

## Starke Vermietungsdynamik in Barcelona

Umfangreiche Neuvermietungen erstmalig nach Fertigstellung unterstreichen die hohe Attraktivität der Büroimmobilie „Carrer de Bilbao 140“. Das Objekt überzeugt mit seiner Qualität und Lage.

Mit einer sehr guten Vermietungsleistung im Büroobjekt „Carrer de Bilbao 140“ im 22@ District in Barcelona/Spanien stärkt der offene Immobilienfonds grundbesitz global seine Position in einem dynamischen europäischen Büromarkt. In den vergangenen zwölf Monaten wurden rund 18.000 m<sup>2</sup> Bürofläche neu vermietet.

### Hohe Nachfrage dank erstklassiger Objektqualität

Die Immobilie zählt zu den führenden Objekten am Standort und überzeugt durch moderne Flächen, viel Tageslicht sowie Ausstattungsmerkmale wie Rooftop-Bereiche, Auditorium und Fitnessstudio.

### Langfristige Vermietungen

Ein wesentlicher Abschluss ist ein langfristiger Mietvertrag über mehr als 5.000 m<sup>2</sup> mit einem international tätigen Energie-technikunternehmen. Vertragsmieten von mehr als 23 Euro je m<sup>2</sup> im Monat, deutlich höher als der Durchschnitt im Teilmarkt unterstreichen die Attraktivität der Immobilie.

erfolgte im Rahmen eines Festpreisvertrags und ermöglichte eine effiziente Umsetzung mit Kostenvorteilen. Darüber hinaus erfüllt das Gebäude höchste ESG-Standards und ist mehrfach zertifiziert.

### Attraktiver Standort mit Perspektive

Trotz der derzeit niedrigen Nachfrage und des hohen Angebots im Teilmarkt 22@ District konnte die DWS dank des engagierten lokalen Asset-Management-Teams erfolgreich neu vermieten. Das Marktumfeld bleibt anspruchsvoll, doch die hervorragende Lage und hochwertige Ausstattung des Objekts haben ihre Stärke klar unter Beweis gestellt.

### Effizienz und Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktoren

Der Ausbau der Flächen der im Jahr 2024 fertiggestellten Immobilie



## Anlagestrategie

Investitionen in Immobilien in Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach fortwährender Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Investitionsvolumen, Nutzung und Mieter.

## Auszeichnungen



Asset Management Rating (AMR): „Sehr gute Qualität“

Scope bestätigt das Asset Management Rating der DWS im Segment Real Estate Deutschland von AA+<sub>AMR</sub>. Die Gesellschaft verfügt damit über eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments. Informationen zum AMR und zur Methodik finden Sie hinter den jeweiligen untenstehenden Links.

AMR:

<https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-asset-management-rating-der-dws-im-segment-real-estate-deutschland-von-aaamr/178913>

Ratings und Marktstudie 2025:

<https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2025/111228>

AIF-Ratingbericht:

[https://saprodscopeexplorer.blob.core.windows.net/public/aif-documents/grundbesitz\\_global\\_DE0009807057\\_Kurzbericht.pdf](https://saprodscopeexplorer.blob.core.windows.net/public/aif-documents/grundbesitz_global_DE0009807057_Kurzbericht.pdf)

Methodik:

<https://www.scopeexplorer.com/methodology>



grundbesitz global mit Ratingnote bb<sub>AIF</sub> bewertet

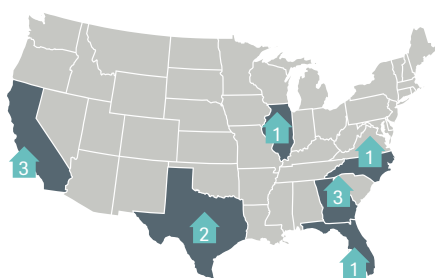
Scope bestätigt das Fondsrating des grundbesitz global mit bb<sub>AIF</sub>. Das Scope-Rating 2025 umfasst eine Bewertung von 22 offenen Immobilienfonds. Informationen zum AIF-Ratingbericht, zur Methodik und zu den Ratings und der Marktstudie 2025 finden Sie hinter den jeweiligen untenstehenden Links.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz global

Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Land)

Nordamerika  
11 Immobilien



Europa  
33 Immobilien



Asien/Pazifik  
4 Immobilien



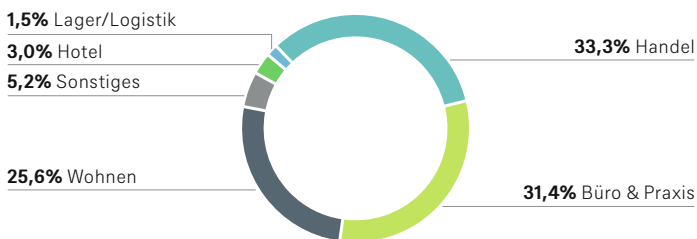
Hinweis: Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Geographische Verteilung der 48 Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten der Fondsimmobilien



Basis: Jahressollmietertrag

Sonstiges = Parken, Kommunikationsanlagen etc.

Fondsübersicht (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	2.477,9
Immobilienvermögen direkt gehalten	327,2
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.487,6
Liquide Mittel <sup>1</sup>	274,7
Kredite direkt gehaltener Immobilien	0,0
Sonstiges <sup>2</sup>	388,4
Liquiditätsquote <sup>3</sup>	11,1%
Fremdkapitalquote <sup>4</sup>	21,4%
Vermietungsquote <sup>5</sup>	87,2%
Engagement in Fremdwährung <sup>6</sup>	39,4%

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 124 Millionen EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)  
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen (u. a. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche) sowie sonstigen Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie Grundstückskäufen und Bauvorhaben)  
<sup>3</sup> Bezogen auf das Fondsvermögen  
<sup>4</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)  
<sup>5</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag; ohne Objekte in Erstvermietung.  
 Seit Juli 2025: Paseo de la Estacion 27, 28904 Getafe. Bei Einrechnung aller Objekte des Immobilienvermögens beträgt die Vermietungsquote 86,6%.  
<sup>6</sup> Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften

Verkäufe und Ankäufe im Geschäftsjahr 2025/2026

Verkäufe

Land	Anzahl	Direkt gehaltene Immobilie oder Beteiligung	Verkaufspreis in Millionen EUR	Letzter Verkehrswert laut Gutachten in Millionen EUR	Beteiligungsquote
Portugal	1	Direkt	32,6	32,7	
Portugal	1	Beteiligung	66,0	65,5	100%
Frankreich	4	Beteiligung	97,9	95,6	60%
Niederlande	5	Beteiligung	71,8	59,1	100%
Schweden	1	Beteiligung	194,7	192,8	100%
<b>Summe Verkäufe</b>	<b>12</b>		<b>463,1</b>	<b>445,6</b>	

Alle Angaben bezogen auf die Immobilie bzw. bei Gesellschaftsverkäufen bezogen auf den Wert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilie. Ohne Transaktionskosten und ohne Steuern. Maßgeblich für die Währungsumrechnung beim Verkaufspreis ist der jeweilige Wechselkurs zum Besitzübergang. Die Umrechnung des letzten Verkehrswertes erfolgt zum Wechselkurs des vorherigen Monatsultimo.  
 Ein Objekt in den USA wurde durch einen öffentlich bestellten Verwalter im September 2025 veräußert.

Ankäufe

Land	Anzahl	Direkt gehaltene Immobilie oder Beteiligung	Kaufpreis in Millionen EUR	Beteiligungsquote
Spanien	1	Beteiligung	63,9	60%
<b>Summe Ankäufe</b>	<b>1</b>		<b>63,9</b>	

Alle Angaben bezogen auf die Immobilie bzw. bei Gesellschaftskäufen bezogen auf den Wert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilie. Ohne Transaktionskosten und ohne Steuern. Maßgeblich für die Währungsumrechnung beim Kaufpreis ist der jeweilige Wechselkurs zum Besitzübergang.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

**grundbesitz global**  
**Anteilklasse RC**

**Preise Anteilklasse RC**

Ausgabepreis	48,84 EUR
Rücknahmepreis	46,51 EUR
Anteilwert	46,51 EUR
Anzahl Stücke	51.400.795

(Stand: 28.02.2026)

**Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)**

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	2.477,9	2.391,2
Immobilienvermögen direkt gehalten	327,2	315,8
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.487,6	1.435,5
Liquide Mittel <sup>1</sup>	274,7	265,1
Kredite direkt gehaltener Immobilien	0,0	0,0
Sonstiges <sup>2</sup>	388,4	374,8

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

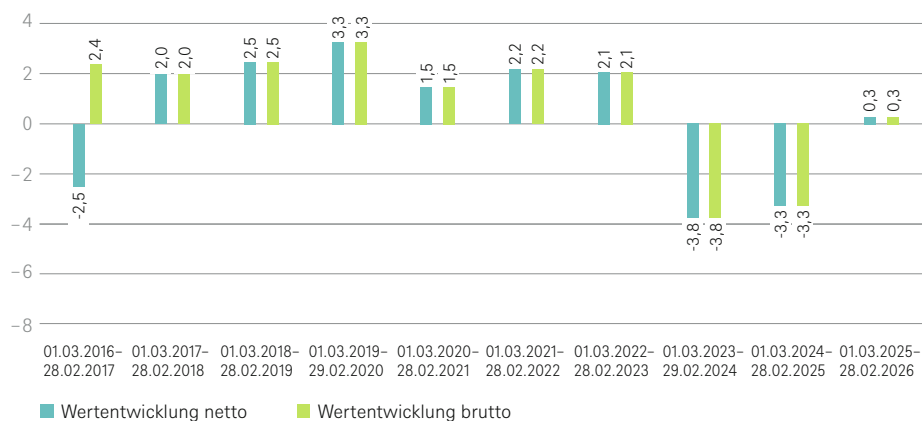
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

**Wertentwicklung Anteilklasse RC**

**Kumulierte Wertentwicklung brutto (jeweils per 28.02.2026)\***

		Ø p.a.
1 Jahr	0,3%	
3 Jahre	-6,7%	-2,3%
5 Jahre	-2,6%	-0,5%
10 Jahre	9,3%	0,9%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (25.07.2000)	91,3%	2,6%

**Jährliche Wertentwicklung in % (jeweils per 28.02.2026)\***



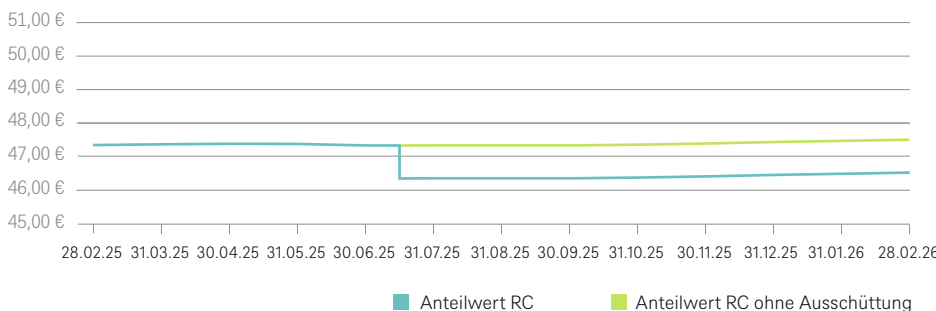
\*Erläuterung siehe letzte Seite

**Allgemeine Fondsdaten**

**Anteilklasse RC**

Kapitalverwaltungsgesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz global
ISIN	DE0009807057
WKN	980705
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	25.07.2000
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0 %
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des anteiligen Fondsvermögens
Gesamtkostenquote	1,1% (Stand: 31.03.2025)

**Entwicklung des Anteilwertes RC**



**Renditen Anteilklasse RC**

**Geschäftsjahr 2024/2025 (01.04.2024 – 31.03.2025)**

Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	-2,0%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	2,6%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	-2,5%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>3</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>4</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

**Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse RC)**

Ausschüttungstermin	16.07.2025	17.07.2024	19.07.2023
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	1,00	0,55	1,00
Ausschüttungsrendite <sup>5</sup>	2,03%	1,05%	1,90%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,20	0,11	0,20
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,20	0,11	0,20
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,20	0,11	0,20
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	80,0%	80,0%	80,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

<sup>5</sup> Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

**grundbesitz global**  
**Anteilklasse IC**

**Preise Anteilklasse IC**

Ausgabepreis	49,58 EUR
Rücknahmepreis	47,22 EUR
Anteilwert	47,22 EUR
Anzahl Stücke	1.836.335

(Stand: 28.02.2026)

**Fondsübersicht Anteilklasse IC** (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	2.477,9	86,7
Immobilienvermögen direkt gehalten	327,2	11,5
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.487,6	52,1
Liquide Mittel <sup>1</sup>	274,7	9,6
Kredite direkt gehaltener Immobilien	0,0	0,0
Sonstiges <sup>2</sup>	388,4	13,6

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

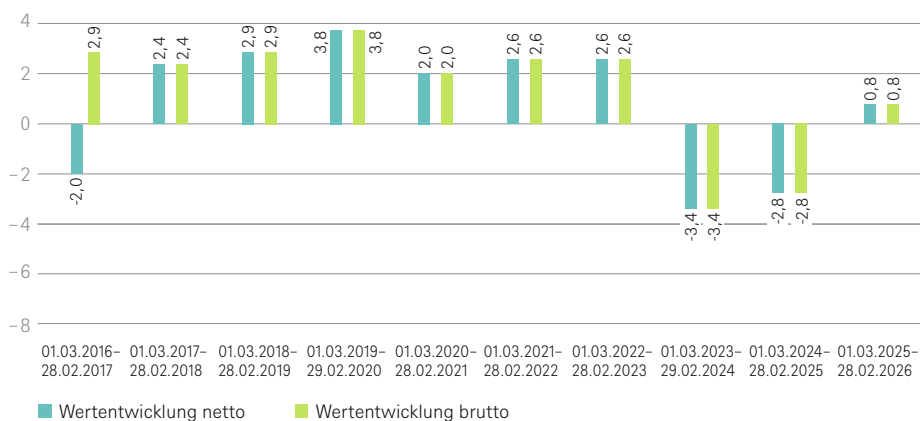
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

**Wertentwicklung Anteilklasse IC**

**Kumulierte Wertentwicklung brutto**  
**(jeweils per 28.02.2026)\***

	Ø p.a.	
1 Jahr	0,8%	
3 Jahre	-5,4%	-1,8%
5 Jahre	-0,4%	-0,1%
10 Jahre	14,4%	1,4%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)	41,4%	2,0%

**Jährliche Wertentwicklung in % (jeweils per 28.02.2026)\***



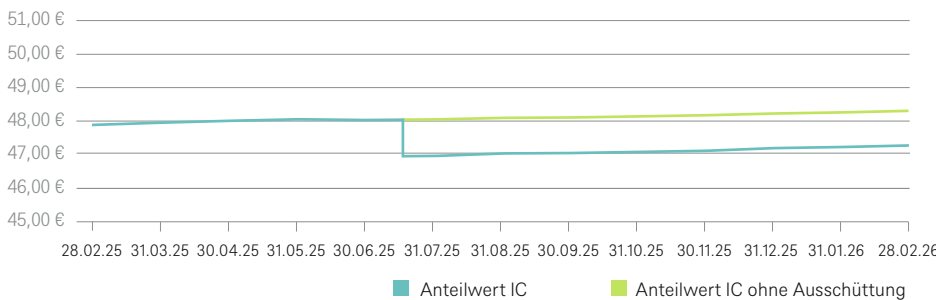
\*Erläuterung siehe letzte Seite

**Allgemeine Fondsdaten**

**Anteilklasse IC**

Kapitalverwaltungsgesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz global
ISIN	DE000A0NCT95
WKN	AONCT9
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	01.04.2008
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0 %
Mindestanlagesumme bei Erstinvestition	400.000 EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungsvergütung	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Gesamtkostenquote	0,68% (Stand: 31.03.2025)

**Entwicklung des Anteilwertes IC**



**Renditen Anteilklasse IC**

**Geschäftsjahr 2024/2025**  
**(01.04.2024 – 31.03.2025)**

Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	-2,0%
Immobilienrendite nach Fondskosten <sup>3</sup>	-2,8%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	2,6%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten <sup>4</sup>	2,6%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	-2,1%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>3</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>4</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

**Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse IC)**

Ausschüttungstermin	16.07.2025	17.07.2024	19.07.2023
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	1,06	0,65	1,25
Ausschüttungsrendite <sup>5</sup>	2,14%	1,23%	2,36%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,21	0,13	0,25
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,21	0,13	0,25
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,21	0,13	0,25
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	80,0%	80,0%	80,0%

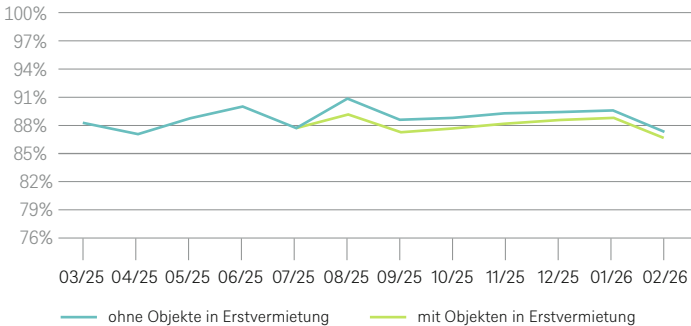
Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

<sup>5</sup> Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz global Informationen zum Immobilienportfolio

### Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)



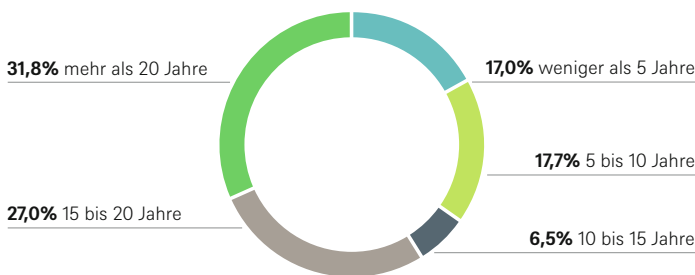
Vermietungsquote im Februar 2026\* **87,2%**  
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete) **172,9 Millionen EUR**

\*Ohne Objekte in Erstvermietung. Seit Juli 2025: Paseo de la Estacion 27, 28904 Getafe.

### Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

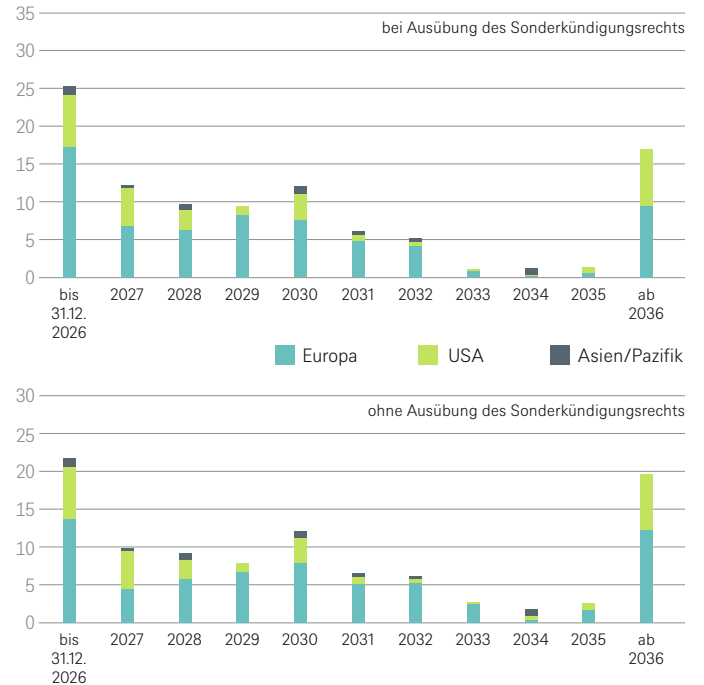
Immobilien	Prozentualer Anteil
Barberino di Mugello, Barberino Designer Outlet (IT)	7,8%
Leiria, Leiria Shopping (PT)	5,2%
Espoo, Keilalahdentie 2-4 (FI)	5,1%
Barcelona, Farggi - Office (ES)	4,9%
London, 60 Queen Victoria Street (GB)	3,6%
London Stratford, The International Quarter London (GB)	3,5%
Dublin, Westend Retail Park (IE)	3,5%
Oval Tower (NL)	3,4%
Sarasota, Citria at Fruitville Commons (US)	3,2%
Elche, L'Aljub (ES)	3,2%
<b>Summe</b>	<b>43,4%</b>

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte

### Auslaufende Mietverträge (gemessen an der Vertragsmiete des Fonds in %)



Mietverträge in Asien und Wohnungsmietverträge in den USA werden ortsüblich mit kurzfristiger Laufzeit und hoher Verlängerungswahrscheinlichkeit abgeschlossen. In der Grafik wird die Verlängerungswahrscheinlichkeit nicht abgebildet.

Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen.

### Top 5 Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Einzelhandel	34,4%
Wohnen	27,3%
Hotel/Gastronomie	6,5%
Versorger und Telekommunikation	6,1%
Banken und Finanzdienstleistung	4,0%
<b>Summe</b>	<b>78,2%</b>



Tuscany Apartments, Los Angeles, Kalifornien/USA, Wohn- und Geschäftsgebäude



Espoo, Finnland, Bürogebäude



Sydney, Australien, Bürogebäude

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz global

## Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand

## Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR <sup>1</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung<sup>2</sup></b>			<b>230.990</b>
Österreich			
1030 Wien, Rennweg 12, „Am Belvedere“	Hotelgebäude	13.818	29.715
Frankreich			
92800 Puteaux, 18, rue Hoche, „KupkA“	Bürogebäude	19.050	69.700
Polen			
50-365 Breslau, Plac Grunwaldzki 23, 25 27, „Grunwaldzki Center“	Bürogebäude	27.756	38.300
Irland			
Dublin, 15 Blanchardstown, Snugborough Road, „Westend Retail Park“	Einkaufszentrum	29.582	93.275
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			<b>96.234</b>
Großbritannien			
London EC4, 60 Queen Victoria Street	Bürogebäude	im Bau	96.234
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung<sup>2</sup></b>			<b>1.403.984</b>
Ungarn			
100% Gesellschaftsanteile an Mom Park Torony Kft., Budapest Objekt: 1124 Budapest, Csörsz utca 41-45, „Mom Park“	Bürogebäude	12.102	36.500
Portugal			
100% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A. Objekt: 2400-441 Leiria, Alto do Vieiro, „Leiria Shopping“	Einkaufszentrum	24.635	140.000
Polen			
46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Zo.o. 17 Sp.k. (Limited Partnership) Objekt: 05-505 Warschau, Pulawska 42E	Einkaufszentrum	23.034	54.843
Objekt: 41-208 Kattowitz, Orlat Lwowskich 138	Einkaufszentrum	16.938	31.745
Objekt: 80-174 Danzig, Przywidzka 8	Einkaufszentrum	17.473	40.604
Finnland			
100% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC) Objekt: 02150 Espoo, Keilalahdentie 2-4	Bürogebäude	31.159	136.400
Niederlande			
100% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co. KG Objekt: 1101 HE Amsterdam, De Entrée 99-197, „Oval Tower“	Bürogebäude	23.627	91.500
100% Gesellschaftsanteile an Daalse Kwint UG & Co. KG Objekt: 3511 SX Utrecht, Daalseplein 1 und 101, „Daalse Kwint“	Bürogebäude	19.037	66.750
Irland			
100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV Objekt: Dublin, Veron Avenue „Verville“	Wohngebäude	5.029	31.750
Objekt: Dublin, Killester, Brookwood Court, St. Brigits Road	Wohngebäude	6.137	39.250
Objekt: Dublin, Cedar Place, Ridgewood	Wohngebäude	6.389	27.100
Objekt: Dublin, Raheny, Howth Road „Strand View“	Wohngebäude	6.984	38.050
Italien			
100% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl Objekt: 50031 Barberino di Mugello, Via Antonio Meucci, „Barberino Designer Outlet“	Einkaufszentrum	26.597	210.950
Spanien			
60% Gesellschaftsanteile an PRS GETAFE B, S.L. Objekt: Paseo de la Estacion 19, 28904 Getafe, „Getafe 2“	Wohngebäude	19.742	36.030
60% Gesellschaftsanteile an PRS GETAFE A, S.L. Objekt: Paseo de la Estacion 27, 28904 Getafe, „Getafe 1“	Wohngebäude	40.296	64.440
49% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U. Objekt: 3205 Elche (Elx), Calle Jacarilla 7, „L'Aljub“	Einkaufszentrum	47.355	86.522
100% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U. Objekt: 08038 Barcelona, Passeig de la Zona Franca 17-19	Wohngebäude	26.290	77.075
100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L. Objekt: 08018 Barcelona, Carrer del Perú 104	Hotel	7.668	63.025
100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L. Objekt: 08018 Barcelona, Carrer de Bilbao 140	Bürogebäude	25.388	131.450

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.<sup>2</sup> Beinhaltet Länder mit Mietverträgen auf Euro-Basis.

Fortsetzung nächste Seite

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz global

## Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand (Fortsetzung)

## Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR <sup>1</sup>
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			<b>967.631</b>
Großbritannien			
45% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis S.à.r.l., Luxembourg Objekt: E20 London Stratford, Building S9 „The International Quarter London“	Bürogebäude	25.784	94.073
12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“	Wohngebäude	12.875	17.762
12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“	Wohngebäude	6.183	9.715
12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place Propco Limited Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“	Wohngebäude	7.545	7.954
12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“	Wohngebäude	5.909	7.420
12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10 & 11 Propco Limited Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“	Wohngebäude	18.432	28.394
12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place Propco Limited Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“	Wohngebäude	9.219	9.166
12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“	Wohngebäude	7.513	13.786
12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“	Wohngebäude	8.066	10.971
Japan			
100% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd. Objekt: Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba, „Narita“	Lager-, Logistikgebäude	43.057	50.080
USA			
100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza, L.P., Delaware Objekt: Daly City, Kalifornien 94014, 1901 und 2001 Junipero Serra Boulevard, „2001 DC Station“	Freizeit	9.359	27.784
100% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Groove L. P. Objekt: Houston, 2925 Richmond Avenue, TX 78759 „Kirby Grove“	Bürogebäude	23.778	79.285
100% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook L. P. Objekt: Oak Brook, 2155 West 22nd Street, IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“	Einkaufszentrum	16.459	63.106
100% Gesellschaftsanteile an Galeria North II L.P. Objekt: Dallas, Texas 75240, 13727 Noel Road, „Galleria North Tower II“	Bürogebäude	28.810	58.871
100% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC Objekt: Los Angeles, 3770 South Figueroa Street, CA 90007, „Tuscany Apartments“	Wohn- und Geschäftsgebäude	12.086	74.542
49% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP Objekt: West Covina, 2753 E. Eastland Center Drive, CA 91791	Einkaufszentrum	75.388	75.354
100% Gesellschaftsanteile an GG Candour House LP Objekt: Candour House, 1050 Slater Road, Durham, NC 27703	Wohngebäude	24.988	61.624
100% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine LP Objekt: Roswell, 11042 Alpharetta Highway, GA 30076, „The Catherine“	Wohngebäude	25.830	80.403
100% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine Land Parcel A, L.P. Objekt: Roswell, 11060 Alpharetta Highway, GA 30076	Unbebautes Grundstück		2.440
100% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine Land Parcel B, L.P. Objekt: Roswell, 11040 Alpharetta Highway, GA 30076	Unbebautes Grundstück		805
100% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP Objekt: Sarasota, 3017 Clementine Court, FL 34240, „Citria at Fruitville Commons“	Wohngebäude	27.182	87.671
Australien			
100% Gesellschaftsanteile an 90 Arthur Street Trust Objekt: North Sydney, 90 Arthur Street, NSW 2060	Bürogebäude	9.303	51.948
100% Gesellschaftsanteile an G Global 180Q AUT Objekt: Brisbane, 180 Queen Street Mall, QLD 4000	Geschäfts- und Bürogebäude	3.529	30.735
100% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited Objekt: Canberra, 197 London Circuit, ACT 2601	Hotel	6.803	23.744
<b>I. + II. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>327.224</b>
<b>III. + IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>2.371.614</b>
<b>Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)</b>			<b>2.698.839</b>

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 28.02.2026

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,87287	GBP
USA	1,18055	USD
Japan	184,10673	JPY
Australien	1,65936	AUD

**Risiken**

- Anteilpreiskrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern 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.
- 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 teuer 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 Mindesthaltefrist 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.
- Neuanleger (d.h. Anleger, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile erworben haben) können anders als Bestandsanleger (d.h. Anleger, die vor dem 22. Juli 2013 Anteile erworben haben) nicht von einem Freibetrag (dieser beträgt je Bestandsanleger 30.000,- Euro, die dieser je Kalenderhalbjahr ohne Einhaltung von Mindesthalte- und Rückgabefristen zurückgeben darf) profitieren, sondern müssen stets die o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten
- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

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

Die vorstehende Fondsübersicht stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugswisen 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 <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. 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“) seit dem 3. Januar 2018.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <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/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document\\_DE0009807057\\_DE\\_01-01-2023.pdf&assetGuid=75710506-bee1-4d3a-b4dc-811bdd923b8b&source=DWS](https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document_DE0009807057_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=75710506-bee1-4d3a-b4dc-811bdd923b8b&source=DWS)

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.

Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

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.

\* 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. 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. **Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

\*\* Alle Zahlen vorbehaltlich der Prüfung durch Wirtschaftsprüfer zu den Berichts-terminen.

© DWS Grundbesitz GmbH, Februar 2026, CRC: 980705

DWS Grundbesitz GmbH  
Mainzer Landstraße 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Internet: [realassets.dws.com](https://realassets.dws.com)

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH<sup>1</sup>  
60612 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-910-12371  
Internet: [www.dws.de](http://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)

<sup>1</sup> Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.