonds bzw. als „grüne“ Fonds vermarktet werden. Auch reicht allein die Einordnung als „Artikel 8-Produkt“ nicht aus, um diese gemäß der ab August 2022 geltenden geänderten Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 zu MiFID II einem potenziellen Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen als Finanzprodukt empfehlen zu dürfen.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

Oktober 2021: Offenlegungsverordnung

Förderung von ökologischen Merkmalen im Sinne von Art. 8 Offenlegungsverordnung

Offenlegungsverordnung

(Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor)

- Zur Erreichung der Anlageziele der grundbesitz-Fonds fördert die DWS Grundbesitz GmbH bereits seit dem 01. Oktober 2021 unter anderem auch **ökologische Merkmale**

- **Fondsimmobilien**:

  Angestrebte Reduzierung der CO2-Emissionen und des Energieverbrauchs

- **Liquiditätsanlagen**:

  Auch hier werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse des jeweiligen Emittenten des Wertpapiers berücksichtigt. So erfolgen keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf bestimmte Emittenten, die definierte Kriterien nicht erfüllen.

Mit einem langfristig orientierten Gebäudemanagement lassen sich Nachhaltigkeitsrisiken verringern.

Ziel ist es, den Wert der Fondsimmobilien zu erhalten bzw. zu steigern.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

August 2022: Änderungen der Anlagebedingungen und der VP

Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Offenlegungsverordnung

MiFID II und Offenlegungsverordnung

- Neben der Förderung von ökologischen Merkmalen gemäß Art. 8 Offenlegungsverordnung werden nun auch die **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAIs“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren** gemäß Art. 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt

- **Immobilienanlagen** der grundbesitz-Fonds: Fokus auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der **Umweltbelange** anhand der folgenden Faktoren
  - Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
  - Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
  - Treibhausgasemissionen
  - Intensität des Energieverbrauchs

- **Liquiditätsanlagen** (Investition in Unternehmens- und Staatsanleihen): Auch hier werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt

Informationen für Vertriebspartner:
Die DWS grundbesitz-Fonds können ab dem 02. August 2022 grundsätzlich Anlegern mit Nachhaltigkeitspräferenzen als geeignetes Finanzinstrument angeboten werden !
(Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeits-faktoren im Rahmen ihrer Anlagestrategie / eine der drei möglichen Optionen der DelVO MiFID II wird erfüllt)

Weitere „Informationen zur Nachhaltigkeit“ aufgrund der Anforderungen der Offenlegungsverordnung finden Sie unter https://realestate.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

August 2022: Änderungen der Anlagebedingungen und der VP

Weitere Informationen zu den Nachhaltigkeitsfaktoren der Umweltbelange bei den Fondsimmobilien und konkreten Maßnahmen

Wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

- Bei **Ankäufen**, dem Management der **Bestandsobjekte** sowie bei **Verkäufen** werden die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren berücksichtigt:
  - Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (der prozentuale Anteil soll höchstens 2% betragen)
  - Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (eine Reduzierung des Anteils wird angestrebt)
  - Treibhausgasemissionen (Anteil der durch die Immobilien des Fonds verursachten CO2-Emissionen soll gemessen und reduziert werden)
  - Intensität des Energieverbrauchs (der Energieverbrauch der Immobilien des Fonds soll gemessen und reduziert werden)

Beispiele für konkrete Maßnahmen bei den Immobilien der grundbesitz-Fonds

- Mit den folgenden beispielhaften Maßnahmen will die DWS die **ökologischen Merkmale fördern**, die wichtigsten **nachteiligen Auswirkungen** auf Umweltbelange berücksichtigen und eine Verringerung erreichen sowie **den Grad der Zielerreichung** messen:
  - Einsatz von automatisierten und intelligenten Messsystemen zur Erfassung von Strom- und Gasverbräuchen in Echtzeit (sog. Smart Meter),
  - aktive Energiemanagementsysteme,
  - Energieeinkauf über Versorgungsverträge mit Ökostrom und Ökogas (geringerer CO2-Fußabdruck), sowie
  - Vereinbarungen mit den Mietern über eine möglichst effiziente Immobilienbewirtschaftung (sog. „grüne" Mietvertragsklausel)
- Bei **Modernisierungen / Baumaßnahmen der Bestandsobjekte**:
  - Optimierung der Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik,
  - Modernisierung von Fassaden oder
  - im Rahmen von Projektentwicklungen der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen

Weitere „Informationen zur Nachhaltigkeit" aufgrund der Anforderungen der Offenlegungsverordnung finden Sie unter https://realestate.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

grundbesitz-Fonds

Transparenz – Umfassende Informationen

Regelmäßige und ausführliche Informationen zu den Offenen Immobilienfonds – über die Pflichtveröffentlichungen hinaus – z.B. Fondsübersicht, Liquiditätskennzahlen, Details zu Immobilientransaktionen und zu den Fondsimmobilien

Internetseite – realestate.dws.com

- Aktuelle Informationen (täglicher Anteilwert der Fonds, An-/Verkäufe, Ratingergebnisse etc.)
- Fondsübersicht (monatliche Veröffentlichung wesentlicher Fondskennzahlen und aktueller Informationen)
- 2- und 4-Seiter zu den Fonds (mit Vorstellung des Fonds, Informationen zum Portfolio, GRESB- und Scope-Rating, Objektbildern sowie Kennzahlen
- Verkaufsprospekt, PRIIPS-Basisinformationsblatt, Jahres- und Halbjahresberichte

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2024

grundbesitz europa

Zahlen und Fakten

Anteilklasse	**RC**	**IC** **(Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)**
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807008 / 980700	DE000A0NDW81 / A0NDW8
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des Fondsvermögens	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Sonstige Kosten	— Depotbankfunktion: 0,025% p.a. — Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige	— Depotbankfunktion: 0,025% p.a. — Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige
Gesamtkostenquote[1] (Stand 30.09.2024)	1,06%	0,65%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September	1. Oktober bis 30. September

1) TER (Total expense ratio/Gesamtkostenquote): drückt die Summe von Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des Geschäftsjahres aus. Vertriebsstellen wie etwa Banken oder andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen weisen dem interessierten Anleger gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können. Ursächlich hierfür können neue regulatorische Vorgaben für die Berechnung und den Ausweis der Kosten durch diese Vertriebsstellen sein, und zwar insbesondere infolge der Umsetzung der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive – „MiFID2-Richlinie“) ab dem 3. Januar 2018.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Februar 2025

grundbesitz europa

Chancen und Risiken

DWS

Chancen

- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den europäischen Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
  - in verschiedene Regionen (insbesondere Europa)
  - in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten

Risiken

- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte
- Preisänderungsrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von:
  - Vermietungs- und Bewertungsrisiken
  - Zinsänderungsrisiken
  - Währungskursrisiken
  - Risiken aus Währungskursabsicherungsgeschäften
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltefrist (24 Monate) und Rückgabefrist (12 Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilwert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilwert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fällt
- Liquiditätsrisiko:
  - Keine Rückgabe von Anteilen zum gewünschten Zeitpunkt verbunden mit dem Risiko für den Anleger, über sein eingesetztes Kapital für einen gewissen Zeitraum – unter Umständen auch längerfristig – nicht verfügen zu können.
  - Neuanleger (d.h. Anteilerwerb nach dem 21. Juli 2013) können anders als Bestandsanleger nicht von einem Freibetrag profitieren, sondern müssen stets die o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

Wichtige Hinweise (1/2)

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Basisinformationsblatts und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realassets.dws.com – https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/

verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter https://realassets.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit/

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die Angabe der Brutto-Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 %, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird, d.h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

Wichtige Hinweise (2/2)

Vertriebsstellen wie etwa Banken oder andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen weisen dem interessierten Anleger gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können. Ursächlich hierfür können neue regulatorische Vorgaben für die Berechnung und den Ausweis der Kosten durch diese Vertriebsstellen sein, und zwar insbesondere infolge der Umsetzung der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive – „MiFID2-Richlinie“) ab dem 3. Januar 2018.

Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt bzw. zu der Zielkundengruppe für dieses Finanzprodukt oder die sich auf das Profil des typischen Anlegers beziehen und die aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter www.dws.de abrufbar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerung der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 30.09.2024 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2024 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH