DWS Research erwartet nur begrenzte Auswirkungen auf den europäischen Immobiliensektor

Nach Einschätzung von DWS Research dürfte der Krieg in der Ukraine zwar kurzfristige negative Auswirkungen auf die Phase der wirtschaftlichen Erholung nach der Corona-Pandemie haben. Mit einem gravierenden negativen Einfluss auf den Immobiliensektor wird derzeit allerdings nicht gerechnet. Weitere Infos unter realestate.dws.com.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Besonders die steigenden Energie- und Rohstoffpreise erweisen sich momentan als Inflationstreiber. DWS Research rechnet damit, dass hierduch langfristig höhere Inflationsraten möglich sind, die sich aber günstig auf die europäischen Immobilienmärkte auswirken sollten. Vergleichbare Konflikte in der Vergangenheit hatten stets nur kurzfristige Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft. Regional können die Volkswirtschaften in Ost- und Mitteleuropa eher negativ betroffen sein als beispielsweise im europäischen Westen.

Blick auf die Immobilienmärkte

Die hohe Diversifikation des Immobilienportfolios erweist sich jetzt einmal mehr als Vorteil. Insbesondere bei nach wie vor stark nachgefragten Immobilien der Nutzungsarten Wohnen und Logistik wird keine Abkehr vom positiven Trend angenommen. Steigende Energiekosten waren langfristig aufgrund der Maßnahmen gegen den Klimawandel ohnehin erwartet worden. Aus diesem Grund liegt bei Investments in Büroimmobilien bereits der Fokus auf modernen und möglichst energieffizienten Objekten. Bei den Baukosten dagegen wird allenfalls mit einer Verzögerung bei der Preisnormalisierung gerechnet.

Von 96 Fondsobjekten befinden sich nur neun in Osteuropa. Die acht polnischen Objekte machen nach Verkehrswerten 7,6 % am Immobilienvermögen von grundbesitz europa aus, das ungarische Objekt 0,9 %.

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 2021: Ratings von Scope für Offene Immobilienfonds und für Asset Management Gesellschaften veröffentlicht. Quelle: scopeanalysis.com

bbb+ AIF
Offene Immobilienfonds
SCOPE

grundbesitz europa erhält Rating bbb+$_{AIF}$

Scope bewertet in diesem Jahr die Ankaufspolitik des Fonds, die „sowohl auf sektorale und geografische Diversifikation" setzt, als grundsätzlich „chancenreich". Positiv äußert sich die Ratingagentur auch über die Umsetzung der strategischen Investmentschwerpunkte im Rahmen der Allokationsbandbreiten.

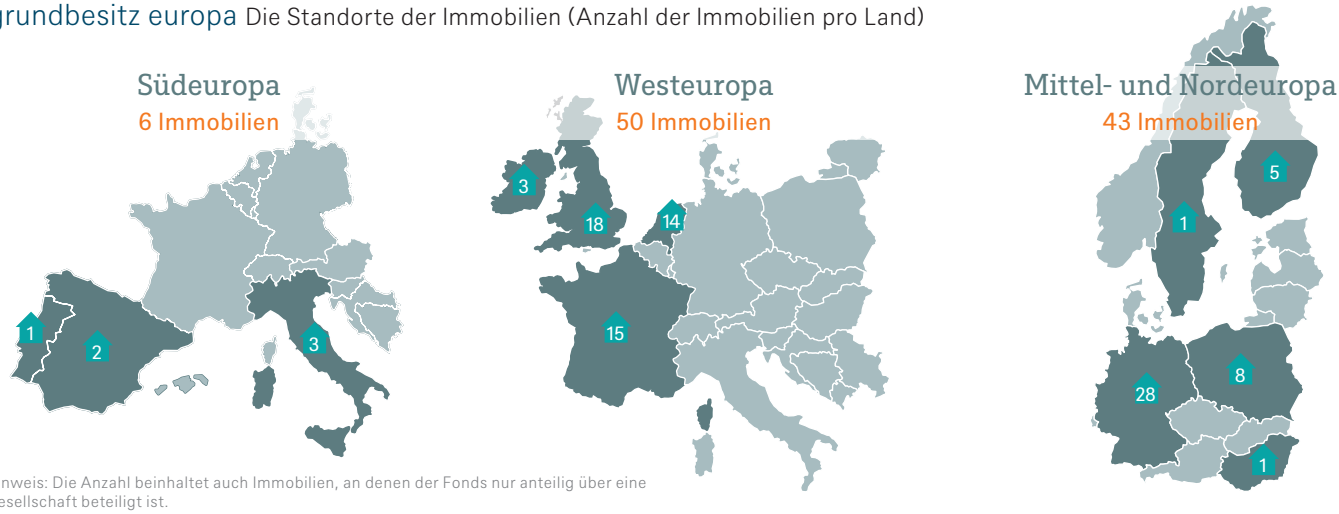
AAA AMR
SCOPE

Asset Management Rating zum neunten Mal in Folge mit höchstmöglicher Note AAA$_{AMR}$

Scope bestätigt zum neunten Mal in Folge das Asset Management Rating der DWS für das Immobiliengeschäft mit AAA$_{AMR}$, der höchstmöglichen Ratingstufe. Bei der Bewertung stellt Scope die „ausgezeichnete Expertise in der Entwicklung, Strukturierung und dem ertragsorientierten Management von indirekten Immobilieninvestments" der DWS heraus.

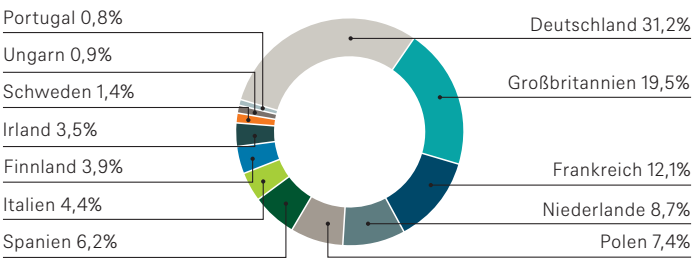
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

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



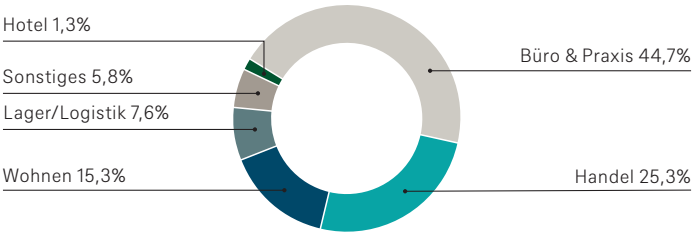
Hinweis: Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER 99 FONDSIMMOBILIEN



Basis: Verkehrswerte

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



Basis: Jahressollmietertrag

Sonstiges = Parken, Kommunikationsanlagen etc.

FONDSÜBERSICHT (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	9.763,6
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.741,0
Beteiligungsvermögen	3.720,2
Liquide Mittel[1]	1.620,7
Kredite (direkt gehalten)	-1.092,2
Sonstiges[2]	773,9
Liquiditätsquote[3]	16,6%
Fremdkapitalquote[4]	17,9%
Vermietungsquote[5]	90,7%
Investments in Fremdwährung[6]	20,9%

[1] Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 488 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] Erfolgen mit Währungssicherungsgeschäften

AN- UND VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2021/2022 (01.10.2021–30.09.2022)

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 %
Deutschland	4	direkt gehalten	267,7	22,3	290,0	–
Irland	1	Beteiligung	207,0	7,1	214,1	100%
Summe Ankäufe	**5**	–	**474,7**	**29,4**	**504,1**	–

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
Großbritannien	2	522,3	11,4	66,5	55,2	455,8
Spanien	2	20,9	0,4	5,4	5,1	15,4
Frankreich	1	134,8	2,0	15,2	13,2	119,7
Summe Verkäufe	**5**	**678,0**	**13,7**	**87,1**	**73,4**	**590,8**

[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

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	41,71 EUR
Rücknahmepreis	39,72 EUR
Anteilwert	39,72 EUR
Anzahl Stücke	226.729.710

(Stand: 28.02.2022)

FONDSÜBERSICHT ANTEILKLASSE RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	9.763,6	9.006,2
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.741,0	4.373,2
Beteiligungsvermögen	3.720,2	3.431,6
Liquide Mittel[1]	1.620,7	1.495,0
Kredite (direkt gehalten)	-1.092,2	-1.007,5
Sonstiges[2]	773,9	713,9

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

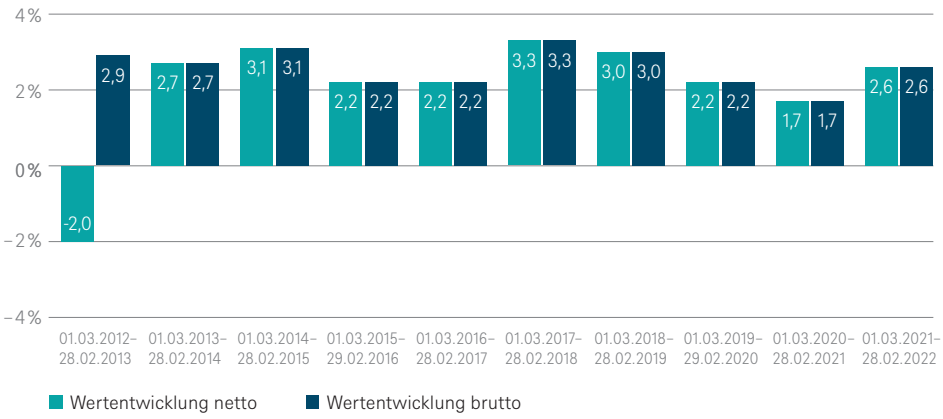
WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

		Ø p.a.
1 Jahr	2,6%	2,6%
3 Jahre	6,6%	2,2%
5 Jahre	13,3%	2,5%
10 Jahre	29,0%	2,6%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (27.10.1970)	1.393,2%	5,4%

*Erläuterung siehe letzte Seite

Jährliche Wertentwicklung in %*

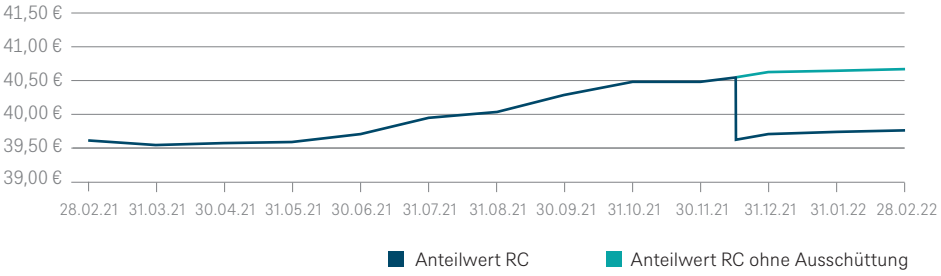


ALLGEMEINE FONDSDATEN ANTEILKLASSE RC

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 anteiligen Fondsvermögens[5]
Gesamtkostenquote	1,05% (Stand: 30.09.2021)

[5] 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.

ENTWICKLUNG DES ANTEILWERTES RC (RÜCKNAHMEPREIS)



RENDITEN ANTEILKLASSE RC

	Geschäftsjahr 2020/2021 (01.10.2020 – 30.09.2021)
Immobilienrendite[3] (vor Abzug der Fondskosten)**	3,9%
Liquiditätsrendite[4] (vor Abzug der Fondskosten)**	1,6%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	2,3%

*/** 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	15.12.2021	16.12.2020	18.12.2019
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	**0,90**	**0,75**	**1,00**
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,3600	0,3000	0,4000
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3600	0,3000	0,4000
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,3600	0,3000	0,4000
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	41,78 EUR
Rücknahmepreis	39,79 EUR
Anteilwert	39,79 EUR
Anzahl Stücke	19.035.141

(Stand: 28.02.2022)

FONDSÜBERSICHT ANTEILKLASSE IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	9.763,6	757,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.741,0	367,8
Beteiligungsvermögen	3.720,2	288,6
Liquide Mittel[1]	1.620,7	125,7
Kredite (direkt gehalten)	-1.092,2	-84,7
Sonstiges[2]	773,9	60,0

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

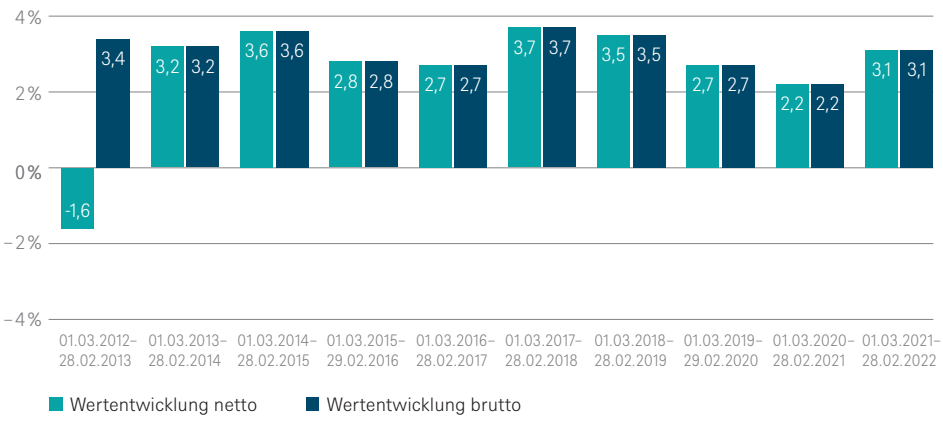
WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE IC

Kumulierte Wertentwicklung brutto*

		Ø p.a.
1 Jahr	3,1%	3,1%
3 Jahre	8,2%	2,7%
5 Jahre	16,1%	3,0%
10 Jahre	35,4%	3,1%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)	57,8%	3,3%

*Erläuterung siehe letzte Seite

Jährliche Wertentwicklung in %*

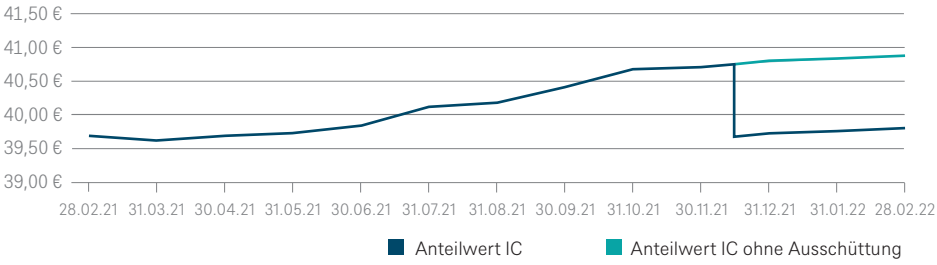


ALLGEMEINE FONDSDATEN ANTEILKLASSE IC

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[5] 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditäts-anlagen[5]
Gesamtkostenquote	0,58% (Stand: 30.09.2021)

[5] 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.

ENTWICKLUNG DES ANTEILWERTES IC (RÜCKNAHMEPREIS)



RENDITEN ANTEILKLASSE IC

	Geschäftsjahr 2020/2021 (01.10.2020 – 30.09.2021)
Immobilienrendite[3] (vor Abzug der Fondskosten)**	3,9%
Immobilienrendite nach Fondskosten[3]	3,2%
Liquiditätsrendite[4] (vor Abzug der Fondskosten)**	1,6%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten[4]	1,5%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	2,7%

*/** 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)

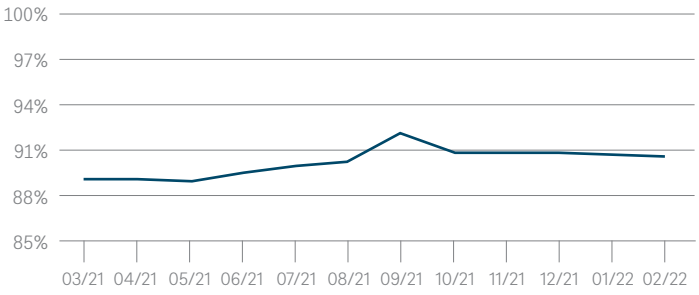
Ausschüttungstermin	15.12.2021	16.12.2020	18.12.2019
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	**1,10**	**0,95**	**1,25**
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,4400	0,3800	0,5000
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,4400	0,3800	0,5000
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,4400	0,3800	0,5000
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.

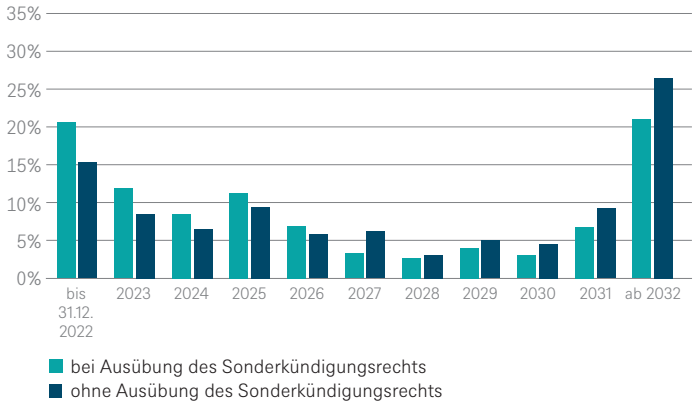
Informationen zum Immobilienportfolio

VERMIETUNGSQUOTE (gemessen am Jahressollmietertrag)



Vermietungsquote im Februar 2022	90,7%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	454,7 Millionen EUR

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

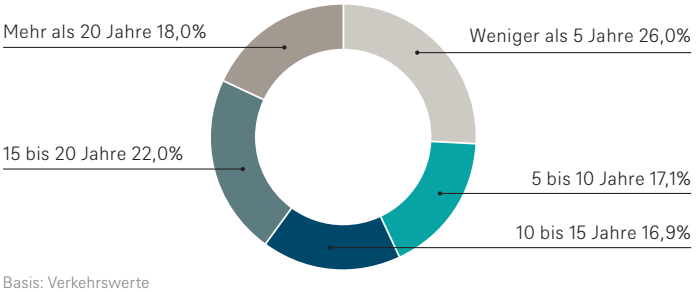


TOP 10 IMMOBILIEN (gemessen am Verkehrswert)

Immobilien	Prozentualer Anteil
Barcelona, Avenida Diagonal 3 (ES)	4,9%
London, Stratford (GB)	4,7%
Berlin, UP! (DE)	3,6%
Frankfurt, WestendDuo (DE)	3,0%
Posen, Stary Browar (PL)	2,5%
München, Metris (DE)	2,5%
Amsterdam, Rivierstaete (NL)	2,5%
London, Parkhouse (GB)	2,4%
Courbevoie, Tour Blanche (FR)	2,1%
Paris, Avenue de France (FR)	2,1%
Summe	**30,2%**

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.

WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN



Basis: Verkehrswerte

TOP 5 MIETERSTRUKTUR (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Konsumgüter und Einzelhandel	26,5%
Wohnen	13,5%
Bank und Finanzdienstleistung	13,1%
Technologie und Software	6,8%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	6,5%
Summe	**66,4%**

Salera, Castellón de la Plana, Spanien, Einkaufszentrum

In Situ, Boulogne-Billancourt, Frankreich, Bürogebäude

Rathenauplatz, Frankfurt/Main, Deutschland, Büro- und Geschäftsgebäude

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			**1.502.630**
40221 Düsseldorf, Holzstraße 6, „Capricorn Haus“	Bürogebäude	22.558	186.100
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 8–10, „Aldina Hotel“	Hotel	11.369	57.203
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 12, „Hampton by Hilton“	Hotel	7.672	36.504
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 14, „Premier Inn“	Hotel	9.035	62.743
60594 Frankfurt/Main, Hedderichstraße 47–49	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	9.636	46.740
60322 Frankfurt/Main, Bockenheimer Anlage 44, „Park Tower“	Bürogebäude	18.959	177.150
60313 Frankfurt/Main, Rathenauplatz 1	Büro- und Geschäftsgebäude	7.887	97.775
50679 Köln, Barmer Straße/Leichlinger Straße, „Messe City Hotels“	Hotel	22.647	111.276
04109 Leipzig, Am Markt 11–15, „Marktgalerie“	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	22.272	111.650
80636 München, Erika-Mann-Straße 53–69, „Metris“	Bürogebäude	35.803	244.650
30855 Langenhagen, Münchner Straße 39	Lager-, Logistikgebäude	58.269	37.145
65451 Kelsterbach, Mönchhofallee 1	Lager-, Logistikgebäude	18.890	37.595
60549 Frankfurt, CargoCity Süd, Gebäude 579	Lager-, Logistikgebäude	23.239	51.045
42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7, „Allee-Center Remscheid“	Einkaufszentrum	33.827	113.550
10969 Berlin, Prinzenstraße 34, „The Grid“	Bürogebäude	13.726	131.505
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			**2.091.620**
Spanien			
12006 Castellón de la Plana, Ctra. Nacional 340, Km 64,3, „Salera“	Einkaufszentrum	55.377	133.300
Frankreich			
92400 Courbevoie, La Defense, 22 place des Vosges, „Le Monge“	Bürogebäude	10.903	65.500
75008 Paris, 125 avenue des Champs-Élysées	Büro- und Geschäftsgebäude	4.049	114.350
75013 Paris, 74–80 avenue de France, „Insight“	Bürogebäude	22.628	203.700
75009 Paris, 12 rue d’Athènes, „Euro-Athènes“	Bürogebäude	4.946	53.600
33610 Cestas (Bordeaux), 4–6 rue Chemin Saint Raymond	Lager-, Logistikgebäude	69.180	57.150
75002 Paris, rue Notre-Dame des Victoires 23–27	Bürogebäude	5.044	69.200
92100 Boulogne-Billancourt, rue Yves Kermen, „In Situ“	Bürogebäude	13.687	113.450
Italien			
20121 Mailand, Via San Prospero 2	Bürogebäude	3.338	35.850
00038 Valmontone, Factory Outlet, Via della Pace, Loc. Pascolaro, „FOC Valmontone“	Einkaufszentrum	46.261	188.450
Niederlande			
1012 AB Amsterdam, Stationsplein 51–71, „Zilveren Toren“	Bürogebäude	4.919	17.585
2211 AA Den Haag, Bezuidenhoutseweg 10–12, „Malie Toren“	Bürogebäude	15.483	57.320
3067 GG Rotterdam, Watermanweg, „Eurogate III“	Bürogebäude	8.003	17.380
2316 WZ Leiden, Dellaertweg 1	Bürogebäude	31.072	99.365
1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 5–20, „Huys Azië“	Bürogebäude	8.541	44.050
1079 LH / TM / TX Amsterdam, Amsteldijk 164–166/Trompenburgstraat 2a–c/ Trompenburgstraat 3–11, „Rivierstaete“	Büro- und Wohngebäude	28.524	239.520
Polen			
02-675 Warschau, Domaniewska 39B, „Topaz“	Bürogebäude	11.757	25.200
02-675 Warschau, Domaniewska 39, „Nefryt“	Bürogebäude	16.955	37.150
00-609 Warschau, Aleja Armii Ludowej 26, „Focus“	Bürogebäude	34.579	119.900
05-850 Ozarow, Ul. Ceramiczna 7	Lager-, Logistikgebäude	69.339	56.300
05-850 Ozarow, Ul. Poznanska 249	Lager-, Logistikgebäude	12.580	9.550
61-888 Posen, Polviejska 42, „Stary Browar“	Einkaufszentrum	59.264	245.450
80-236 Danzig, Aleja Grundwaldzka 413, „NEON“	Bürogebäude	35.558	88.300
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			**1.146.754**
Großbritannien			
London EC4, Tudor Street, „Northcliffe House“	Bürogebäude	im Bau	123.602
London EC2, 16–18 Finsbury Circus, „Park House“	Bürogebäude	17.708	232.007
Glasgow G1 3DA, 110 Queen Street, „Connect110NS“	Bürogebäude	15.258	92.312
Manchester M2 5PD, 2 St. Peter’s Square, „2 St. Peter’s Square“	Bürogebäude	15.364	125.995
London-Stratford Plot S5, „S5 International Quarter“	Bürogebäude	47.489	461.861
Enfield EN2 6BP, Hatton Walk, „Palace Exchange“	Einkaufszentrum	18.583	64.194
Enfield EN2 6BP, Church Street, „Palace Gardens“	Einkaufszentrum	20.713	46.784

[1] 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 m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR[1]
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			**1.542.106**
Beteiligung: 100% an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Objekt: 20457 Hamburg, Strandkai 1, „New Work Harbour“	Bürogebäude	24.584	143.500
Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG Objekt: 56068 Koblenz, Zentralplatz 2, „Forum Mittelrhein“	Einkaufszentrum	23.950	117.150
Beteiligung: 100% an KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co. Objekt: 67655 Kaiserslautern, Fackelrondell, „K in Lautern“	Einkaufszentrum	29.280	142.800
Beteiligung: 100% an WestendDuo GmbH & Co. KG Objekt: 60323 Frankfurt/Main, Bockenheimer Landstr. 24, „WestendDuo“	Bürogebäude	30.317	292.050
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 1 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 6	Bürogebäude	13.480	46.439
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 2 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 16	Bürogebäude	25.797	133.259
Beteiligung: 43,8% an LOOP5 Shoppingcenter GmbH & Co. KG Objekt: 64331 Weiterstadt, Gutenbergstr. 5, „LOOP5“	Einkaufszentrum	60.551	77.548
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Berliner Str. 55	Hotelgebäude	11.611	70.890
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	Bürogebäude	7.553	57.438
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteil an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt, Kornmarkt 1a	Bürogebäude	2.041	12.541
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	14.648
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“	Lager-, Logistikgebäude	77.075	84.343
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG Objekt: 10243 Berlin, Koppenstraße 8, „UP!“	Bürogebäude	48.163	349.500
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			**2.583.256**
Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Safiiri, Finnland Objekt: 02230 Espoo, Puolikkotie 8, „Safiiri“	Bürogebäude	13.728	46.610
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Sola, Finnland Objekt: 02600 Espoo, Sokerilinnatie 11, „Sola“	Bürogebäude	16.943	62.470
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Keilalampi Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Tower“	Büro- und Geschäftsgebäude	23.943	176.500
Beteiligung: 100% an Koy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Keilalampi“	Büro- und Geschäftsgebäude	13.598	86.840
Beteiligung: 100% an Koy Keilaniemen Pavilijongit, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Pavillions“	Büro- und Geschäftsgebäude	1.077	7.815
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1 Objekt: Dublin, The Point Campus Tolka, 1 Mayor Street Upper	Wohnungsgebäude	20.812	95.150
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1 Objekt: Dublin, The Point Campus Liffey, 1 Mayor Street Upper	Wohnungsgebäude	14.962	65.100
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1 Objekt: Dublin, Dun Laoghaire, Upper Glenageary Road, Cualanor	Wohnungsgebäude	27.082	179.600
Beteiligung: 100% an Tailor Logistic srl., Italien Objekt: 28069 Trecate, Strada Provinciale 11	Lager-, Logistikgebäude	162.235	202.775
Beteiligung: 49% an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Polen Objekt: 00-124 Warschau, „Rondo One“	Bürogebäude	66.771	145.971
Beteiligung: 100% an CC01 Coimbra S.A., Portugal Objekt: 3030-327 Coimbra, Rua General Humberto Delgado 207-211	Einkaufszentrum	27.077	75.500
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	61.930	470.000
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 41500 Mer, Rue Saint-Exupéry	Lager-, Logistikgebäude	73.806	58.050
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 92400 Courbevoie, „Tour Blanche“	Bürogebäude	25.783	204.000
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 3/5 rue Héliopolis & 17/19 rue Guillaume Tell, 75017 Paris, „Toko“	Bürogebäude	im Bau	145.800
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Carvin Omega, Frankreich Objekt: 62220 Carvin, Guy Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	21.852	17.700
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	13.380
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	13.220

[1] 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 m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Verkehrswert in TEUR[1]
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	23.000
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Objekt: 30800 Saint-Gilles, Rue du Falcon „Niemes Logistics Centre“	Lager-, Logistikgebäude	68.352	29.680
Beteiligung: 100% an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Ungarn Objekt: 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4, „Premier Outlet Budapest“	Einkaufszentrum	24.517	86.400
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A IV Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster I“ – 2521 Den Haag, 1e Lulofsdwarsstraat 32-42	Wohnungsgebäude	6.639	37.950
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A IV Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam Objekt: „Carmel Cluster VIII“ – 2521 Den Haag, 1e Lulofsdwarsstraat 20-32	Wohnungsgebäude	6.065	34.630
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	16.966	58.090
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	12.026	31.070
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	1.894	5.410
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	21.497	59.045
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	6.250	16.070
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	44.656	135.430
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			**892.971**
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	103.343
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Kelaty House Propco 1 Limited Objekt: Wembley, „Pavilion Court“	Wohngebäude	20.016	129.285
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Student (Beith Street) Limited Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“	Wohngebäude	12.878	64.862
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Edinburgh 1 Limited Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“	Wohngebäude	6.183	49.352
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Newcastle 2 Limited Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“	Wohngebäude	7.545	34.413
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita First Street Limited Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“	Wohngebäude	5.909	34.794
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an New Co (Satellite) 2 Limited Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“	Wohngebäude	18.432	128.124
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Leeds 1 Limited Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“	Wohngebäude	9.219	46.684
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Satellite 2 Limited Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“	Wohngebäude	7.513	56.364
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Vita Birmingham 1 Ltd. Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“	Wohngebäude	8.066	41.196
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited Objekt: London SE15 2BP, Queen's Road „Peckham Place“	Wohngebäude	8.564	68.442
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Nordic Logistics Portfolio Jönköping AB Objekt: Möbelvägen 51, 55652 Jönköping „Stellar“	Lager-, Logistikgebäude	112.023	136.113
I. + II. + III. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen			**4.741.005**
IV. + V. + VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen			**5.018.333**
Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)			**9.759.338**

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

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro) 28.02.2022

Land	Kurs	Währung
Schweden	10,63456	SEK
Großbritannien	0,83575	GBP

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. 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 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 Rückgabebetrages – 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 auszugsweisen 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 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 realestate.dws.com. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter https://realestate.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://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=7a92b4dc-3f73-4b20-bbc7-4bcbbd7b7bbf&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-Richlinie") 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 2021 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 1. Oktober 2021 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[1]
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.