

grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland: Ab 02. August 2022 Änderungen der Anlagebedingungen und der Verkaufsprospekte aufgrund der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Offenlegungsverordnung

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick

- Die Anlagebedingungen werden mit Wirkung zum 02. August 2022 aufgrund der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß der *Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor* („Offenlegungsverordnung“) geändert. Neue Verkaufsprospekte und Wesentlichen Anlegerinformationen werden ebenfalls ab dem 02. August 2022 dem Publikum zur Verfügung gestellt.
- Für die drei grundbesitz-Fonds werden neben der Förderung von ökologischen Merkmalen gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung bei der Auswahl der zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios künftig auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange berücksichtigt.
- Ab dem 02. August 2022 tritt die für Vertriebsstellen, die der MiFID II unterliegen, relevante *Delegierte Verordnung (EU) 2021/1253 vom 21. April 2021 im Hinblick auf die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren, -risiken und -präferenzen in bestimmte organisatorische Anforderungen und Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit von Wertpapierfirmen* („DelVo MiFID II“) in Kraft. Damit wird die Abfrage der Nachhaltigkeitspräferenzen im Rahmen der Eignungsbeurteilung Pflicht. Durch die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen ihrer Anlagestrategie erfüllen die drei grundbesitz-Fonds eine der drei möglichen Optionen gemäß der DelVo MiFID II. Damit können Vertriebsstellen, die der MiFID II unterliegen, die drei grundbesitz-Fonds grundsätzlich ab dem 02. August 2022 Anlegern mit Nachhaltigkeitspräferenzen als geeignetes Finanzinstrument anbieten.

Änderungen der Anlagebedingungen aufgrund der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

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 „grundbesitz-Fonds“ oder „Fonds“) beschlossen, die mit Wirkung zum 02. August 2022 in Kraft treten.

Zur Erreichung der Anlageziele der drei Fonds, fördert die DWS Grundbesitz GmbH bereits seit dem 01. Oktober 2021 bei der Auswahl der zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“). Ab dem 02. August 2022

werden in diesem Zusammenhang auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAIs“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt. Nachhaltigkeitsfaktoren werden gemäß der Offenlegungsverordnung definiert als Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Die DWS Grundbesitz GmbH konzentriert sich bei der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ausschließlich auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange.

Ab dem 02. August 2022 werden dem Publikum für den jeweiligen grundbesitz-Fonds ein neuer Verkaufsprospekt sowie neue Wesentliche Anlegerinformationen zur Verfügung gestellt.

Wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Für die **Immobilien** der grundbesitz-Fonds werden bereits seit dem 01. Oktober 2021 mit der angestrebten Reduzierung der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs der Immobilien des Fonds insbesondere zwei ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie verfolgt. Ab dem 02. August 2022 berücksichtigt die DWS Grundbesitz GmbH für die Fonds zudem bei der Auswahl der für die Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

— Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Das Engagement des jeweiligen Fonds in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien wird anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des jeweils zu betrachtenden grundbesitz-Fonds gesetzt wird. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils bleibt die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil soll höchstens zwei Prozent betragen.



— Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien des jeweiligen Fonds mit schlechter Energieeffizienz wird ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des jeweiligen Fonds gesetzt wird, die den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“ / EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterliegen. Für die Fonds wird die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz angestrebt.



— Treibhausgasemissionen

Die Immobilien der Fonds verursachen Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien der Fonds verursachten CO₂-Emissionen soll analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO₂-Emissionen“ gemessen und reduziert werden.



— Intensität des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Immobilien der Fonds soll analog des ökologischen Merkmals „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.



Darüber hinaus werden auch für die **Liquiditätsanlagen** der Fonds betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren berücksichtigen:

- (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:
 - Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
 - Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);
- (ii) Staatsanleihen
 - Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen

Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteilen erfolgen, gelten die vorgenannten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren entsprechend.

Maßnahmen in den Immobilienportfolios zur Förderung der ökologischen Merkmale und zur Reduzierung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Bei der Bewirtschaftung der Immobilienportfolios der Fonds sowie bei der Auswahl der zu erwerbenden bzw. zu veräußern- den Immobilien führt die DWS Grundbesitz GmbH Maßnahmen durch, mittels derer sie beabsichtigt, sowohl die genannten ökologischen Merkmale zu fördern sowie auch die vorgenannten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange zu berücksichtigen und eine Verringerung dieser Auswirkungen zu erreichen sowie den Grad der Zielerreichung zu messen. In den Verkaufsprospekten der Fonds sind diese Maßnahmen unter den Abschnitten „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ / „Förderung von ökologischen Merkmalen und Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ detailliert beschrieben.

Beispiele für solche Maßnahmen sind:

- _ der Einsatz von automatisierten und intelligenten Messsystemen (sog. Smart Meter), um Strom- und Gasverbräuche in Echtzeit zu erfassen,
- _ aktive Energiemanagementsysteme,
- _ der Energieeinkauf über Versorgungsverträge mit Ökostrom und Ökogas, da diese einen geringeren CO₂-Fußabdruck aufweisen, sowie
- _ Vereinbarungen mit den Mietern über eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien (sog. „grüne“ Mietvertragsklauseln).



Außerdem werden 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,
- mit dem Ziel geprüft, die Energieintensität und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Immobilien, deren CO₂-Emissionen und Energieverbräuche dauerhaft als zu hoch bzw. die als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet werden und deren Emissionen und Verbräuche auch durch geeignete und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nicht in angemessenem Umfang reduziert bzw. deren Energieeffizienz gesteigert werden können, sollen unter Berücksichtigung von Marktsituation und deren erwarteter Entwicklung sowie objektspezifischen Gegebenheiten (wie z.B. Vermietungsstand) und Portfolioauswirkung perspektivisch veräußert werden.

Informationen bezüglich Nachhaltigkeitspräferenzen im Rahmen der Anlageberatung

Ab dem 02. August 2022 tritt die *Delegierte Verordnung (EU) 2021/1253 vom 21. April 2021 im Hinblick auf die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren, -risiken und -präferenzen in bestimmte organisatorische Anforderungen und Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit von Wertpapierfirmen („DelVo MiFID II“)* in Kraft. Damit wird die Abfrage von Nachhaltigkeitspräferenzen im Rahmen der Eignungsbeurteilung von Finanzinstrumenten, die Teil der Anlageberatung ist, europaweit Pflicht.

Ein Anleger, der die Frage einer Vertriebsstelle nach etwaigen Nachhaltigkeitspräferenzen positiv beantwortet, muss in der Folge entscheiden, ob und wenn ja, inwieweit Finanzinstrumente, die eine der folgenden Optionen erfüllen, in seine Anlage einbezogen werden sollen:

- (a) ein Finanzinstrument mit einem vom Kunden zu bestimmenden Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der sog. EU-Taxonomieverordnung;
- (b) ein Finanzinstrument mit einem vom Kunden zu bestimmenden Mindestanteil in nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung;
- (c) ein Finanzinstrument, bei dem die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden, wobei der Kunde die qualitativen oder quantitativen Elemente zum Nachweis dieser Berücksichtigung zu bestimmen hat.

Durch die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen ihrer Anlagestrategie erfüllen die grundbesitz-Fonds damit eine der drei möglichen Optionen gemäß der DelVo MiFID II, um grundsätzlich ab dem 02. August 2022 als Finanzinstrument Anlegern mit Nachhaltigkeitspräferenzen angeboten werden zu können.



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 Fonds grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

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

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

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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.

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. Stand: 02.08.2022