

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingmitteilung.



Büroimmobilie in Hamburger HafenCity verkauft

Nach einer Haltedauer von rund 14 Jahren wurde die markante Büroimmobilie für rd. 157 Mio. Euro veräußert.

Im Jahr 2009 wurde die damals neu erichtete Büroimmobilie in der Hamburger HafenCity für den Fonds grundbesitz europa erworben. Nach dem Auszug des früheren und langjährigen Hauptmieters Unilever wurde das Objekt von der DWS als „Next Generation Office“ weiterentwickelt und modernisiert sowie seit 2020 neu vermietet.

Der bisherige Mieter beabsichtigt, zum Jahreswechsel 2025/2026 in die Hamburger Innenstadt zu ziehen. Der Käufer möchte die mit dem hohen „LEED Gold“ Label für ökologisches Bauen zertifizierte Büroimmobilie an der Norderelbe in Folge weitgehend selbst nutzen.



Im Einklang mit der Fondsstrategie wurde mit dem Verkauf die Allokation der Nutzungsart Büro sowie der Anteil von großvolumigen Objekten mit nur einem Mieter im Immobilienportfolio des Fonds reduziert.

Ausschüttung am 20.12.2023

An die Anleger von grundbesitz europa wurden für das Geschäftsjahr 2022/23 in der Anteilklasse RC 0,60 EUR pro Anteil ausgeschüttet. In der Anteilklasse IC betrug die Ausschüttung 0,80 EUR pro Anteil. Bei der Besteuerung der Ausschüttung gilt gemäß Investmentsteuergesetz für einkommensteuerpflichtige Anleger in Deutschland eine attraktive Teilfreistellungsquote von 60%.

Aktuelle Informationen zum Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa und einen mittel- bis langfristigen Ausblick finden Sie [auf unserer Website](#).

Anlagestrategie

Investitionen in Immobilien – vorwiegend in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach fortwährender Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter.

Auszeichnungen

Juni 2023: Ratings von Scope für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften veröffentlicht. Quelle: scopeanalysis.com



grundbesitz europa erneut mit Ratingnote a-_{AIF} bewertet

Mit der Ratingnote a-_{AIF} erhält grundbesitz europa dieselbe Bewertung wie im Vorjahr. Neben der Ankaufspolitik, die die Scope „grundsätzlich als chancenreich“ sieht, bewertet die Ratingagentur den Ausbau der Nutzungsart Wohnen in den letzten Jahren positiv. Sehr hohe Noten erhält der Fonds in seiner Bewertung für die „Lagequalität der Immobilien mit 89% der Objekte in sogenannten A-Lagen“.



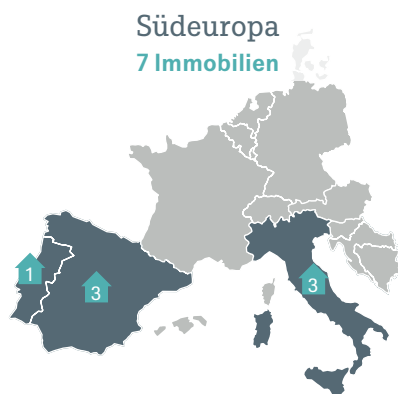
Asset Management Rating zum elften Mal in Folge mit höchstmöglicher Note AAA_{AMR}

Scope bestätigt DWS als einziger bewerteter Gesellschaft zum elften Mal in Folge das Asset Management Rating für das Immobiliengeschäft mit AAA_{AMR}, der höchstmöglichen Ratingstufe. Bei der Bewertung stellt Scope die „hervorragende Qualität und Kompetenz im Management von Immobilien-Investments“ der DWS heraus.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Land)



Südeuropa
7 Immobilien



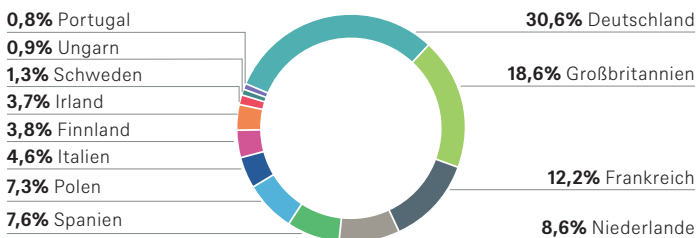
Westeuropa
49 Immobilien



Mittel- und Nordeuropa
40 Immobilien

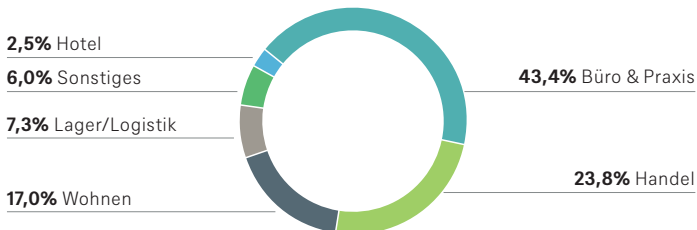
Hinweis: Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Geographische Verteilung der 96 Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten der Fondsimmobilien



Basis: Jahressollmietertrag

Sonstiges = Parken, Kommunikationsanlagen etc.

Fondsübersicht (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	8.907,1
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.527,7
Beteiligungsvermögen	3.525,2
Liquide Mittel ¹	1.062,7
Kredite (direkt gehalten)	-1.167,8
Sonstiges ²	959,4
Liquiditätsquote ³	11,9%
Fremdkapitalquote ⁴	19,0%
Vermietungsquote ⁵	90,7%
Investments in Fremdwährung ⁶	19,9%

¹ Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 445 Millionen EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)

² Saldo aus sonstigem Vermögen (u. a. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche) sowie sonstigen Verbindlichkeiten (u. a. Kredite, Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie Grundstückskäufen und Bauvorhaben)

³ Bezogen auf das Fondsvolumen

⁴ Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

⁵ Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag

⁶ Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024 (01.10.2023–30.09.2024)

Ankäufe

Land	Anzahl (Ankauf/Objekt)	Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen	Kaufpreis in Millionen EUR ⁷	Anschaffungsnebenkosten in Millionen EUR ⁸	Investitionsvolumen in Millionen EUR	Beteiligungsquote in %
------	------------------------	--	---	---	--------------------------------------	------------------------

Summe Ankäufe

Verkäufe

Land	Anzahl	Verkaufspreis in Millionen EUR ⁹	Nebenkosten und Gebühren in Millionen EUR	Erlös in Millionen EUR	Mehrerlös in Millionen EUR	Letzter Verkehrswert laut Gutachten in Millionen EUR
Großbritannien	1	81,2	-0,1	81,0	0,7	80,3
Summe Verkäufe	1	81,2	-0,1	81,0	0,7	80,3

⁷ Laut Kaufvertrag, ohne Berücksichtigung etwaiger Auf- und Abschläge bei Übergang Besitz, Nutzen, Lasten der gesamten Projektentwicklung.

⁸ Inkl. Fondsgebühren sowie aller sonstigen mit dem Kauf in Verbindung stehenden Kosten

⁹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der jeweilige Kurs des Besitzübergangs

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa
Anteilklasse RC

Preise Anteilklasse RC

Ausgabepreis	40,48 EUR
Rücknahmepreis	38,55 EUR
Anteilwert	38,55 EUR
Anzahl Stücke	213.721.666

(Stand: 31.12.2023)

Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	8.907,1	8.240,0
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.527,7	4.188,6
Beteiligungsvermögen	3.525,2	3.261,2
Liquide Mittel ¹	1.062,7	983,1
Kredite (direkt gehalten)	-1.167,8	-1.080,3
Sonstiges ²	959,4	887,5

¹ Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

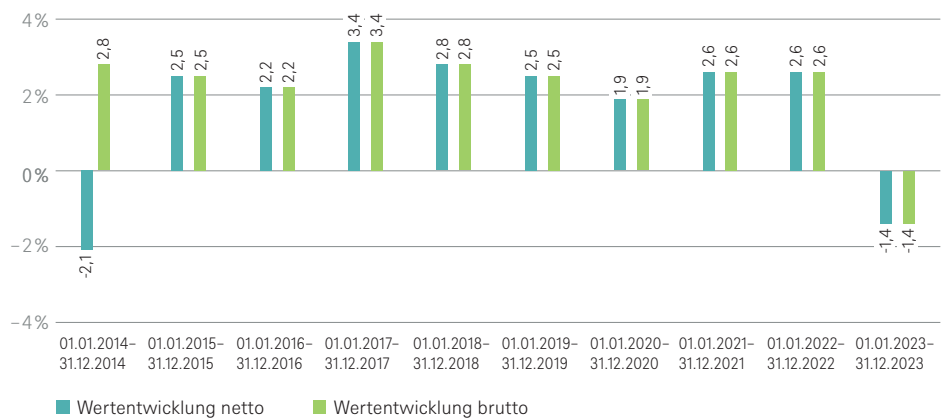
² Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

Wertentwicklung Anteilklasse RC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

		Ø p.a.
1 Jahr	-1,4%	
3 Jahre	3,7%	1,2%
5 Jahre	8,3%	1,6%
10 Jahre	23,9%	2,2%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (27.10.1970)	1.408,8%	5,2%

Jährliche Wertentwicklung in %*



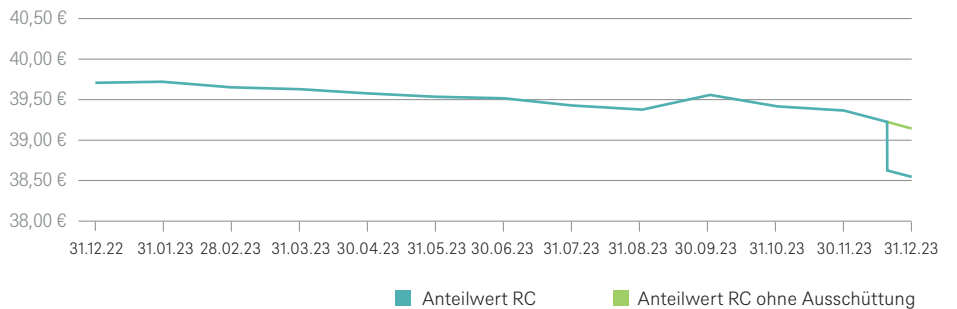
*Erläuterung siehe letzte Seite

Allgemeine Fondsdaten

Anteilklasse RC

Kapitalverwaltungs-gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz europa
ISIN	DE0009807008
WKN	980700
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	27.10.1970
Geschäftsjahr	1. Okt. – 30. Sept.
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0%
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungs- vergütung	1,0% p.a. des anteili- gen Fondsvermögens
Gesamtkostenquote	1,08% (Stand: 30.09.2023)

Entwicklung des Anteilwertes RC (Rücknahmepreis)



Renditen Anteilklasse RC

Geschäftsjahr 2022/2023 (01.10.2022 – 30.09.2023)

Immobilienrendite ³ (vor Abzug der Fondskosten)**	1,1%
Liquiditätsrendite ⁴ (vor Abzug der Fondskosten)**	3,2%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	0,3%

*/** Erläuterung siehe letzte Seite

³ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

⁴ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse RC)

Ausschüttungstermin	20.12.2023	21.12.2022	15.12.2021
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,60	1,00	0,90
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,2400	0,4000	0,3600
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,2400	0,4000	0,3600
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,2400	0,4000	0,3600
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa
Anteilklasse IC

Preise Anteilklasse IC

Ausgabepreis	40,47 EUR
Rücknahmepreis	38,54 EUR
Anteilwert	38,54 EUR
Anzahl Stücke	17.305.175

(Stand: 31.12.2023)

Fondsübersicht Anteilklasse IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	8.907,1	667,1
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.527,7	339,1
Beteiligungsvermögen	3.525,2	264,0
Liquide Mittel ¹	1.062,7	79,6
Kredite (direkt gehalten)	-1.167,8	-87,5
Sonstiges ²	959,4	71,9

¹ Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

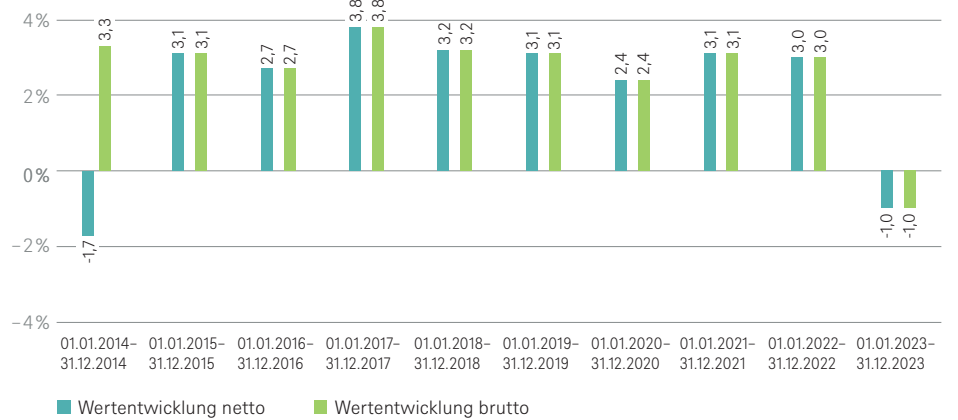
² Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

Wertentwicklung Anteilklasse IC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

	Ø p.a.	
1 Jahr	-1,0%	
3 Jahre	5,1%	1,7%
5 Jahre	10,9%	2,1%
10 Jahre	29,9%	2,7%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)	60,7%	3,1%

Jährliche Wertentwicklung in %*



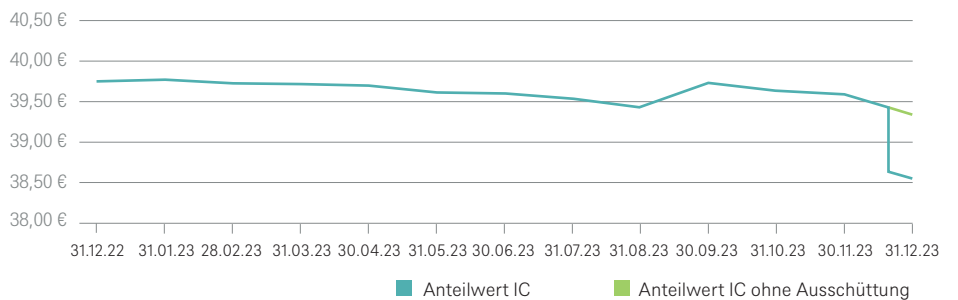
*Erläuterung siehe letzte Seite

Allgemeine Fondsdaten

Anteilklasse IC

Kapitalverwaltungs-gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz europa
ISIN	DE000A0NDW81
WKN	A0NDW8
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	01.04.2008
Geschäftsjahr	1. Okt. – 30. Sept.
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0%
Mindestanlagesumme bei Erstinvestition	400.000 EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungs-vergütung	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Gesamtkostenquote	0,65% (Stand: 30.09.2023)

Entwicklung des Anteilwertes IC (Rücknahmepreis)



Renditen Anteilklasse IC

Geschäftsjahr 2022/2023 (01.10.2022 – 30.09.2023)

Immobilienrendite ³ (vor Abzug der Fondskosten)**	1,1%
Immobilienrendite nach Fondskosten ³	0,4%
Liquiditätsrendite ⁴ (vor Abzug der Fondskosten)**	3,2%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten ⁴	3,2%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	0,7%

*/** Erläuterung siehe letzte Seite

³ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

⁴ Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse IC)

Ausschüttungstermin	20.12.2023	21.12.2022	15.12.2021
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,80 €	1,20	1,10
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,3200	0,4800	0,4400
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3200	0,4800	0,4400
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3200	0,4800	0,4400
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

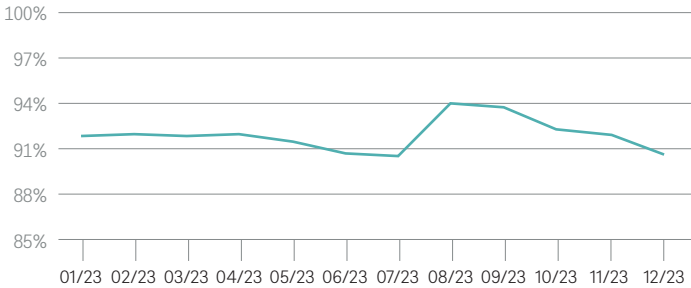
Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Informationen zum Immobilienportfolio

Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)

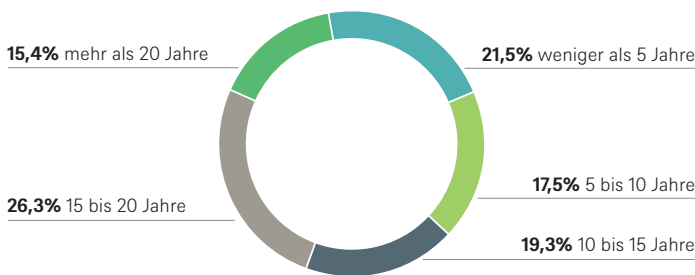


Vermietungsquote im Dezember 2023	90,7%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	500,1 Millionen EUR

Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	Prozentualer Anteil
Barcelona, Diagonal Mar (ES)	4,8%
London, Stratford (GB)	4,4%
Berlin, UP! (DE)	3,6%
Frankfurt, WestendDuo (DE)	3,1%
München, Metris (DE)	2,8%
Posen, Stary Browar (PL)	2,5%
London, Parkhouse (GB)	2,3%
Amsterdam, Rivierstaete (NL)	2,3%
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro (IT)	2,1%
Dublin, Upper Glenageary Road (IE)	2,1%
Summe	30,1%

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte



Coimbra, Portugal, Einkaufszentrum

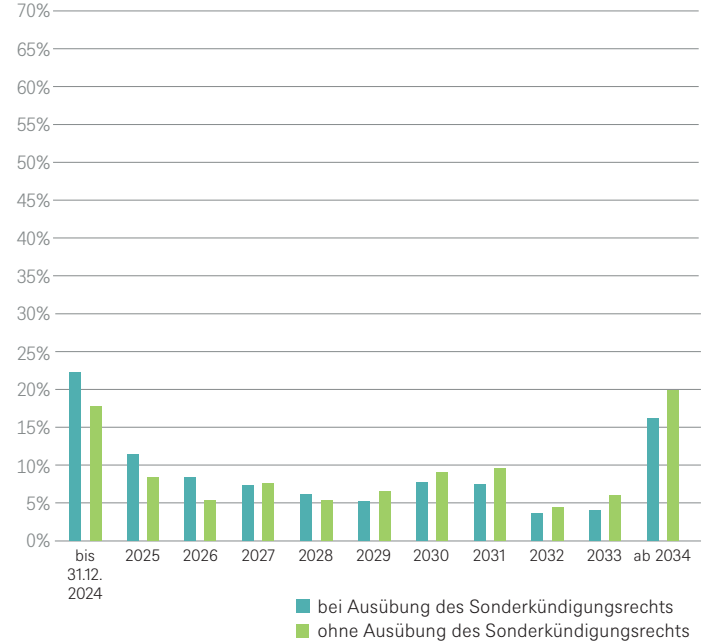


In Situ, Boulogne-Billancourt, Frankreich, Bürogebäude



2 St. Peter's Square, Manchester, Großbritannien, Bürogebäude

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



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

Top 5 Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Einzelhandel	26,0%
Wohnen	18,4%
Bank und Finanzdienstleistung	11,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	7,3%
Technologie und Software	7,3%
Summe	70,5%

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand

Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m ²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR ¹
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland			1.392.970
40221 Düsseldorf, Holzstraße 6, „Capricorn Haus“	Bürogebäude	22.558	170.550
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 8-10, „Aldina Hotel“	Hotel	10.796	58.610
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 12, „Hampton by Hilton“	Hotel	7.632	36.190
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 14, „Premier Inn“	Hotel	9.076	62.000
60594 Frankfurt/Main, Hedderichstraße 47-49	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	9.857	48.585
60322 Frankfurt/Main, Bockenheimer Anlage 44, „Park Tower“	Bürogebäude	18.958	168.950
60313 Frankfurt/Main, Rathenauplatz 1	Büro- und Geschäftsgebäude	7.887	101.320
50679 Köln, Barmer Straße/Leichlinger Straße, „Messe City Hotels“	Hotel	22.621	103.700
04109 Leipzig, Am Markt 11-15, „Marktgalerie“	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	22.272	105.300
80636 München, Erika-Mann-Straße 53-69, „Metris“	Bürogebäude	35.803	265.050
30855 Langenhagen, Münchner Straße 39	Lager-, Logistikgebäude	58.269	38.890
42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7, „Allee-Center Remscheid“	Einkaufszentrum	33.487	110.600
10969 Berlin, Prinzenstraße 34, „The Grid“	Bürogebäude	13.726	123.225
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			2.023.112
Spanien			
12006 Castellón de la Plana, Ctra. Nacional 340, Km 64,3, „Salera“	Einkaufszentrum	55.025	142.300
Frankreich			
92400 Courbevoie, La Defense, 22 place des Vosges, „Le Monge“	Bürogebäude	10.903	52.850
75008 Paris, 125 avenue des Champs-Élysées	Büro- und Geschäftsgebäude	4.013	116.450
75013 Paris, 74-80 avenue de France, „Insight“	Bürogebäude	22.628	189.017
75009 Paris, 12 rue d'Athènes, „Euro-Athènes“	Bürogebäude	5.123	66.568
33610 Cestas (Bordeaux), 4-6 rue Chemin Saint Raymond	Lager-, Logistikgebäude	69.180	56.300
75002 Paris, rue Notre-Dame des Victoires 23-27	Bürogebäude	5.044	73.450
92100 Boulogne-Billancourt, rue Yves Kermen, „In Situ“	Bürogebäude	13.692	85.450
Italien			
20121 Mailand, Via San Prospero 2	Bürogebäude	3.338	40.350
00038 Valmontone, Factory Outlet, Via della Pace, Loc. Pascolaro, „FOC Valmontone“	Einkaufszentrum	46.351	204.950
Niederlande			
2211 AA Den Haag, Bezuidenhoutseweg 10-12, „Malie Toren“	Bürogebäude	15.483	58.970
3067 GG Rotterdam, Watermanweg, „Eurogate III“	Bürogebäude	8.003	17.705
2316 WZ Leiden, Dellaertweg 1	Bürogebäude	31.072	97.985
1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 5-20, „Huys Azië“	Bürogebäude	8.540	50.855
1079 LH / TM / TX Amsterdam, Amsteldijk 164-166/Trompenburgstraat 2a-c/ Trompenburgstraat 3-11, „Rivierstaete“	Büro- und Wohngebäude	29.099	214.963
Polen			
02-675 Warschau, Domaniewska 39B, „Topaz“	Bürogebäude	11.783	20.250
02-675 Warschau, Domaniewska 39, „Nefryt“	Bürogebäude	17.013	35.350
00-609 Warschau, Aleja Armii Ludowej 26, „Focus Filtrowa“	Bürogebäude	34.975	111.300
05-850 Ozarow, Ul. Poznanska 249	Lager-, Logistikgebäude	69.321	47.550
05-850 Ozarow, Ul. Ceramiczna 7	Lager-, Logistikgebäude	12.580	8.150
61-888 Posen, Polwiejska 42, „Stary Browar“	Einkaufszentrum	58.461	242.950
80-236 Danzig, Aleja Grundwaldzka 413, „NEON“	Bürogebäude	35.595	89.400
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			1.111.719
Großbritannien			
London EC4, Tudor Street, „Northcliffe House“	Bürogebäude	18.849	195.007
London EC2, 16-18 Finsbury Circus, „Park House“	Bürogebäude	17.767	220.916
Glasgow G1 3DA, 110 Queen Street, „Connect110NS“	Bürogebäude	15.258	83.657
Manchester M2 5PD, 2 St. Peter's Square, „2 St. Peter's Square“	Bürogebäude	15.364	106.169
London-Stratford Plot S5, „S5 International Quarter“	Bürogebäude	47.487	423.868
Enfield EN2 6BP, Hatton Walk, „Palace Exchange“	Einkaufszentrum	18.559	46.809
Enfield EN2 6BP, Church Street, „Palace Gardens“	Einkaufszentrum	20.850	35.294

¹ Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Fortsetzung nächste Seite

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand (Fortsetzung)

Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m ²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR ¹
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			1.530.280
Beteiligung: 100% an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Objekt: 20457 Hamburg, Strandkai 1, „New Work Harbour“	Bürogebäude	24.552	148.900
Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG Objekt: 56068 Koblenz, Zentralplatz 2, „Forum Mittelrhein“	Einkaufszentrum	23.969	102.000
Beteiligung: 100% an KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co. Objekt: 67655 Kaiserslautern, Fackelrondell, „K in Lautern“	Einkaufszentrum	29.289	126.900
Beteiligung: 100% an WestendDuo GmbH & Co. KG Objekt: 60323 Frankfurt/Main, Bockenheimer Landstr. 24, „WestendDuo“	Bürogebäude	30.315	299.400
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 1 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 6	Bürogebäude	13.480	48.655
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 2 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 16	Bürogebäude	25.797	142.753
Beteiligung: 43,8% an LOOP5 Shoppingcenter GmbH & Co. KG Objekt: 64331 Weiterstadt, Gutenbergstr. 5, „LOOP5“	Einkaufszentrum	59.432	68.109
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Berliner Str. 55	Hotelgebäude	11.674	71.270
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	Bürogebäude	7.553	54.710
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Kornmarkt 1a	Bürogebäude	2.041	12.365
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6	Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude	2.174	14.970
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“	Lager-, Logistikgebäude	95.962	97.947
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG Objekt: 10243 Berlin, Koppenstraße 8, „UP!“	Bürogebäude	48.163	342.300
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			2.701.863
Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Safiiri, Finnland Objekt: 02230 Espoo, Puolikkotie 8, „Safiiri“	Bürogebäude	13.729	39.250
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Sola, Finnland Objekt: 02600 Espoo, Sokerilinnatie 11, „Sola“	Bürogebäude	16.943	59.565
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Tower“	Büro- und Geschäftsgebäude	25.017	178.335
Beteiligung: 100% an Koy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Keilalampi“	Büro- und Geschäftsgebäude	13.598	84.700
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1, Irland Objekt: Dublin, The Point Campus Tolka, 1 Mayor Street Upper	Wohnungsgebäude	17.945	90.250
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1, Irland Objekt: Dublin, The Point Campus Liffey, 1 Mayor Street Upper	Wohnungsgebäude	12.608	61.650
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1, Irland Objekt: Dublin, Dun Laoghaire, Upper Glenageary Road, Cualanor	Wohnungsgebäude	32.100	203.350
Beteiligung: 100% an Tailor Logistic srl., Italien Objekt: 28069 Trecate, Strada Provinciale 11	Lager-, Logistikgebäude	162.235	192.700
Beteiligung: 49% an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Polen Objekt: 00-124 Warschau, „Rondo One“	Bürogebäude	66.212	145.530
Beteiligung: 100% an CC01 Coimbra S.A., Portugal Objekt: 3030-327 Coimbra, Rua General Humberto Delgado 207-211	Einkaufszentrum	27.278	73.250
Beteiligung: 100% an Diagonal Mar Holdco S.L., Spanien und darüber 100% an NW Diagonal DM1 S.L., 100% an NW Diagonal DM2 S.L., 100% an NW Diagonal DM3 S.L. Objekt: 8019 Barcelona, Avenida Diagonal 3 E, „Diagonal Mar“	Einkaufszentrum	62.031	456.500
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central, S.L., Spanien Objekt: 08018 Barcelona, Carrer del Marroc 33-51	Bürogebäude	22.307	123.400
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 41500 Mer, Rue Saint-Exupéry	Lager-, Logistikgebäude	73.806	53.200
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 92400 Courbevoie, „Tour Blanche“	Bürogebäude	25.783	161.400
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 3/5 rue Hélio polis & 17/19 rue Guillaume Tell, 75017 Paris, „Toko“	Bürogebäude	7.631	151.100
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Carvin Omega, Frankreich Objekt: 62220 Carvin, Guy Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	21.852	15.680
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Objekt: 59553 Lauwin-Planque, Rue Amazon 3 „Lauwin-Planque I Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	30.161	11.760
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Objekt: 59553 Lauwin-Planque, Rue de la Plein „Lauwin-Planque II Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	30.517	12.090
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Objekt: 59553 Lauwin-Planque, Rue de la Plein „Lauwin-Planque III Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	55.412	20.890

¹ Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand (Fortsetzung)

Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m ²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR ¹
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Objekt: 30800 Saint-Gilles, Rue du Falcon „Niemes Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	68.352	26.440
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der SCI Rue Pastourelle, Frankreich Objekt: 75003 Paris, 29-35 Rue Pastourelle	Bürogebäude	im Bau	67.563
Beteiligung: 100% an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Ungarn Objekt: 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4, „Premier Outlet Budapest“	Einkaufszentrum	23.863	87.950
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A IV Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster I“ – 2521 Den Haag, 1e Lulofsdwarstraat 32-42	Wohnungsgebäude	6.639	37.665
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A IV Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster VIII“ – 2521 Den Haag, 1e Lulofsdwarstraat 20-32	Wohnungsgebäude	6.065	34.350
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A I Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster III“ – Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier	Wohnungsgebäude	17.016	58.980
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A I Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster VI“ – Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk	Wohnungsgebäude	11.993	31.850
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster II“ – Moerwijk West: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70	Wohnungsgebäude	1.894	5.440
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster V“ – Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk	Wohnungsgebäude	21.507	61.920
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster VII“ – Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen	Wohnungsgebäude	5.902	17.010
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A III Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster IV“ – Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg	Wohnungsgebäude	44.667	138.095

VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)

789.352

Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Kelaty House Propco 1 Limited, Großbritannien Objekt: Wembley, „Pavilion Court“	Wohngebäude	20.039	119.699
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Student (Beith Street) Limited, Großbritannien Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“	Wohngebäude	12.875	73.057
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Edinburgh 1 Limited, Großbritannien Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“	Wohngebäude	6.183	48.191
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Newcastle 2 Limited, Großbritannien Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“	Wohngebäude	7.545	39.866
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita First Street Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“	Wohngebäude	5.909	36.199
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an New Co (Satellite) 2 Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“	Wohngebäude	18.432	131.114
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Leeds 1 Limited, Großbritannien Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“	Wohngebäude	9.219	51.529
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Satellite 2 Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“	Wohngebäude	7.513	63.265
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Birmingham 1 Ltd., Großbritannien Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“	Wohngebäude	8.066	42.543
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, Großbritannien Objekt: London SE15 2BP, Queen's Road „Peckham Place“	Wohngebäude	8.564	61.490
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Nordic Logistics Portfolio Jönköping AB, Schweden Objekt: Möbelsvägen 51, 55652 Jönköping, „Stellar“	Lager-, Logistikgebäude	112.023	122.398

I. + II. + III. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen

4.527.801

IV. + V. + VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen

5.021.495

Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

9.549.296

¹ Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 31.12.2023

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,86843	GBP
Schweden	11,03353	SEK

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 (zwölf 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. Anteilserwerb nach dem 21. Juli 2013) können anders als Bestandsanleger nicht von einem Freibetrag profitieren, sondern müssen stets die o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten.

Bitte beachten Sie:

Durch das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurden neue Bestimmungen für die Rücknahme von nach dem 21. Juli 2013 erworbenen Anteilen an Offenen Immobilienfonds eingeführt.

Für Anteile an grundbesitz europa, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden, gelten weiterhin die bereits zum 1. Januar 2013 eingeführten Regelungen auf Grundlage des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (AnsFuG):

- Jeder Anleger kann pro Kalenderhalbjahr über einen Maximalbetrag von 30.000 Euro ohne Einhaltung von Mindesthalte- und Kündigungsfristen frei verfügen.
- Anteile im Wert von über 30.000 Euro kann ein Anleger nur zurückgeben, wenn er eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten eingehalten hat und er die Rückgabe der Anteile zwölf Monate vor dem Rückgabetermin mit einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.
- Für Anleger, die ihre Anteile vor dem 1. Januar 2013 erworben haben, gilt die 24-monatige Haltefrist als bereits erfüllt.

Für Anteile an grundbesitz europa, die nach dem 21. Juli 2013 erworben werden, gilt:

- Die bisher durch das AnsFuG gewährte Freibetragsgrenze von 30.000 Euro pro Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der Rückgaben ohne jegliche Einhaltung von Fristen möglich war, entfällt für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile.
- Die Rücknahme von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben werden, ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrag – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat und die Rückgabe mindestens zwölf Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden.

Auf das Risiko der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (z. B. bei unerwartet hohen Mittelabflüssen) wird ausdrücklich – auch für die zur Rückgabe mindestens zwölf Monate vorab angekündigten Rückgaben – hingewiesen.

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 dieser Fondsübersicht des Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen 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 jüngerer 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, (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 <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_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS. 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“) ab dem 3. Januar 2018. 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.

* 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.**

** Die Fondskennzahlen, ergänzende Fondsdaten und Renditen sind bis zum 30. September 2023 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. Oktober 2023 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realassets.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH¹
60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com

¹ Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.