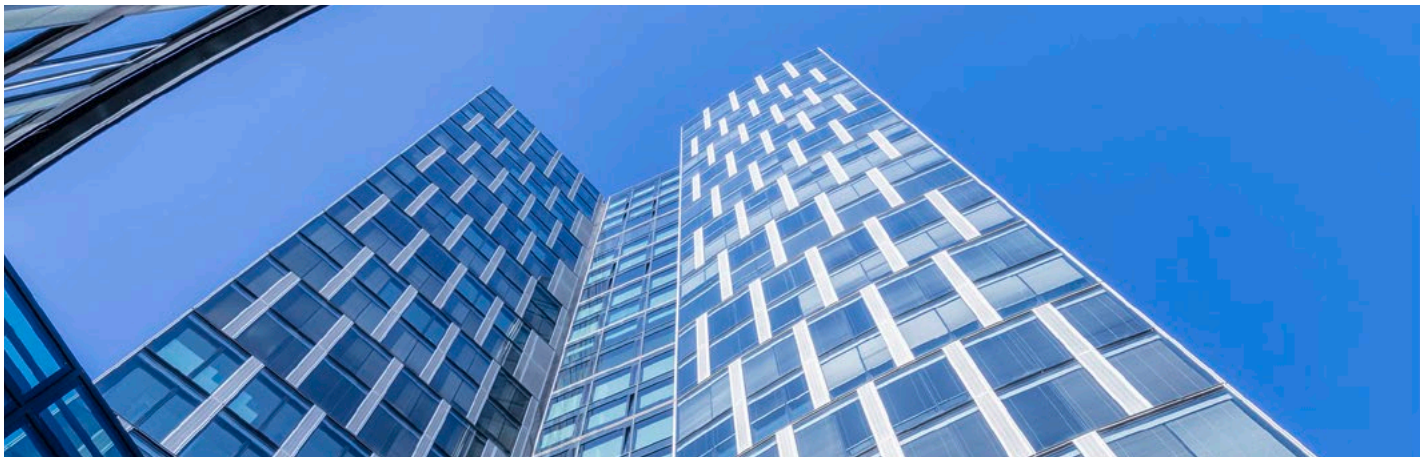
DWS

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketingmitteilung.



Erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr 2024/25

Die erste Hälfte des am 1. Oktober 2024 begonnenen Geschäftsjahres 2024/25 hat sich nach der Konsolidierungsphase in den Vorjahren für grundbesitz europa positiv entwickelt.

Nach einer marktbedingten Phase der Verkehrswertkorrekturen zeigt sich der Offene Immobilienfonds grundbesitz europa gut positioniert. Die ab Ende 2022 notwendigen Bewertungsanpassungen der Fondsimmobilien infolge gestiegener Zinsen und höherer Risikoaufschläge – insbesondere im Bürosegment – gelten nun weitgehend als abgeschlossen.

Zugleich wurde in den letzten zwei Jahren durch Verkäufe aktiv Liquidität geschaffen, um Anteilrückgaben zu bedienen, und das Portfolio gezielt auf zukunftsfähige Nutzungsarten ausgerichtet – mit Schwerpunkten auf Wohnen, Logistik und modernen Büroflächen („Next Generation Offices“).

Positives Marktumfeld

Die Entwicklung des Fonds wird unterstützt durch das positive Marktumfeld mit großer Nachfrage insbesondere nach Wohn- und modernen Büroimmobilien, die auf ein bestehendes Unterangebot und einen deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit trifft. Gleichzeitig kann eine merkliche Verbesserung der Transaktionsmärkte festgestellt werden.

Ausblick auf zweites Geschäftshalbjahr 2024/25

Das Fondsmanagement erwartet für 2025 wieder eine positive Anteilwertentwicklung und erwartet bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios keine größeren Wertkorrekturen. Mittel- bis langfristig wird eine Performance des Fonds angestrebt, die sich wieder wettbewerbsfähig zu 10-jährigen Anleiherenditen zeigt. grundbesitz europa präsentiert sich damit als solide aufgestellter Fonds mit aussichtsreichem Potenzial für die kommenden Jahre.

Diese Prognosen geben die Einschätzung des Fondsmanagements zum aktuellen Zeitpunkt wieder. Für deren tatsächliches Eintreten kann keine Gewähr übernommen werden. Die weitere Entwicklung ist insbesondere abhängig von etwaigen weiteren Anteilrückgabeverlangen der Anleger.

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 2024: Ratings von Scope für Asset Management Gesellschaften und für Offene Immobilienfonds veröffentlicht. Quelle: scopeanalysis.com

AA+ AMR
SCOPE

Asset Management Rating: „Sehr gute Qualität“

Das Asset Management Rating AA+$_{AMR}$ für die DWS entspricht der Einschätzung „sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments“. Scope verweist u. a. auf die ausgeprägte lokale Präsenz des deutschen Immobilienfondsgeschäfts der DWS als Teil der globalen Plattform der DWS-Gruppe, die sehr hohen Standards der operativen Prozesse, das hervorragende Research, sowie die klar definierte ESG-Strategie.

bbb- AIF
Offene Immobilienfonds
SCOPE

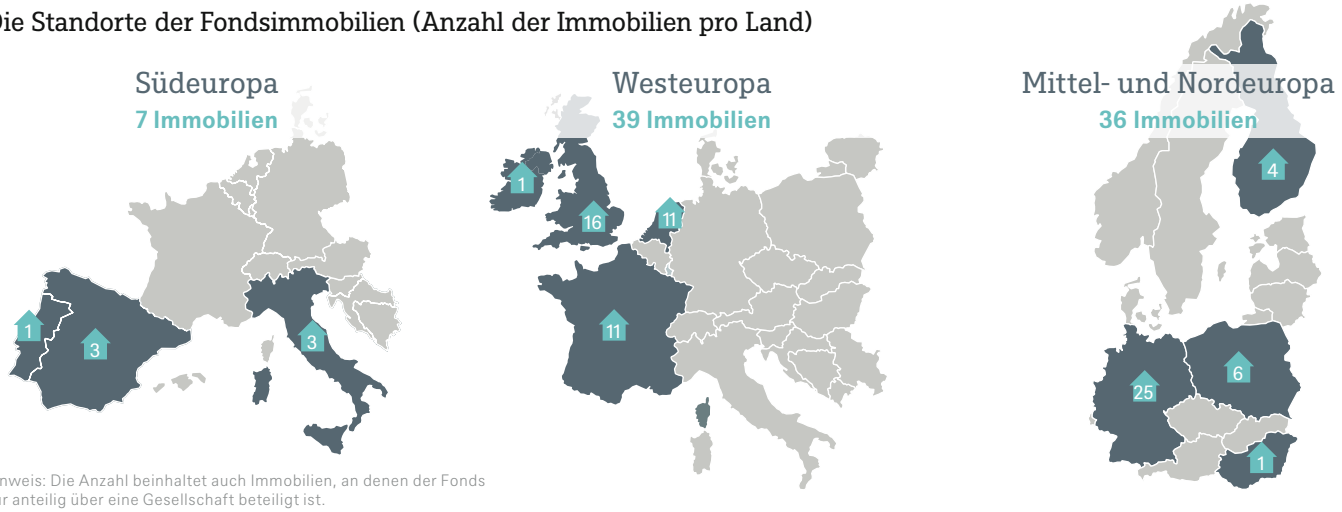
grundbesitz europa mit Ratingnote bbb-$_{AIF}$ bewertet

Das im Vergleich zum Jahr zuvor geringere Rating wird insbesondere mit der niedrigeren Performance im Beurteilungszeitraum 2023 begründet. Positiv bewertet wurden von Scope u. a. das Immobilienportfolio des Fonds, die Lagequalität der Fondsimmobilien mit 90% der Objekte in sog. A-Lagen, sowie die Nachhaltigkeitsparameter (mit rund 89% hohe Zertifizierungsquote der Fondsimmobilien) sowie die unter ESG-Aspekten getätigte Ankäufe der letzten Jahre.

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

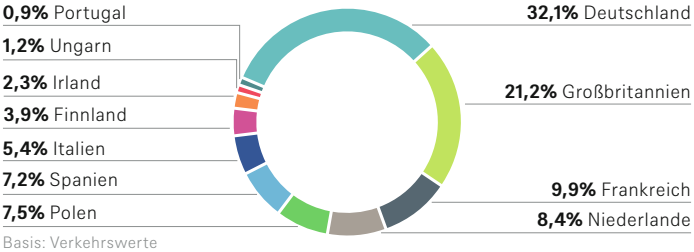
grundbesitz europa

Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Land)



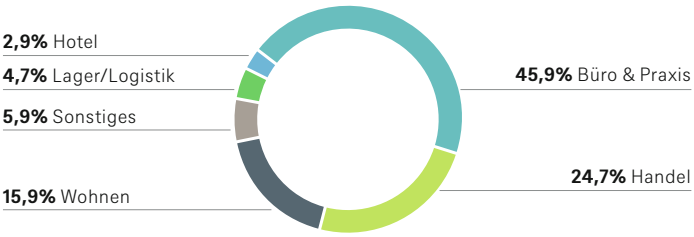
Hinweis: Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Geographische Verteilung der 82 Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten der Fondsimmobilien



Basis: Jahressollmietertrag

Sonstiges = Parken, Kommunikationsanlagen etc.

Fondsübersicht (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	6.720,0
Immobilienvermögen direkt gehalten	3.777,3
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.777,2
Liquide Mittel[1]	525,5
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-1.186,9
Sonstiges[2]	826,9
Liquiditätsquote[3]	7,8%
Fremdkapitalquote[4]	24,0%
Vermietungsquote[5]	87,2%
Engagement in Fremdwährung[6]	21,2%

[1] Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 336 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. 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] Erfolgen mit Währungssicherungsgeschäften

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.10.2024–30.09.2025)

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 %
Spanien	1	Beteiligung	22,0	0,8	22,7	40%
Summe Ankäufe	1		22,0	0,8	22,7	

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
Niederlande	2	93,9	-0,8	93,1	-4,2	97,3
Frankreich	2	108,9	-3,5	105,4	5,1	100,3
Irland	2	147,5	-2,5	145,0	-3,8	148,8
Spanien	1	23,2	-0,7	22,5	0,9	21,6
Summe Verkäufe	7	373,5	-7,4	366,0	-2,0	368,0

[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	38,51 EUR
Rücknahmepreis	36,68 EUR
Anteilwert	36,68 EUR
Anzahl Stücke	170.381.180

(Stand: 31.03.2025)

Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	6.720,0	6.251,0
Immobilienvermögen direkt gehalten	3.777,3	3.513,7
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.777,2	2.583,3
Liquide Mittel[1]	525,5	488,8
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-1.186,9	-1.104,1
Sonstiges[2]	826,9	769,2

[1] Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)
[2] Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

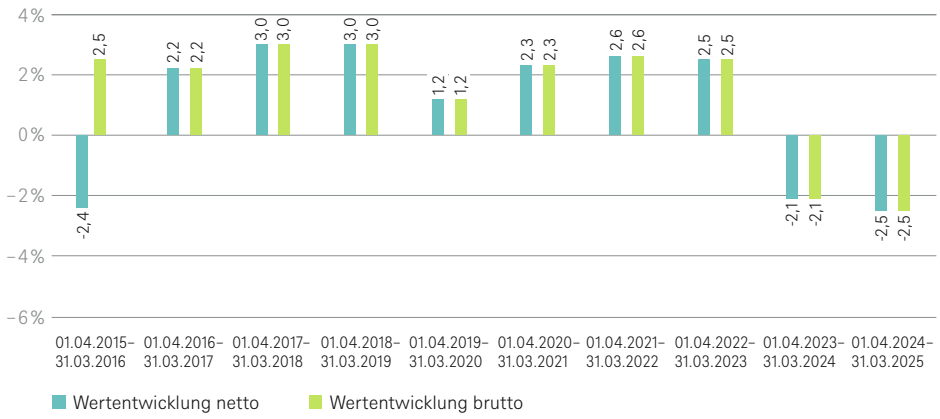
Wertentwicklung Anteilklasse RC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

		Ø p.a.
1 Jahr	-2,5%	
3 Jahre	-2,2%	-0,7%
5 Jahre	2,7%	0,5%
10 Jahre	15,6%	1,5%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (27.10.1970)	1.359,1%	5,0%

*Erläuterung siehe letzte Seite

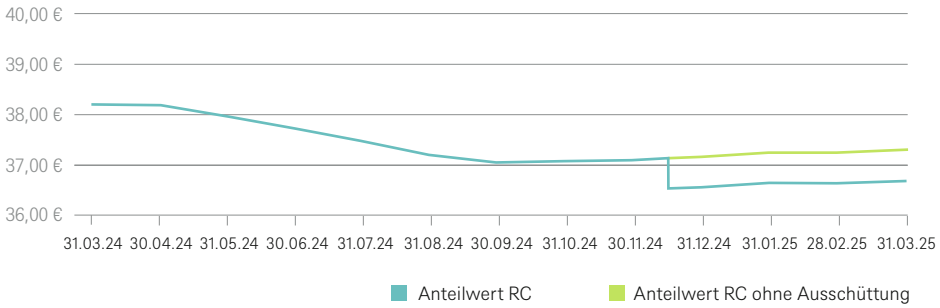
Jährliche Wertentwicklung in %*



Allgemeine Fondsdaten
Anteilklasse RC

Kapitalverwaltungsgesellschaft	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
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des anteiligen Fondsvermögens
Gesamtkostenquote	1,06% (Stand: 30.09.2024)

Entwicklung des Anteilwertes RC



Renditen Anteilklasse RC

	Geschäftsjahr 2023/2024 (01.10.2023 – 30.09.2024)
Immobilienrendite[3] (vor Abzug der Fondskosten)**	-5,0%
Liquiditätsrendite[4] (vor Abzug der Fondskosten)**	2,8%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	-4,9%

*/** 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	18.12.2024	20.12.2023	21.12.2022
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,60	0,60	1,00
Ausschüttungsrendite[5]	1,52%	1,48%	2,48%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,24	0,24	0,40
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,24	0,24	0,40
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,24	0,24	0,40
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland
[5] Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

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	38,49 EUR
Rücknahmepreis	36,66 EUR
Anteilwert	36,66 EUR
Anzahl Stücke	12.792.644

(Stand: 31.03.2025)

Fondsübersicht Anteilklasse IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	6.720,0	469,0
Immobilienvermögen direkt gehalten	3.777,3	263,6
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.777,2	193,9
Liquide Mittel[1]	525,5	36,7
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-1.186,9	-82,8
Sonstiges[2]	826,9	57,7

[1] Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)
[2] Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

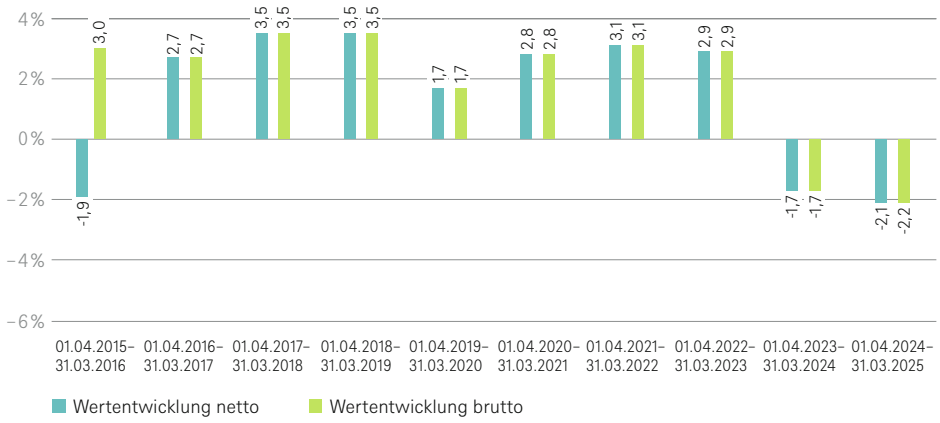
Wertentwicklung Anteilklasse IC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

		Ø p.a.
1 Jahr	-2,1%	
3 Jahre	-0,9%	-0,3%
5 Jahre	5,1%	1,0%
10 Jahre	21,1%	1,9%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)	56,2%	2,7%

*Erläuterung siehe letzte Seite

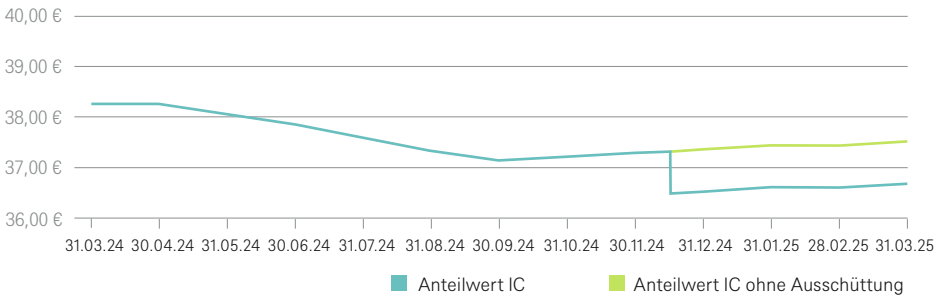
Jährliche Wertentwicklung in %*



Allgemeine Fondsdaten
Anteilklasse IC

Kapitalverwaltungsgesellschaft	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
Verwaltungsvergütung	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Gesamtkostenquote	0,65% (Stand: 30.09.2024)

Entwicklung des Anteilwertes IC



Renditen Anteilklasse IC

	Geschäftsjahr 2023/2024 (01.10.2023 – 30.09.2024)
Immobilienrendite[3] (vor Abzug der Fondskosten)**	-5,0%
Immobilienrendite nach Fondskosten[3]	-5,6%
Liquiditätsrendite[4] (vor Abzug der Fondskosten)**	2,8%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten[4]	2,8%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	-4,5%

*/** 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)

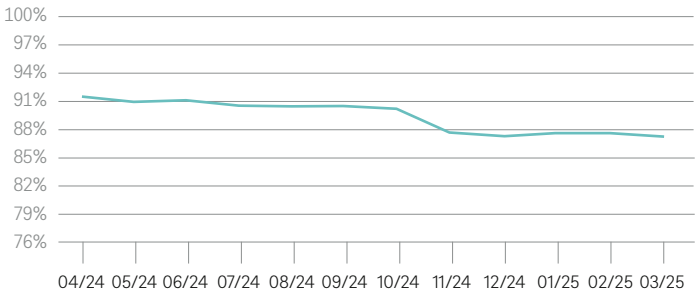
Ausschüttungstermin	18.12.2024	20.12.2023	21.12.2022
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,80	0,80	1,20
Ausschüttungsrendite[5]	2,01%	1,97%	2,97%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,32	0,32	0,48
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,32	0,32	0,48
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,32	0,32	0,48
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland
[5] Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

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)

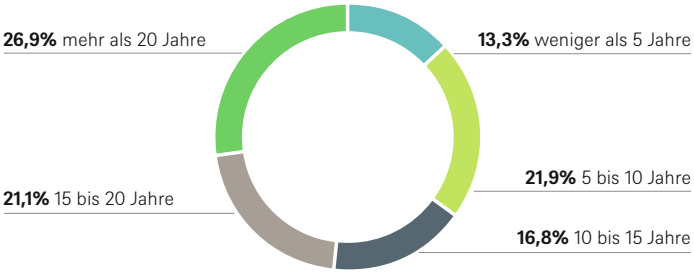


Vermietungsquote im März 2025	87,2%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	431,1 Millionen EUR

Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

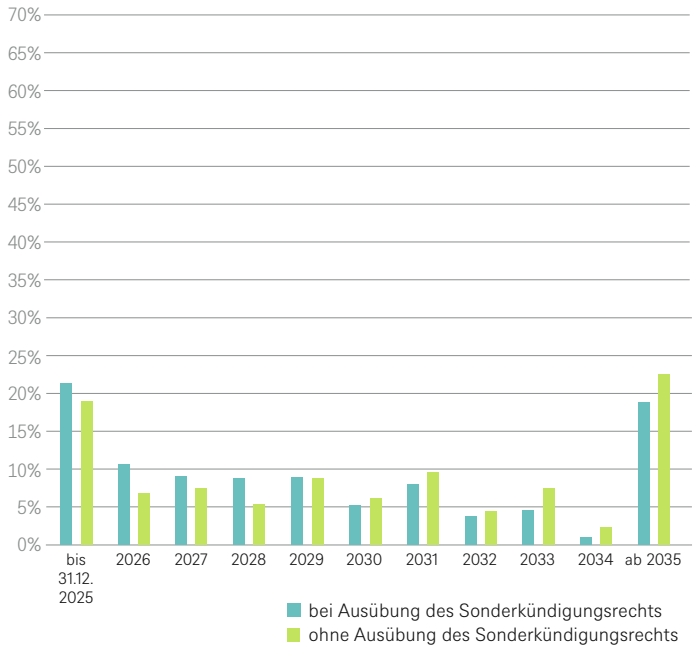
Immobilien	Prozentualer Anteil
Barcelona, Diagonal Mar 3 (ES)	5,6%
London, Stratford (GB)	5,0%
Berlin, UP! (DE)	4,1%
Frankfurt, WestendDuo (DE)	3,6%
München, Metris (DE)	3,1%
London, Parkhouse (GB)	2,8%
Posen, Stary Browar (PL)	2,8%
London, Northcliffe House (GB)	2,6%
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro (IT)	2,5%
Amsterdam, Rivierstaete (NL)	2,4%
Summe	**34,4%**

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Basis: Verkehrswerte

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	26,4%
Wohnen	17,7%
Banken und Finanzdienstleistung	14,0%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	10,9%
Technologie und Software	5,6%
Summe	**74,6%**

Northcliffe House, London, Großbritannien, Bürogebäude

Forum Mittelrhein, Koblenz, Deutschland, Einkaufszentrum

Safiiri, Espoo, Finnland, Bürogebäude

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 m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR[1]
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland			**1.281.375**
40221 Düsseldorf, Holzstraße 6, „Capricorn Haus“	Bürogebäude	22.558	153.050
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 8–10, „Adina Hotel“	Hotel	10.796	51.630
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 12, „Hampton by Hilton“	Hotel	7.632	31.705
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 14, „Premier Inn“	Hotel	9.076	54.420
60594 Frankfurt/Main, Hedderichstraße 47–49	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	9.880	44.375
60322 Frankfurt/Main, Bockenheimer Anlage 44, „Park Tower“	Bürogebäude	18.958	146.450
60313 Frankfurt/Main, Rathenauplatz 1	Büro- und Geschäftsgebäude	7.887	90.120
50679 Köln, Barmer Straße/Leichlinger Straße, „Messe City Hotels“	Hotel	22.622	100.450
04109 Leipzig, Am Markt 11–15, „Marktgalerie“	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb	22.281	97.750
80636 München, Erika-Mann-Straße 53–69, „Metris“	Bürogebäude	35.802	249.900
30855 Langenhagen, Münchner Straße 39	Lager-, Logistikgebäude	58.269	38.825
42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7, „Allee-Center Remscheid“	Einkaufszentrum	32.295	106.250
10969 Berlin, Prinzenstraße 34, „The Grid“	Bürogebäude	13.726	116.450
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			**1.399.310**
Frankreich			
92400 Courbevoie, La Defense, 22 place des Vosges, „Le Monge“	Bürogebäude	10.903	48.450
75008 Paris, 125 avenue des Champs-Élysées	Büro- und Geschäftsgebäude	4.013	116.250
75013 Paris, 74–80 avenue de France, „Insight“	Bürogebäude	22.628	164.900
75002 Paris, rue Notre-Dame des Victoires 23–27	Bürogebäude	5.044	70.050
Italien			
20121 Mailand, Via San Prospero 2	Bürogebäude	3.338	42.350
00038 Valmontone, Factory Outlet, Via della Pace, Loc. Pascolaro, „FOC Valmontone“	Einkaufszentrum	46.168	202.650
Niederlande			
2211 AA Den Haag, Bezuidenhoutseweg 10–12, „Malie Toren“	Bürogebäude	15.483	53.920
1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 5–20, „Huys Azië“	Bürogebäude	8.544	47.770
1079 LH / TM / TX Amsterdam, Amsteldijk 164–166/Trompenburgstraat 2a–c/ Trompenburgstraat 3–11, „Rivierstaete“	Büro- und Wohngebäude	29.095	191.820
Polen			
02-675 Warschau, Domaniewska 39B, „Topaz“	Bürogebäude	11.854	17.700
02-675 Warschau, Domaniewska 39, „Nefryt“	Bürogebäude	17.068	32.300
00-609 Warschau, Aleja Armii Ludowej 26, „Focus Filtrowa“	Bürogebäude	35.026	101.450
61-888 Posen, Polviejska 42, „Stary Browar“	Einkaufszentrum	58.402	225.000
80-236 Danzig, Aleja Grundwaldzka 413, „NEON“	Bürogebäude	35.595	84.700
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			**1.096.627**
Großbritannien			
London EC 4, Tudor Street, „Northcliffe House“	Bürogebäude	18.848	207.340
London EC2, 16–18 Finsbury Circus, „Park House“	Bürogebäude	17.767	227.396
Glasgow G1 3DA, 110 Queen Street, „Connect110NS“	Bürogebäude	15.258	81.603
Manchester M2 5PD, 2 St. Peter’s Square, „2 St. Peter’s Square“	Bürogebäude	15.364	101.178
London-Stratford Plot S5, „S5 International Quarter“	Bürogebäude	47.487	401.890
Enfield EN2 6BP, Hatton Walk, „Palace Exchange“	Einkaufszentrum	18.559	43.894
Enfield EN2 6BP, Church Street, „Palace Gardens“	Einkaufszentrum	20.850	33.326

[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 m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR[1]
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			**1.296.820**
Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG Objekt: 56068 Koblenz, Zentralplatz 2, „Forum Mittelrhein“	Einkaufszentrum	23.950	94.800
Beteiligung: 100% an KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co. Objekt: 67655 Kaiserslautern, Fackelrondell, „K in Lautern“	Einkaufszentrum	29.261	107.100
Beteiligung: 100% an WestendDuo GmbH & Co. KG Objekt: 60323 Frankfurt/Main, Bockenheimer Landstr. 24, „WestendDuo“	Bürogebäude	30.315	286.100
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 1 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 6	Bürogebäude	13.480	46.401
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 2 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 16	Bürogebäude	25.797	137.809
Beteiligung: 43,8% an LOOP5 Shoppingcenter GmbH & Co. KG Objekt: 64331 Weiterstadt, Gutenbergstr. 5, „LOOP5“	Einkaufszentrum	57.858	61.977
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Berliner Str. 55	Hotelgebäude	11.674	69.514
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	Bürogebäude	7.553	49.040
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Kornmarkt 1a	Bürogebäude	2.041	12.038
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	13.718
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“	Lager-, Logistikgebäude	95.993	92.373
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG Objekt: 10243 Berlin, Koppenstraße 8, „UP!“	Bürogebäude	48.163	325.950
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			**2.351.345**
Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Safiiri, Finnland Objekt: 02230 Espoo, Puolikkotie 8, „Safiiri“	Bürogebäude	13.729	30.310
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Sola, Finnland Objekt: 02600 Espoo, Sokerilinnatie 11, „Sola“	Bürogebäude	16.943	47.500
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Tower“	Büro- und Geschäftsgebäude	25.017	159.695
Beteiligung: 100% an Koy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Keilalampi“	Büro- und Geschäftsgebäude	13.598	79.060
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1, Irland Objekt: Dublin, Dun Laoghaire, Upper Glenageary Road, Cualanor	Wohnungsgebäude	31.987	187.900
Beteiligung: 100% an Tailor Logistic srl., Italien Objekt: 28069 Trecate, Strada Provinciale 11	Lager-, Logistikgebäude	162.235	188.500
Beteiligung: 49% an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Polen Objekt: 00-124 Warschau, „Rondo One“	Bürogebäude	66.212	142.100
Beteiligung: 100% an CC01 Coimbra S.A., Portugal Objekt: 3030-327 Coimbra, Rua General Humberto Delgado 207-211	Einkaufszentrum	27.441	71.200
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	61.684	448.500
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central, S.L., Spanien Objekt: 08018 Barcelona, Carrer del Marroc 33-51	Bürogebäude	22.307	107.450
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L., PRS GETAFE B, S.L. Spanien Objekt: Paseo de la Estacion 19, 28904 Getafe	Wohnungsgebäude	20.667	23.220
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 92400 Courbevoie, „Tour Blanche“	Bürogebäude	25.783	140.550
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 75017 Paris, 3/5 rue Héliopolis & 17/19 rue Guillaume Tell, „Toko“	Bürogebäude	7.631	125.750
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Carvin Omega, Frankreich Objekt: 62220 Carvin, Guy Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	21.559	13.400
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	10.120
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	54.561	17.640
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Objekt: 30800 Saint-Gilles, Rue du Falcon „Niemes Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	68.352	22.640
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der SCI Rue Pastourelle, Frankreich Objekt: 75003 Paris, 29-35 Rue Pastourelle	Bürogebäude	3.408	64.900

[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 m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR[1]
Beteiligung: 100% an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Ungarn Objekt: 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4, „Premier Outlet Budapest“	Einkaufszentrum	23.853	92.850
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 Lulofsdwarsstraat 32-42	Wohnungsgebäude	6.639	34.600
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 Lulofsdwarsstraat 20-32	Wohnungsgebäude	6.065	31.435
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	17.199	59.300
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	11.889	32.015
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	5.310
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	21.521	60.975
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	17.180
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	44.628	137.245
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			**606.455**
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Großbritannien Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“	Wohngebäude	12.875	85.908
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, Großbritannien Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“	Wohngebäude	6.183	51.063
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place Propco Limited, Großbritannien Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“	Wohngebäude	7.545	43.031
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“	Wohngebäude	5.909	38.862
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10 & 11 Propco Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“	Wohngebäude	18.432	148.408
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place Propco Limited, Großbritannien Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“	Wohngebäude	9.219	52.784
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“	Wohngebäude	7.513	71.374
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, Großbritannien Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“	Wohngebäude	8.066	52.937
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, Großbritannien Objekt: London SE15 2BP, Queen’s Road „Peckham Place“	Wohngebäude	8.564	62.088

I. + II. + III.	**Direkt gehaltenes Immobilienvermögen**	**3.777.312**
IV. + V. + VI.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen**	**4.254.620**
Summe:	**Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)**	**8.031.931**

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

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 31.03.2025

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,83269	GBP
Schweden	10,82700	SEK

Risiken

- Anteilpreisrisiko: 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 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.
- 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.

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 vorstehende Fondsübersicht stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 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-Richlinie“) ab 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_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&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.

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 30.09.2024 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2024 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

© DWS Grundbesitz GmbH, März 2025, CRC: 980700

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

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

[1] Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.