



## Wohnimmobilien-Portfolio in Den Haag, Niederlande, erworben

Im Juni 2020 hat das Fondsmanagement ein Wohnimmobilien-Portfolio in Den Haag, der drittgrößten Stadt und Regierungssitz der Niederlande, mit einem Volumen von rund 262 Mio. EUR erworben.

### Wohnimmobilie mit Potenzial in niederländischer Metropolregion

Das Portfolio umfasst mehrere Objekte im Stadtgebiet von Den Haag. Der niederländische Regierungssitz ist nach Amsterdam die zweitmeist besuchte Großstadt und weist mit den höchsten Wohnraumbedarf des Landes auf. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde das Investment



intensiv geprüft. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt von Den Haag weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs nach Wohnraum.

Insgesamt umfasst das Portfolio 1.408 Wohneinheiten mit ca. 90.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. 1.120 Wohnungen mit Wohnflächen

zwischen 13 und 167 m<sup>2</sup> liegen in Bestandsgebäuden aus dem 20. Jahrhundert (Vor- und Nachkriegsbestand) in den Stadtbezirken Scheveningen, Moerwijk, Loosduinen und zur Hälfte im aufstrebenden Wohngebiet Laakkwartier mit überwiegend jüngerer Bevölkerung.

### Aktuelle Projektentwicklung

Neben den voll vermieteten Bestandsgebäuden entstehen derzeit 288 Wohneinheiten in zwei benachbarten Mehrfamilienhäusern direkt am Wasser mit einer Gesamtmietfläche von rund 13.000 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung ist für Oktober 2020 geplant.

### 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 nachhaltiger Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter.

### Auszeichnungen

**Juni 2020:** Ratings von Scope für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften veröffentlicht. Quelle: scopeanalysis.com



grundbesitz europa erhält Rating a-<sub>AIF</sub>

Die Bewertung von grundbesitz europa mit a-<sub>AIF</sub> bedeutet nach der Rating-Methodik von Scope, dass „auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren (...) eine gute risikoadjustierte Rendite erwartet werden“ kann. Sehr hohe Noten erhält der Fonds bezüglich der Lagequalität seiner Immobilien und auch die Mieterkonzentration sowie die Vermietungsquote werden gut bewertet.

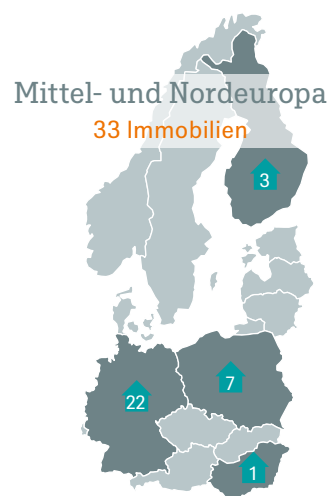
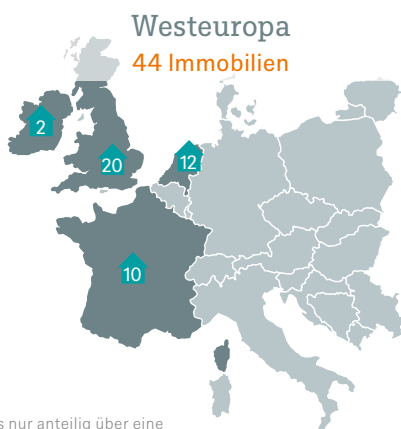
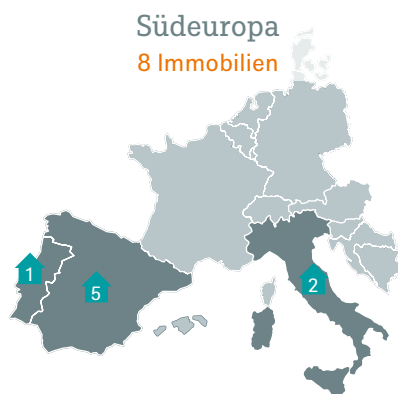


Asset Management-Rating zum achten Mal in Folge mit höchstmöglicher Note AAA<sub>AMR</sub>

Scope bestätigt das Asset Management Rating der DWS für das Immobiliengeschäft auf dem exzellenten Niveau des Vorjahres. Damit erzielt die DWS als einzige Gesellschaft für eine nach wie vor hervorragende Qualität und Kompetenz bereits zum achten Mal in Folge die Bestnote AAA<sub>AMR</sub>.

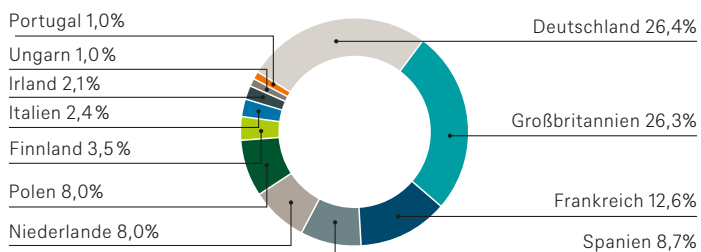
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa Die Standorte der Immobilien (Anzahl der Immobilien pro Land)



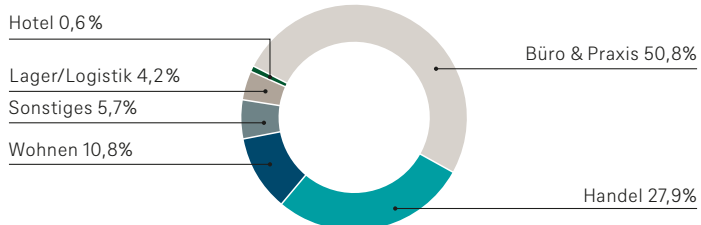
Hinweis: Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

**GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER 85 FONDSIMMOBILIEN**



Basis: Verkehrswerte

**NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN**



Basis: Jahressollmietertrag

Sonstiges = Parken, Kommunikationsanlagen etc.

**FONDSÜBERSICHT** (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	9.440,0
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.444,1
Beteiligungsvermögen	2.425,9
Liquide Mittel <sup>1</sup>	2.449,9
Kredite (direkt gehalten)	-862,6
Sonstiges <sup>2</sup>	982,6
Liquiditätsquote <sup>3</sup>	26,0%
Fremdkapitalquote <sup>4</sup>	15,8%
Vermietungsquote <sup>5</sup>	93,9%
Investments in Fremdwährung <sup>6</sup>	26,3%

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 472 Millionen EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)

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

<sup>3</sup> Bezogen auf das Fondsvolumen

<sup>4</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

<sup>5</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag

<sup>6</sup> Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften

**AN- UND VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2019/2020**

**Ankäufe**

Land	Anzahl (Ankauf/Objekt)	Direkt gehaltene Immobilien oder Beteiligungen	Kaufpreis in Millionen EUR <sup>7</sup>	Anschaffungsnebenkosten in Millionen EUR <sup>8</sup>	Investitionsvolumen in Millionen EUR	Beteiligungsquote in %
Irland	2	direkt gehalten	168,1	6,1	174,2	-
Deutschland	2	direkt gehalten (davon 1 Objekt im Bau)	307,5	24,3	331,8	-
Finnland	1	Beteiligung	168,9	6,6	175,5	100%
Niederlande	6	Beteiligungen	197,2	6,5	203,7	100%
<b>Summe Ankäufe</b>	<b>11</b>	-	<b>841,7</b>	<b>43,5</b>	<b>885,2</b>	-

**Verkäufe**

Land	Anzahl	Verkaufspreis in Millionen EUR	Nebenkosten und Gebühren in Millionen EUR	Erlös in Millionen EUR	Mehrerlös in Millionen EUR	Letzter Verkehrswert laut Gutachten in Millionen EUR
Frankreich	1	16,6	0,6	15,9	3,6	16,0
<b>Summe Verkäufe</b>	<b>1</b>	<b>16,6</b>	<b>0,6</b>	<b>15,9</b>	<b>3,6</b>	<b>16,0</b>

<sup>7</sup> Laut Kaufvertrag, ohne Berücksichtigung etwaiger Auf- und Abschläge bei Übergang Besitz, Nutzen, Lasten

<sup>8</sup> Inkl. Fondsgebühren sowie aller sonstigen mit dem Kauf in Verbindung stehenden Kosten

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

## grundbesitz europa Anteilklasse RC

Ausgabepreis	41,65 EUR
Rücknahmepreis	39,67 EUR
Anteilwert	39,67 EUR
Anzahl Stücke	217.427.674

(Stand: 30.06.2020)

### 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 <sup>6</sup>
Gesamtkostenquote	1,05% (Stand: 30.09.2019)

<sup>6</sup> Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 1,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,1% übersteigt, aber max. bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.



Diagonal Mar, Barcelona, Spanien,  
Einkaufszentrum

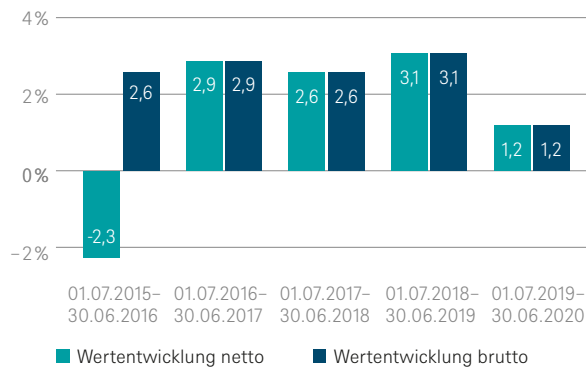
### FONDSÜBERSICHT ANTEILKLASSE RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	9.440,0	8.626,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.444,1	4.061,2
Beteiligungsvermögen	2.425,9	2.216,8
Liquide Mittel <sup>1</sup>	2.449,9	2.238,8
Kredite (direkt gehalten)	-862,6	-788,3
Sonstiges <sup>2</sup>	982,6	897,9

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

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

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %\*

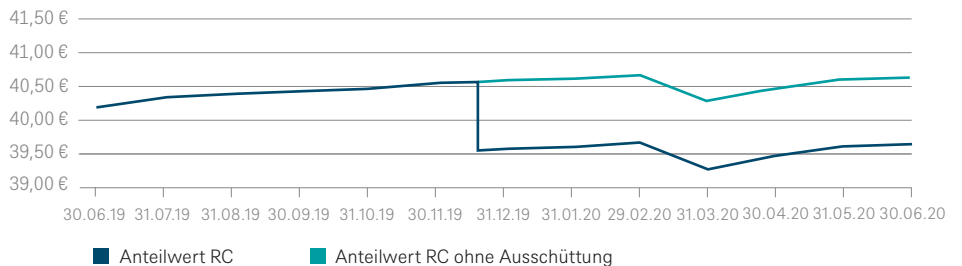


### KUMULIERTE WERT- ENTWICKLUNG BRUTTO\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	1,2%	1,2%
3 Jahre	7,0%	2,3%
5 Jahre	13,0%	2,5%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (27.10.1970)	1.331,2%	5,5%

\*Erläuterung siehe letzte Seite

### ENTWICKLUNG DES ANTEILWERTES RC (RÜCKNAHMEPREIS)



### RENDITEN ANTEILKLASSE RC

	Geschäftsjahr 2018/2019 (01.10.2018 – 30.09.2019)
Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,3%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	2,8%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	2,7%

\*/\*\* 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)

	18.12.2019	19.12.2018	02.01.2018
Ausschüttungstermin			
Ausschüttungsbetrag je Anteil	1,00 EUR	1,04 EUR	0,06 EUR <sup>5</sup>
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig	0,4000 EUR	0,4160 EUR	0,1976 EUR
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger	0,4000 EUR	0,4160 EUR	0,1976 EUR
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger	0,4000 EUR	0,4160 EUR	0,1976 EUR
Einkommensteuerfreier Anteil der Ausschüttung (Privatvermögen) RC			0,0%
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland.

<sup>5</sup> Es handelt sich um eine einmalige Ertragsthesaurierung im Rahmen der Investmentsteuerreform. In diesem Zusammenhang wurde den depotführenden Stellen Steuerliquidität in Höhe von 0,06 EUR je Anteil zur Verfügung gestellt. Bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder anderen Verrechnungsmöglichkeiten kann dies zu einer Gutschrift auf dem Konto des Anlegers führen.

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

## grundbesitz europa Anteilklasse IC

Ausgabepreis	41,80 EUR
Rücknahmepreis	39,81 EUR
Anteilwert	39,81 EUR
Anzahl Stücke	20.430.771

(Stand: 30.06.2020)

### 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 Immobilien- vermögens <sup>6</sup> 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditäts- anlagen <sup>6</sup>
Gesamtkostenquote	0,55% (Stand: 30.09.2019)

<sup>6</sup> Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 3,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,4% übersteigt, aber max. bis zu 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.



Rivierstaete, Amsterdam, Niederlande,  
Büro- und Wohngebäude

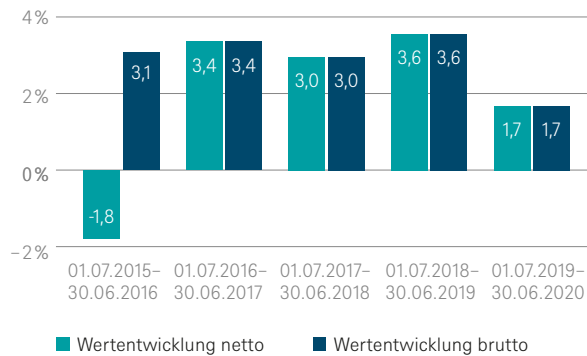
### FONDSÜBERSICHT ANTEILKLASSE IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	9.440,0	813,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.444,1	383,0
Beteiligungsvermögen	2.425,9	209,1
Liquide Mittel <sup>1</sup>	2.449,9	211,1
Kredite (direkt gehalten)	-862,6	-74,3
Sonstiges <sup>2</sup>	982,6	84,7

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

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

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE IC JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG IN %\*

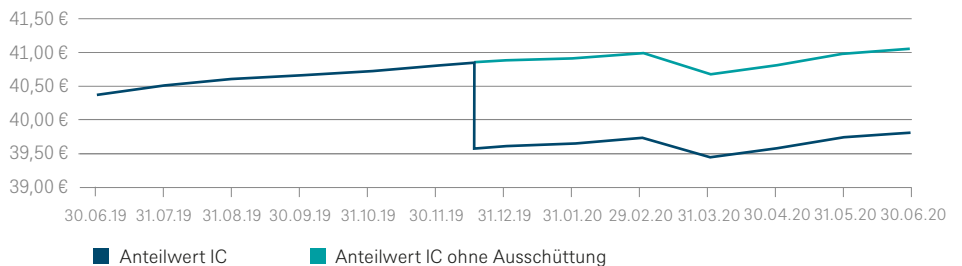


### KUMULIERTE WERT- ENTWICKLUNG BRUTTO\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	1,7%	1,7%
3 Jahre	8,6%	2,8%
5 Jahre	15,8%	3,0%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)	50,0%	3,4%

\*Erläuterung siehe letzte Seite

### ENTWICKLUNG DES ANTEILWERTES IC (RÜCKNAHMEPREIS)



### RENDITEN ANTEILKLASSE IC

	Geschäftsjahr 2018/2019 (01.10.2018 – 30.09.2019)
Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	4,3%
Immobilienrendite nach Fondskosten <sup>3</sup>	3,6%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	2,8%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten <sup>4</sup>	2,8%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	3,2%

\*/\*\* 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)

	18.12.2019	19.12.2018	02.01.2018
Ausschüttungstermin			
Ausschüttungsbetrag je Anteil	1,25 EUR	1,23 EUR	0,07 EUR <sup>5</sup>
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig	0,5000 EUR	0,4920 EUR	0,2202 EUR
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger	0,5000 EUR	0,4920 EUR	0,2202 EUR
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger	0,5000 EUR	0,4920 EUR	0,2202 EUR
Einkommensteuerfreier Anteil der Ausschüttung (Privatvermögen) IC			0,0%
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	

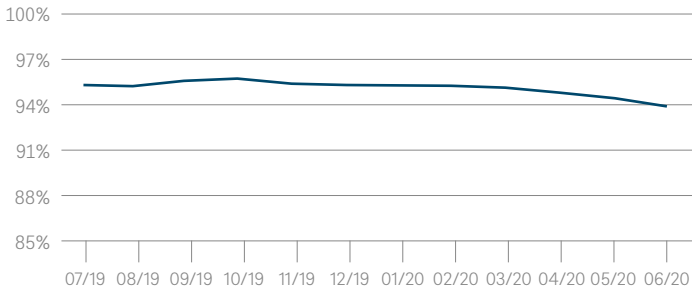
Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland.

<sup>5</sup> Es handelt sich um eine einmalige Ertragsthesaurierung im Rahmen der Investmentsteuerreform. In diesem Zusammenhang wurde den depotführenden Stellen Steuerliquidität in Höhe von 0,07 EUR je Anteil zur Verfügung gestellt. Bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorliegen einer NV-Bescheinigung oder anderen Verrechnungsmöglichkeiten kann dies zu einer Gutschrift auf dem Konto des Anlegers führen.

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

## Informationen zum Immobilienportfolio

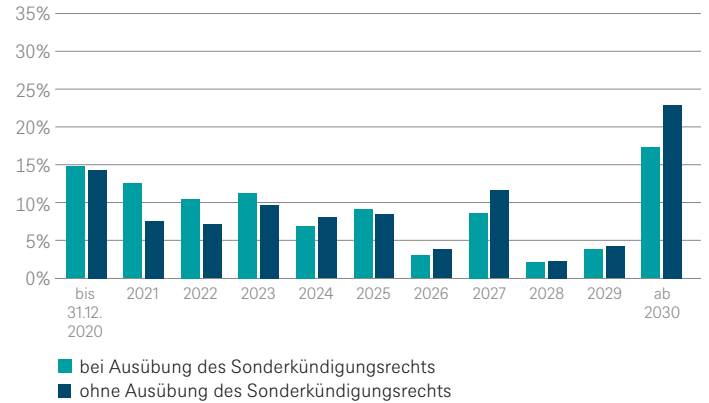
### VERMIETUNGSQUOTE (gemessen am Jahressollmietertrag)



Vermietungsquote im Juni 2020 **93,9%**

Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete) **435,5 Millionen EUR**

### AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (gemessen an der Vertragsmiete des Fonds in %)

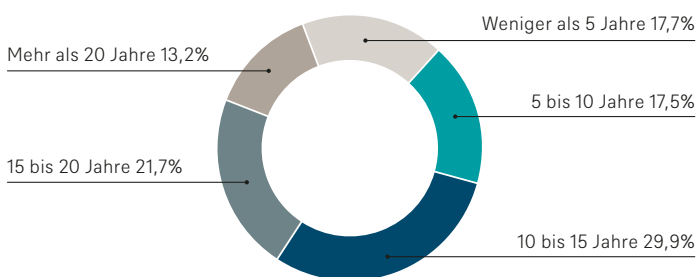


Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

### TOP 10 IMMOBILIEN (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	Prozentualer Anteil
Barcelona, Avenida Diagonal 3 (E)	6,3%
London, Stratford (GB)	5,1%
Posen, Stary Browar (PL)	3,5%
Frankfurt, WestendDuo (D)	3,4%
London, Bankside 3 (GB)	2,9%
Amsterdam, Rivierstaete (NL)	2,8%
Courbevoie, Tour Blanche (F)	2,8%
Paris, Insight (F)	2,5%
München, Metris (D)	2,5%
London, Park House (GB)	2,3%
<b>Summe</b>	<b>34,0%</b>

### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN



Basis: Verkehrswerte

### TOP 5 MIETERSTRUKTUR (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Konsumgüter und Einzelhandel	26,3%
Bank und Finanzdienstleistung	20,0%
Wohnen	11,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	7,1%
Versorger und Telekommunikation	5,0%
<b>Summe</b>	<b>69,9%</b>



Hedderichstraße, Frankfurt/Main, Deutschland, Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude



Sola, Espoo, Finnland, Bürogebäude

## 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 im Inland</b>			<b>1.043.792</b>
40221 Düsseldorf, Holzstraße 6, „Capricorn Haus“	Bürogebäude	22.558	182.550
60594 Frankfurt/Main, Hedderichstraße 47-49	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	9.636	38.025
60322 Frankfurt/Main, Bockenheimer Anlage 44, „Park Tower“	Bürogebäude	18.959	140.400
60313 Frankfurt/Main, Rathenauplatz 1	Büro- und Geschäftsgebäude	7.900	86.295
04109 Leipzig, Am Markt 11-15, „Marktgalerie“	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	22.275	107.450
80636 München, Erika-Mann-Straße 53-69, „Metris“	Bürogebäude	35.803	200.850
30855 Langenhagen, Münchner Straße 39	Lager-, Logistikgebäude	58.269	32.610
65451 Kelsterbach, Mönchhofallee 1	Lager-, Logistikgebäude	18.890	29.025
60549 Frankfurt, CargoCity Süd, Gebäude 579	Lager-, Logistikgebäude	23.239	43.495
42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7, „Allee-Center Remscheid“	Einkaufszentrum	33.830	126.300
10969 Berlin, Prinzenstraße 34	Bürogebäude	im Bau	56.792
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>			<b>2.248.710</b>
Spanien			
12006 Castellón de la Plana, Ctra. Nacional 340, Km 64,3, „Salera“	Einkaufszentrum	54.630	139.350
28906 Getafe, Calle de la Confianza, 1	Lager-, Logistikgebäude	7.306	5.640
28906 Getafe, Calle de la Tenacidad, 2	Lager-, Logistikgebäude	10.192	7.470
28046 Madrid, Paseo de la Castellana, 42	Bürogebäude	4.595	38.600
Frankreich			
92400 Courbevoie, La Defense, 22 place des Vosges, „Le Monge“	Bürogebäude	10.903	68.250
75008 Paris, 125 avenue des Champs-Élysées	Büro- und Geschäftsgebäude	4.049	83.700
75013 Paris, 74-80 avenue de France, „Insight“	Bürogebäude	22.628	201.915
75009 Paris, 12 rue d'Athènes, „Euro-Athènes“	Bürogebäude	4.946	49.590
33610 Cestas (Bordeaux), 4-6 rue Chemin Saint Raymond	Lager-, Logistikgebäude	69.180	46.155
93400 Saint Ouen (Paris), 23 rue des Bateliers / 48 rue Albert Dhalenne, „Sigma“	Bürogebäude	18.135	115.150
75002 Paris, rue Notre-Dame des Victoires 23-27	Bürogebäude	5.044	61.250
92100 Boulogne-Billancourt, rue Yves Kermen, „In Situ“	Bürogebäude	13.687	107.550
Italien			
20121 Mailand, Via San Prospero 2	Bürogebäude	3.338	30.250
00038 Valmontone, Factory Outlet, Via della Pace, Loc. Pascolaro, „FOC Valmontone“	Einkaufszentrum	40.028	164.100
Irland			
Dublin, „The Point Campus“ Tolka, 1 Mayor Street Upper	Wohngebäude	20.812	98.100
Dublin, „The Point Campus“ Liffey, 1 Mayor Street Upper	Wohngebäude	14.962	67.450
Niederlande			
1012 AB Amsterdam, Stationsplein 51-71, „Zilveren Toren“	Bürogebäude	4.919	17.245
2211 AA Den Haag, Bezuidenhoutseweg 10-12, „Malie Toren“	Bürogebäude	15.483	52.575
3067 GG Rotterdam, Watermanweg, „Eurogate III“	Bürogebäude	8.002	14.300
2316 WZ Leiden, Dellaertweg 1	Bürogebäude	31.072	98.975
1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 5-20, „Huys Azië“	Bürogebäude	8.541	39.495
1079 LH / TM / TX Amsterdam, Amsteldijk 164-166/Trompenburgstraat 2a-c/ Trompenburgstraat 3-11, „Rivierstaete“	Büro- und Wohngebäude	28.524	229.100
Polen			
02-675 Warschau, Domaniewska 39B, „Topaz“	Bürogebäude	11.757	27.300
02-675 Warschau, Domaniewska 39, „Nefryt“	Bürogebäude	16.955	38.650
00-609 Warschau, Aleja Armii Ludowej 26, „Focus“	Bürogebäude	34.476	113.900
05-850 Ozarow, Ul.Ceramiczna 7	Lager-, Logistikgebäude	69.216	45.250
05-850 Ozarow, Ul.Poznanska 249	Lager-, Logistikgebäude	12.580	8.250
61-888 Posen, Polwiejska 42, „Stary Browar“	Einkaufszentrum	59.130	279.150
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>			<b>1.151.639</b>
Großbritannien			
London EC4, Tudor Street, „Northcliffe House“	Bürogebäude	17.673	116.510
London EC4, 85 King William Street, „Capital House“	Bürogebäude	11.209	122.281
London EC2, 16-18 Finsbury Circus, „Park House“	Bürogebäude	17.708	184.658
Glasgow G1 3DA, 110 Queen Street, „Connect110NS“	Bürogebäude	15.258	79.909
Manchester M2 5PD, 2 St. Peter's Square, „2 St. Peter's Square“	Bürogebäude	15.364	113.213
London-Stratford Plot S5, „S5 International Quarter“	Bürogebäude	47.489	409.985
Enfield EN2 6BP, Hatton Walk, „Palace Exchange“	Einkaufszentrum	18.583	74.193
Enfield EN2 6BP, Church Street, „Palace Gardens“	Einkaufszentrum	20.729	50.891

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

Fortsetzung nächste Seite

## 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 im Inland</b>			<b>1.090.771</b>
Beteiligung: 100% an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Objekt: 20457 Hamburg, Strandkai 1, „Unilever-Haus“	Bürogebäude	25.698	113.250
Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG Objekt: 56068 Koblenz, Zentralplatz 2, „Forum Mittelrhein“	Einkaufszentrum	23.913	133.450
Beteiligung: 100% an KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co. Objekt: 67655 Kaiserslautern, Fackelrondell, „K in Lautern“	Einkaufszentrum	29.344	168.700
Beteiligung: 100% an WestendDuo GmbH & Co. KG Objekt: 60323 Frankfurt/Main, Bockenheimer Landstr. 24, „WestendDuo“	Bürogebäude	30.317	273.150
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 1 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 6	Bürogebäude	13.480	41.291
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 2 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 16	Bürogebäude	25.797	119.261
Beteiligung: 43,8% an LOOP5 Shoppingcenter GmbH & Co. KG Objekt: 64331 Weiterstadt, Gutenbergstr. 5, „LOOP5“	Einkaufszentrum	60.475	86.133
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Berliner Str. 55	Hotelgebäude	11.578	71.555
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	Bürogebäude	7.600	57.320
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Kornmarkt 1a	Bürogebäude	2.050	12.555
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6	Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude	2.174	14.107
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>			<b>1.563.775</b>
Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Safiri, Finnland Objekt: 02230 Espoo, Puolikkotie 8, „Safiri“	Bürogebäude	14.253	47.260
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Sola, Finnland Objekt: 02600 Espoo, Sokerilinnatie 11, „Sola“	Bürogebäude	16.943	64.280
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Keilalampi Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Tower“	Büro- und Geschäftsgebäude	24.058	172.800
Beteiligung: 49% an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Polen Objekt: 00-124 Warschau, „Rondo One“	Bürogebäude	66.771	132.913
Beteiligung: 100% an CC01 Coimbra S.A., Portugal Objekt: 3030-327 Coimbra, Rua General Humberto Delgado 207-211	Einkaufszentrum	28.162	78.285
Beteiligung: 100% an Diagonal Mar Holdco S.L. 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	61.831	509.700
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 41500 Mer, Rue Saint-Exupéry	Lager-, Logistikgebäude	73.806	54.100
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 92400 Courbevoie, „Tour Blanche“	Bürogebäude	25.783	226.000
Beteiligung: 100% an GE FOC I Inगतlanhasznosító Kft, Ungarn Objekt: 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4, „Premier Outlet Budapest“	Einkaufszentrum	23.382	81.250
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A I Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster III“ – Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier	Wohnungsgebäude	15.118	42.395
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A I Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster VI“ – Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk	Wohnungsgebäude	9.092	19.705
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster II“ – Moerwijk West: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4–70	Wohnungsgebäude	1.595	4.829
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster V“ – Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk	Wohnungsgebäude	17.254	41.620
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster VII“ – Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen	Wohnungsgebäude	5.808	14.725
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A III Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster IV“ – Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg	Wohnungsgebäude	28.861	73.913

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

## 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>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>			<b>971.138</b>
Beteiligung: 51% Gesellschaftsanteile an der One Angel Square L.P., London, Großbritannien 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London, Großbritannien Objekt: Manchester M60 0AG, „One Angel Square“	Bürogebäude	30.585	88.682
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Jersey PropCo „RREEF Bankside II Limited“, Jersey Objekt: London, „Bankside 2“	Bürogebäude	16.461	174.766
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Jersey PropCo „RREEF Bankside III Limited“, Jersey Objekt: London, „Bankside 3“	Bürogebäude	22.108	232.856
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Kelaty House Propco 1 Limited Objekt: Wembley, „Kelaty House“	Wohngebäude	im Bau	51.377
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Student (Beith Street) Limited Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“	Wohngebäude	12.921	57.518
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Edinburgh 1 Limited Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“	Wohngebäude	6.208	45.861
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Newcastle 2 Limited Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“	Wohngebäude	7.545	32.032
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita First Street Limited Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“	Wohngebäude	5.909	32.943
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an New Co (Satellite) 2 Limited Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“	Wohngebäude	18.377	119.062
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Leeds 1 Limited Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“	Wohngebäude	9.127	42.220
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Satellite 2 Limited Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“	Wohngebäude	7.513	51.042
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Birmingham 1 Ltd. Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“	Wohngebäude	8.390	42.780
<b>I. + II. + III. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>4.444.141</b>
<b>IV. + V. + VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen</b>			<b>3.625.684</b>
<b>Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)</b>			<b>8.069.826</b>

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

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 30.06.2020

Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,90979	GBP



**Chancen**

- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den europäischen Immobilienmärkten.
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
  - in verschiedene Regionen (insbesondere Europa)
  - in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
- Regelmäßige Mieteinnahmen.
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil.
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten.

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

**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 Mindesthaltfrist 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 Mindesthaltfrist 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.

Die in dieser Fondsübersicht des Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder 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 realestate.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“) ab dem 3. Januar 2018.

- \* 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. 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 2019 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. Oktober 2019 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: realestate.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH<sup>1</sup>  
60612 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-910-12389  
Telefax: +49 (0) 69-910-19090  
Internet: www.dws.de  
E-Mail: info@dws.com

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