

## grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland: Ab 1. Oktober 2021 Änderungen der Anlagebedingungen aufgrund des Fondsstandortgesetzes sowie Einordnung als Finanzprodukt gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung

### Die wichtigsten Informationen auf einen Blick

- Die Anlagebedingungen werden mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 vor dem Hintergrund von regulatorischen Neuerungen im Kapitalanlagegesetzbuch aufgrund des Fondsstandortgesetzes sowie aufgrund des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) geändert. Neue Verkaufsprospekte und Wesentliche Anlegerinformationen, die auch die Änderungen durch das Fondsstandortgesetz sowie des Artikel 8 Offenlegungsverordnung berücksichtigen, werden ebenfalls ab dem 1. Oktober 2021 dem Publikum zur Verfügung gestellt.
- Die drei grundbesitz-Fonds verfolgen bei der Verwaltung des Fondsvermögens, d.h. bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung, unter anderem ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 Offenlegungsverordnung.
- Zu berücksichtigende ökologische Merkmale im Rahmen der Immobilienfondsverwaltung der drei grundbesitz-Fonds (d.h. insbesondere bei Ankäufen, der Bewirtschaftung der Bestandsobjekte und bei Modernisierungen) sind sowohl die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-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.
- **BITTE BEACHTEN: 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.**

### Änderung der Anlagebedingungen aufgrund des Fondsstandortgesetzes und vor dem Hintergrund von Artikel 8 Offenlegungsverordnung

Die DWS Grundbesitz GmbH hat mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Änderungen der Allgemeinen Anlagebedingungen und der Besonderen Anlagebedingungen der drei grundbesitz-Fonds (nachstehend auch nur „Fonds“) beschlossen, welche mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 in Kraft treten.

Am 2. August 2021 ist das sogenannte Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland („Fondsstandortgesetz“) in Kraft getreten. Dieses ändert insbesondere die Bestimmungen des

Kapitalanlagegesetzbuches. Mit den nunmehr beschlossenen Änderungen der Allgemeinen und der Besonderen Anlagebedingungen der Fonds werden diese neuen gesetzlichen Bestimmungen implementiert.

Durch das Fondsstandortgesetz werden insbesondere Änderungen der Modalitäten und der Bekanntmachungsfrist im Falle der Änderung von Anlagebedingungen von Fonds eingeführt. So wird bei einer Änderung der Anlagegrundsätze das Angebot zum Umtausch der Anteile in Anteile an einem anderen Fonds, der mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, nicht mehr zwingend sein. Vielmehr kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Anleger anbieten, die Rücknahme seiner Anteile ohne weitere Kosten zu verlangen. Die Bekanntmachungsfrist bei Änderung der Kostenregelung sowie bei Änderung der Anlagegrundsätze wird von bislang drei Monaten auf vier Wochen verkürzt. Zudem gelten künftig erleichterte Bedingungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung der Fonds zu 100% beteiligt ist. Ferner wird in den Allgemeinen Anlagebedingungen für die außergerichtliche Beilegung von potenziellen Streitigkeiten auf die Möglichkeit eines Streitbelegungsverfahrens vor einer Schlichtungsstelle hingewiesen.

Im Hinblick auf Artikel 8 Offenlegungsverordnung wurde ferner in den Besonderen Anlagebedingungen eine Regelung aufgenommen, dass bei Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien auch die von der DWS Grundbesitz GmbH für die Fonds verfolgten ökologischen Merkmale berücksichtigt werden sollen. Nähere Erläuterungen zu den zu berücksichtigenden ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt des jeweiligen grundbesitz-Fonds.

Ab dem 1. Oktober 2021 werden dem Publikum für den jeweiligen grundbesitz-Fonds ein neuer Verkaufsprospekt sowie neue Wesentliche Anlegerinformationen zur Verfügung gestellt.

#### Transparenz gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung

Die DWS Grundbesitz GmbH verfolgt für die drei offenen Immobilienfonds grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Fondsimmobilen auch ökologische Merkmale im Sinne des Artikel 8 Offenlegungsverordnung. Diese lassen sich damit als Finanzprodukte im Sinne des vorgenannten Artikels einordnen. Die Verkaufsprospekte sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen wurden vor dem Hintergrund der sich aus Artikel 8 Offenlegungsverordnung ergebenden Transparenzpflichten aktualisiert und werden mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2021 zur Verfügung gestellt. Zur Änderung der Besonderen Anlagebedingungen der drei Fonds im Hinblick auf Artikel 8 Offenlegungsverordnung siehe bitte die Information im vorherigen Absatz.

Zur Erinnerung: Am 10. März 2021 ist die Offenlegungsverordnung (englisch: Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR) in Kraft getreten. Diese legt allen Kapitalverwaltungsgesellschaften von Fonds zunächst Transparenzpflichten im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken gemäß Artikel 6 Offenlegungsverordnung auf. Diese müssen im Verkaufsprospekt angeben, ob und in welcher Art und Weise Nachhaltigkeitsrisiken im Investitionsentscheidungsprozess eines Fonds einbezogen werden und welche Auswirkungen Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite eines Fonds haben können, sofern diese Risiken sich verwirklichen sollten. Die DWS Grundbesitz GmbH ist dieser Verpflichtung für alle drei Fonds mit Wirkung zum 10. März 2021 durch entsprechende Anpassung der Verkaufsprospekte nachgekommen.

Sofern mit einem Fonds unter anderem ökologische oder soziale Merkmale im Sinne von Artikel 8 Offenlegungsverordnung verfolgt werden, so obliegen einer Kapitalverwaltungsgesellschaft in Ergänzung zu Artikel 6 Offenlegungsverordnung weitere Transparenzpflichten im Hinblick auf diese ökologischen oder sozialen Merkmale, u.a. Angaben in den Verkaufsprospekten dazu, wie diese Merkmale erfüllt werden.

Die DWS Grundbesitz GmbH verfolgt ökologische Merkmale im Sinne des Artikel 8 Offenlegungsverordnung und kommt ihren Transparenzpflichten durch eine entsprechende Offenlegung in den Verkaufsprospekten der drei grundbesitz-Fonds, die ab dem 1. Oktober 2021 zur Verfügung gestellt werden, nach. Zu den Einzelheiten der

von der DWS Grundbesitz GmbH verfolgten ökologischen Merkmale bei der Verwaltung der drei grundbesitz-Fonds wird auf die nachstehenden Ausführungen unter „Verfolgung ökologischer Merkmale (Artikel 8 Offenlegungsverordnung)“ verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die drei grundbesitz-Fonds infolge der Offenlegungspflichten gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung nicht als ESG-Fonds bzw. „grüne Fonds“ qualifizieren. Auch erfüllen sie allein aufgrund der Verfolgung von ökologischen Merkmalen im Sinne von Artikel 8 Offenlegungsverordnung nicht die Anforderungen an ein Finanzinstrument, welches gemäß der ab August 2022 in Kraft tretenden geänderten Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 zu MiFID II einem potenziellen Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen als Finanzprodukt empfohlen werden darf.

### Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungsprozess für Immobilien und die Wertpapieranlagen der Fonds (Artikel 6 Offenlegungsverordnung)

In den Verkaufsprospekten der Fonds ist beschrieben, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozess ist, sowohl in Bezug auf Immobilienankäufe als auch im Rahmen der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren. Sowohl für die Immobilien als auch die Liquiditätsanlagen gilt, dass auch nach Erwerb Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig beobachtet werden.

Im Rahmen des Immobilienankaufprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung etwaige Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Check-Liste identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.



Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse des jeweiligen Emittenten des Wertpapiers berücksichtigt. So erfolgen keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf Emittenten, die kontroverse Waffen produzieren und es werden keine Liquiditätsanlagen bei Unternehmen getätigt, deren anteiliger Umsatz aus kontroversen Sektoren insgesamt über 5% liegt oder deren anteiliger Umsatz aus Kohlekraft einen Schwellenwert von 25% übersteigt.



### Verfolgung ökologischer Merkmale (Artikel 8 Offenlegungsverordnung)

Zur Erreichung der Anlageziele der drei Fonds (Angestrebt werden „regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs“ / „eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen wird angestrebt“) werden bei der Auswahl und der Verwaltung der Immobilien unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung gefördert.

Die DWS Grundbesitz GmbH und die Fondsmanagement-Teams orientieren sich hierbei am Übereinkommen von Paris der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, das eine Begrenzung der menschengemachten globalen Erwärmung auf unter 2°C gegenüber vorindustriellen Werten vorsieht, sowie dem im Mai 2021 veröffentlichten Vorschlag eines Europäischen Klimagesetzes, das vorsieht, bis spätestens im Jahr 2050 Klimaneutralität zu erreichen, d.h. in der Gesamtheit der EU-Mitgliedstaaten Netto-Null-Treibhausgasemissionen zu erzielen.

Für die Immobilien der drei grundbesitz-Fonds werden insbesondere die folgenden zwei ökologischen Merkmale verfolgt:

- Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Es wird angestrebt, die durch die Bestandsimmobilien der Fonds verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit zu senken, dass der Gebäudebestand des jeweiligen Immobilienportfolios – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.



- Reduzierung des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Immobilien soll reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der DWS beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.



In den Verkaufsprospekten der Fonds ist unter den Abschnitten „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ / „Förderung von ökologischen Merkmalen“ detailliert beschrieben, welche Maßnahmen die DWS Grundbesitz GmbH hierfür sowohl beim Ankauf neuer Objekte, beim Management der Bestandsimmobilien und auch bei Modernisierungen sowie anderen Baumaßnahmen durchführen wird, um diese Maßnahmen zu fördern und den Grad der Zielerreichung messen zu können.

Beispiele für solche Maßnahmen sind der Einsatz von automatisierten und intelligenten Messsystemen (sog. Smart Meter), aktive Energiemanagementsysteme, der CO<sub>2</sub>-neutrale Energieeinkauf über Versorgungsverträge mit Ökostrom und Ökogas, sowie Vereinbarungen mit den Mietern über eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien. Außerdem wird bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen der Bestandsobjekte beispielsweise eine Optimierung der Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik, die Modernisierung von Fassaden, oder im Rahmen von Projektentwicklungen der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen anstelle von Gasbrennwertthermen, geprüft.

Immobilien, deren CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche dauerhaft als zu hoch bewertet werden und auch durch geeignete und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nicht in angemessenem Umfang reduziert werden können, sollen unter Berücksichtigung von Marktsituation und deren erwarteter Entwicklung sowie objektspezifischen Gegebenheiten (wie z.B. Vermietungsstand) und Portfolioauswirkung perspektivisch veräußert werden.

#### Weitere Informationen

Die aktualisierten Pflicht-Verkaufsunterlagen sowie Informationen zu Artikel 10 Offenlegungsverordnung (ergänzende Offenlegungspflichten auf der Website zu einem „Artikel 8-Produkt“) sind u.a. auf den DWS-Internetseiten zu den Fonds unter „Downloads“ zu finden:

grundbesitz europa

<https://www.dws.de/offene-immobilienfonds/de0009807008-grundbesitz-europa-rc/>

grundbesitz global

<https://www.dws.de/offene-immobilienfonds/de0009807057-grundbesitz-global-rc/>

grundbesitz Fokus Deutschland

<https://realestate.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807081-grundbesitz-fokus-deutschland-rc/>

Weitere „Informationen zur Nachhaltigkeit“ aufgrund der Anforderungen der Offenlegungsverordnung finden Sie unter

<https://realestate.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit/>

### Wichtige Hinweise

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.

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

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](https://realestate.dws.com) – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

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.

DWS Grundbesitz GmbH, 28.09.2021