

Anteilige Beschränkung der Rücknahme von Fondsanteilen ab dem 27. Oktober 2026

Was gilt ab dem 27. Oktober 2026 für grundbesitz europa?

Ab dem 27. Oktober 2026 gilt eine anteilige Rücknahmebeschränkung für Fondsanteile des grundbesitz europa.

Die Rücknahmebeschränkung gilt auch für Rücknahmeaufträge, die der Gesellschaft am Tag der Aktivierung bereits vorgelegen haben und während der Dauer der Rücknahmebeschränkung fällig werden.

Am Tag der Aktivierung der Rücknahmebeschränkung, dem 27. Oktober 2026, steht für die anteilige Bedienung sämtlicher der an diesem Abrechnungstichtag fälligen Rücknahmeaufträge ein Auszahlungsbetrag zur Verfügung, der dem in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Schwellenwert von 10% der liquiden Mittel des Fonds gemäß § 253 Abs. 1 KAGB entspricht. Die an diesem Tag fälligen Rücknahmeaufträge werden vollständig bedient.

Für den darauffolgenden Abrechnungstichtag, den 28. Oktober 2026, legt die Gesellschaft die Auszahlungsquote, zu der die fälligen Rücknahmeaufträge anteilig ausgeführt werden, auf 10% fest. Diese Auszahlungsquote gilt auch für die folgenden Abrechnungstichtage, sofern die Gesellschaft keine abweichende Auszahlungsquote festlegt. Die Gesellschaft überprüft die Auszahlungsquote fortlaufend und kann sie für künftige Abrechnungstichtage anpassen.

Im Hinblick auf den nicht ausgezahlten Teil des jeweiligen Rücknahmeauftrags in Höhe von 90% („Beschränkungsquote“) entfällt die Rücknahmepflicht. Der nicht ausgeführte Teil eines Rücknahmeauftrags verfällt und wird nicht automatisch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Die nicht zurückgenommenen Anteile verbleiben im Depot. Wenn der Anleger seine verbliebenen Anteile zurückgeben möchte, muss er einen neuen Rücknahmeauftrag erteilen. Galt für den nicht ausgeführten Teil des ursprünglichen Rücknahmeauftrags die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige Rückgabefrist, so unterliegt der neue Rücknahmeauftrag wiederum einer zwölfmonatigen Rückgabefrist.

Was bedeutet eine Rücknahmebeschränkung mit einer Beschränkungsquote von 90% konkret?

Bei einer Auszahlungsquote von 10% werden die zum jeweiligen Abrechnungstichtag fälligen Rücknahmeaufträge nur zu einem Anteil von 10% ausgeführt; die übrigen 90% werden nicht ausgeführt und verfallen.

Beispiel: Hat ein Anleger Anteile im Wert von 100.000 Euro zur Rückgabe eingereicht, werden bei einer Auszahlungsquote von 10% Anteile im Wert von 10.000 Euro zurückgenommen. Der auf die übrigen 90.000 Euro entfallende Teil der Rückgabeorder verfällt und wird nicht automatisch auf einen späteren Abrechnungstichtag übertragen. Die entsprechenden Anteile verbleiben im Depot des Anlegers.

Warum gelten am ersten Tag der Rücknahmebeschränkung abweichende Regelungen für die Auszahlungshöhe

Aufgrund regulatorischer Vorgaben sind am ersten Tag einer Rücknahmebeschränkung Rückgabeverlangen mindestens in Höhe des Schwellenwerts zu bedienen. Der in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegte Schwellenwert entspricht 10% der liquiden Mittel des Fonds gemäß § 253 Abs. 1 KAGB. Auf Basis der liquiden Mittel des Fonds am 27. Oktober 2026 sowie der für diesen Tag vorliegenden Rückgaben werden die an diesem Tag fälligen Rücknahmeaufträge vollständig bedient.

Ich habe gekündigt. Was bedeutet die Rücknahmebeschränkung für mich und zu welchem Anteilpreis wird der ausgeführte Teil abgerechnet?

Während der Dauer der Rücknahmebeschränkung werden alle an einem Abrechnungsstichtag fälligen Rücknahmeaufträge nur zu einem bestimmten Anteil (pro rata) ausgeführt. Die Abrechnung erfolgt nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Regelungen zu dem jeweiligen Abrechnungsstichtag, an dem der Rücknahmeauftrag - in der Regel nach Ablauf der 12-monatigen Rückgabefrist - zur Auszahlung fällig wird. Maßgeblich für die Abrechnung ist der zu diesem Rückgabezeitpunkt veröffentlichte Anteilpreis des Fonds. Wenn zum Rückgabezeitpunkt die Rücknahmebeschränkung aktiviert ist, erfolgt die Abrechnung anteilig bezogen auf den ausgeführten Teil des Rücknahmeauftrags. Der Anteilpreis zum Zeitpunkt der Erteilung des ursprünglichen Rücknahmeauftrags ist dagegen nicht relevant. Etwaige Wertveränderungen bis zum Rückgabezeitpunkt wirken sich daher auf den auszahlenden Betrag aus.

Was geschieht mit dem nicht ausgeführten Teil?

Der nicht ausgeführte Teil eines Rücknahmeauftrags verfällt und wird nicht automatisch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Die nicht zurückgenommenen Anteile verbleiben im Depot. Wenn der Anleger seine verbliebenen Anteile zurückgeben möchte, muss er einen neuen Rücknahmeauftrag erteilen. Galt für den nicht ausgeführten Teil des ursprünglichen Rücknahmeauftrags die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige Rückgabefrist, so unterliegt der neue Rücknahmeauftrag wiederum einer zwölfmonatigen Rückgabefrist.

Gilt die Rücknahmebeschränkung auch für bereits vorliegende Rücknahmeaufträge und für Altanteile?

Ja. Während des Beschränkungszeitraums werden alle am jeweiligen Abrechnungsstichtag fälligen Rücknahmeaufträge nach der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft festgelegten Rückzahlungsquote anteilig ausgeführt. Dies gilt auch für bereits vorliegende Aufträge und für Altanteile. Die gesetzlichen Regeln für die Behandlung der Altanteile bleiben im Übrigen unberührt.

Kann auch ein nicht ausgeführter Teil erneut zur Rückgabe angemeldet werden?

Wenn der Anleger seine verbliebenen Anteile zurückgeben möchte, muss er einen neuen Rücknahmeauftrag erteilen. Galt für den nicht ausgeführten Teil des ursprünglichen Rücknahmeauftrags die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige Rückgabefrist, so unterliegt der neue Rücknahmeauftrag wiederum einer zwölfmonatigen Rückgabefrist.

Kann auch ein neu erteilter Rücknahmeauftrag erneut nur teilweise ausgeführt werden?

Das ist möglich, hängt jedoch von den Umständen des Einzelfalls ab. Im Falle eines neuen Rücknahmeauftrags hängt dies davon ab, ob zu dem hierfür maßgeblichem Rückgabezeitpunkt eine Rücknahmebeschränkung aktiviert ist oder nicht. Der Rückgabezeitpunkt tritt in der Regel nach Ablauf der Rückgabefrist von 12 Monaten ein; bei vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Altanteilen gelten die in den Anlagebedingungen geregelten Ausnahmen unter den darin genannten Bedingungen. Eine erneute Auftragserteilung garantiert somit keine vollständige Auszahlung zu diesem späteren Zeitpunkt.

Wie lange bleibt die Rücknahmebeschränkung aktiviert?

Die Beschränkung der Rücknahme erfolgt bis auf Weiteres, längstens für zwölf Monate ab Aktivierung der Beschränkung.

Kann die Rücknahmebeschränkung früher beendet oder die Auszahlungsquote verändert werden?

Ja. Die Höhe der Rücknahmebeschränkung wird fortlaufend daraufhin überprüft, ob eine Änderung der Auszahlungsquote oder eine Beendigung der Rücknahmebeschränkung möglich sind. Dabei werden insbesondere die Entwicklung von Liquidität, Rückgabeverlangen, Fremdkapital und Immobilienverkäufen berücksichtigt.

Wo erfahre ich, ob die Auszahlungsquote geändert oder die Rücknahmebeschränkung beendet wird?

Aktivierung, Änderungen und Deaktivierung werden über die vertraglich vorgesehenen Informationswege veröffentlicht. Anleger sollten insbesondere die Produktseite von grundbesitz europa

dws.de/offene-immobilienfonds/de0009807008-grundbesitz-europa-rc/

dws.de/offene-immobilienfonds/de000a0ndw81-grundbesitz-europa-ic/

sowie Informationen Ihrer depotführenden Stelle beachten.

Kann die Auszahlungsquote auch unter 10% sinken?

Die Auszahlungsquote wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft fortlaufend überprüft. Die anfängliche Auszahlungsquote beträgt 10%. Über Änderungen der Auszahlungsquote entscheidet die Kapitalverwaltungsgesellschaft und informiert hierüber auf ihrer Internetseite.

Was geschieht, wenn sich die Liquiditätslage trotz Rücknahmebeschränkung nicht ausreichend verbessert?

Das Ziel der Gesellschaft ist unverändert, durch angemessene Immobilienverkäufe die bestehenden Rücknahmeverlangen unter Berücksichtigung der Beschränkungsquote zu bedienen und gleichzeitig die Liquidität des Fonds zu stärken und die Fremdkapitalquote zu reduzieren. In Abhängigkeit der Entwicklung insbesondere von Liquidität, Rückgabeverlangen, Fremdkapital und Immobilienverkäufen kann es zu An-

passungen der Auszahlungsquote und der Dauer der Rücknahmebeschränkung kommen. Sollte die Liquidität für eine ordentliche Bewirtschaftung des Fonds nicht mehr ausreichen, könnte auch eine Aussetzung der Rücknahmen nach § 257 Abs. 1 KAGB erforderlich werden.

Kann nach Ablauf von zwölf Monaten erneut eine Rücknahmebeschränkung aktiviert werden?

Die Rücknahmebeschränkung darf für einen Zeitraum von höchstens zwölf Monaten ab dem Tag ihrer Aktivierung eingesetzt werden. Sie kann jedoch gemäß den Anlagebedingungen im Rahmen der Verwaltung des Fonds mehrfach eingesetzt werden, sofern die jeweils erforderlichen Voraussetzungen für eine Aktivierung vorliegen.

Können während der Rücknahmebeschränkung neue Rücknahmeaufträge erteilt werden?

Ja. Die Rücknahmebeschränkung beschränkt die Ausführung, nicht aber die Erteilung neuer Rücknahmeaufträge.

Kann ich meinen bereits erteilten Rücknahmeauftrag noch ändern oder widerrufen?

Ein Rücknahmeauftrag ist grundsätzlich unwiderruflich und kann nicht zurückgenommen oder geändert werden. Etwaige Fragen bezüglich seiner Aufträge sollte ein Anleger mit seiner depotführenden Stelle klären.

Ich habe nicht gekündigt. Was bedeutet die Rücknahmebeschränkung für mich?

Die Rücknahmebeschränkung wirkt sich unmittelbar nur auf Anleger aus, die Rücknahmeaufträge erteilt haben oder beabsichtigen, Anteile zurückzugeben. Die Aktivierung der Rücknahmebeschränkung dient der Stärkung der Liquidität des Fonds im Interesse aller Anleger.

Werden während der Rücknahmebeschränkung weiterhin neue Anteile ausgegeben?

Ja. Die Aktivierung der Rücknahmebeschränkung beendet die Anteilsausgabe nicht.

Warum wird nicht stattdessen nur eine Rückgabegebühr eingesetzt?

Eine Rückgabegebühr dient vor allem dem Verwässerungsschutz, begrenzt aber den kurzfristigen Liquiditätsabfluss nicht unmittelbar. Vor dem Hintergrund des bestehenden Liquiditätsbedarfs wäre sie allein wirkungslos.

Führt die Rücknahmebeschränkung selbst zu einem niedrigeren Anteilwert?

Die Rücknahmebeschränkung verändert die Bewertungsmethodik und den Nettoinventarwert je Anteil nicht. Der Anteilwert entwickelt sich weiterhin insbesondere in Abhängigkeit von den durch unabhängige Sachverständige ermittelten Verkehrswerten der Fondsimmobilien, den laufenden Erträgen und Kosten, Finanzierungseffekten sowie den Ergebnissen von Immobilienverkäufen. Die Rücknahmebeschränkung

soll dazu beitragen, zusätzlichen wirtschaftlichen Druck durch übereilte Verkäufe zu vermeiden; eine bestimmte Wertentwicklung kann daraus nicht abgeleitet werden.

Hat die Rücknahmebeschränkung Auswirkungen auf Ausschüttungen?

Die Rücknahmebeschränkung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Ausschüttungen. Ausschüttungen erfolgen grundsätzlich weiterhin nach den vertraglichen Vorgaben.

Die tatsächliche Ausschüttung wird für den Fonds nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Regelungen in den Anlagebedingungen festgelegt. Dabei werden insbesondere die im jeweiligen Geschäftsjahr erzielten ausschüttungsfähigen Erträge sowie die wirtschaftliche Situation und die Liquiditätslage des Fonds berücksichtigt. Aussagen zur Höhe der Ausschüttung können grundsätzlich erst nach Abschluss des Fondsgeschäftsjahres getroffen werden.

Werden alle Anleger bei der Anwendung der Rücknahmebeschränkung gleichbehandelt?

Ja. Alle am jeweiligen Abrechnungsstichtag fälligen Rücknahmeaufträge werden nach derselben Auszahlungsquote anteilig bedient. Mit anderen Worten: Sämtliche an dem gleichen Abrechnungsstichtag auszuführenden Rücknahmeaufträge werden im gleichen Verhältnis bedient. Die Maßnahme knüpft nicht an die Person des Anlegers, den Vertriebsweg, die Depotbank oder die Größe des einzelnen Auftrags an.

Risiken

- Anteilpreisisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zudem zeitweilig aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.
- Aussetzung wegen mangelnder Liquidität: Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.
- Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung der Objekte kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus einer Immobilie beeinflussen.
- Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich neben den Immobilienrisiken Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien: Wenn Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich Wertminderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt/Leverage).
- Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.
- 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise

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.

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 jüngerem 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 (letzte erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realassets.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/) <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar.

Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Die Fonds nehmen 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. 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-Richtlinie“) 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.

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als ungenau oder falsch erweisen könnten.

© DWS Grundbesitz GmbH, Stand: 26.10.2026