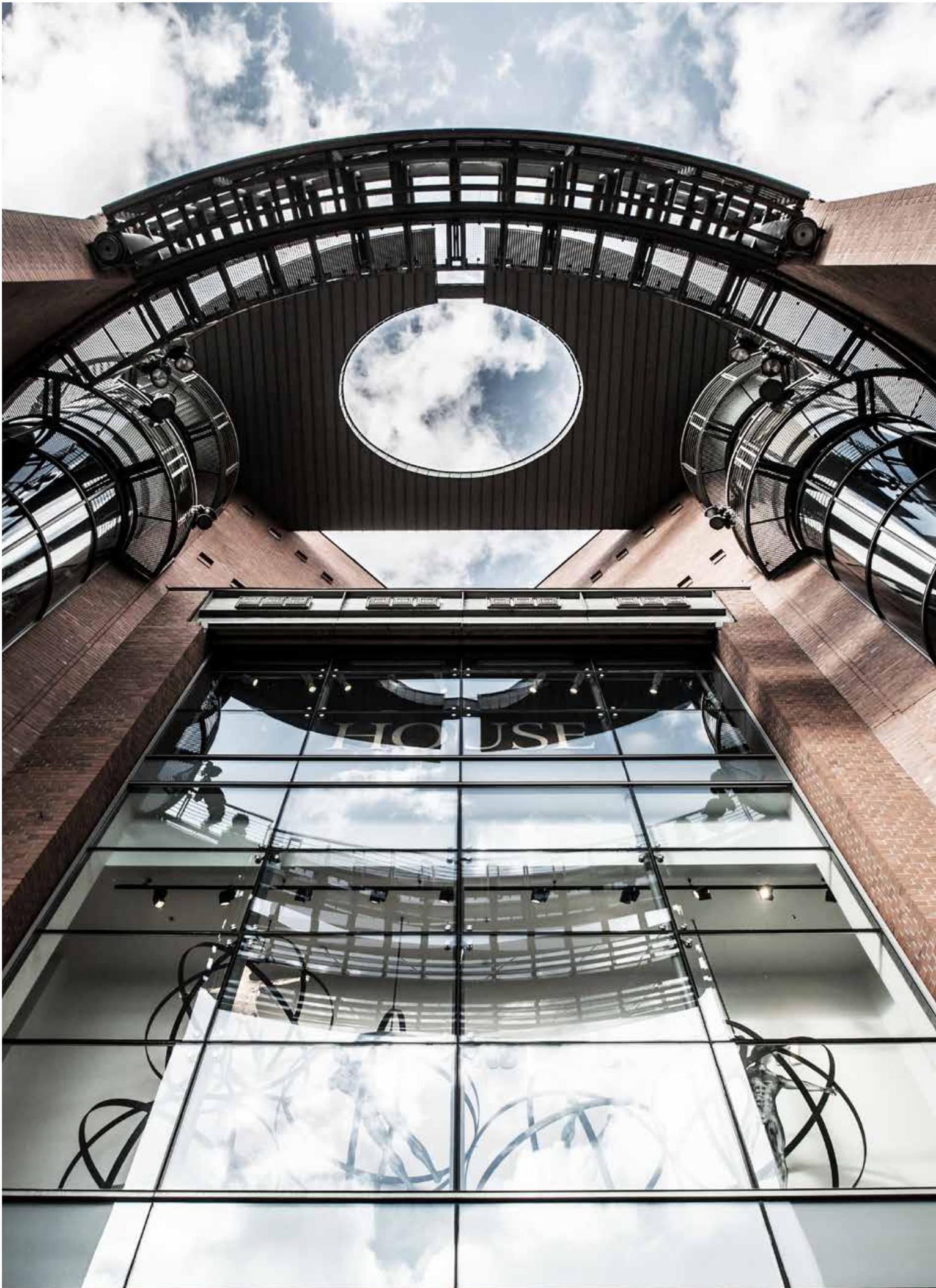




# GRUNDBESITZ EUROPA

Exzellente Lagen – Immobilien in Europa



# BODENSTÄNDIG

---

Auf Sachwerte setzen. In Immobilien investieren.  
Mit dem Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa.

# Immobilien in Europa

## Ein solides Fundament für jedes Depot

Wie wär's mit einem „Parkhaus“ mit denkmalgeschützter Fassade direkt in London? Oder einem Shopping-Center in Portugal? Oder was würden Sie zu einem spektakulären Bürogebäude am Hamburger Elbufer sagen? Seien Sie doch am besten bei allen dabei – und das schon mit weniger als 50 Euro: mit grundbesitz europa.

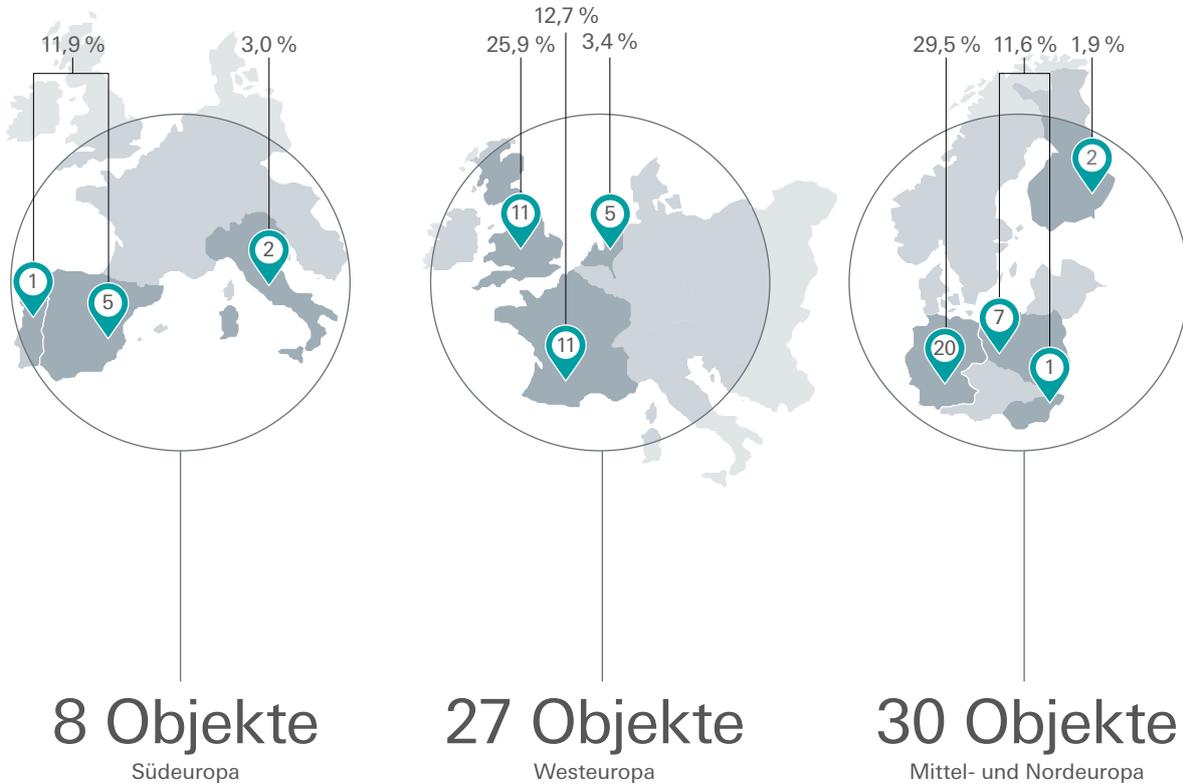
### Spitzenklasse – schon für rund 50 Euro

grundbesitz europa ist ein Offener Immobilienfonds, der vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien in guten bis sehr guten Lagen etablierter Immobilienmärkte investiert. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt.

Derzeit umfasst grundbesitz europa 65 Objekte in zehn europäischen Ländern.



## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Anzahl der Objekte pro Land)



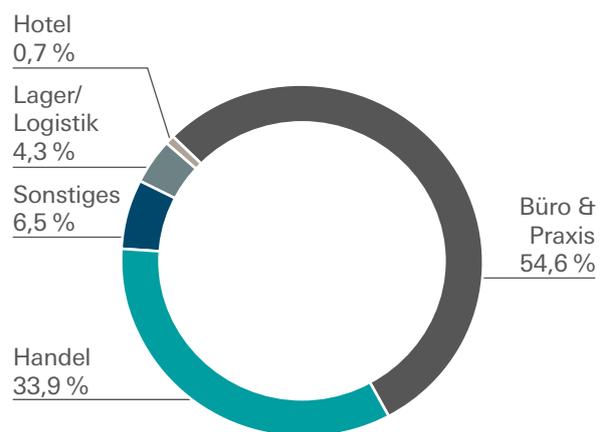
## Eine gelungene Vielfalt für Sie

Die Immobilien im grundbesitz europa sind bewusst breit gestreut. Dies betrifft

- ▶ den Standort,
- ▶ die Nutzungsart,
- ▶ die Größe und das Alter der Immobilie,
- ▶ den Branchen- und Mietermix sowie
- ▶ die Laufzeiten der Mietverträge.

So ist Ihre Anlage unabhängiger von den Entwicklungen einzelner Länder, Wirtschaftsbranchen und Unternehmen.

## Portfoliostruktur nach Nutzungsarten



Sonstiges = Stellplätze, Kommunikationsanlagen, Wohnungen etc.

In % des Jahressollmietertrags; Stand: Ende Oktober 2018.



# ERFOLGREICH

---

Durch die Beimischung von Offenen Immobilienfonds kann  
die Gesamtperformance im Depot gefestigt werden.

# Vorne mit dabei

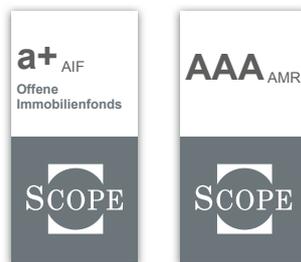
## Auszeichnungen

---

*Wir investieren in europäische Immobilien mit dem Ziel unseren Anlegern eine diversifizierte Kapitalanlage mit einer langfristigen attraktiven Wertentwicklung zu bieten.*

Anke Weinreich

---



– **Rating mit Auszeichnung a+<sub>AIF</sub> erneut bestätigt<sup>1</sup>**

Die Bewertung des Immobilienportfolios hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Daneben wird „... die Ankaufspolitik des Fonds, die sowohl auf sektorale und geografische Diversifikationen als auch auf unterschiedliche Risikoklassen setzt ...“ als chancenreich beurteilt. Die Bewertung der Nachhaltigkeit fällt im Branchenvergleich überdurchschnittlich aus und in Bezug auf die Finanzstruktur schätzt Scope das Währungsrisiko des Fonds als relativ gering ein.

– **DWS erneut mit höchstmöglichem Asset Management Rating AAA<sub>AMR</sub>**

Scope bestätigt das Asset Management Rating der DWS im Segment Real Estate Deutschland bei AAA<sub>AMR</sub> auf dem Niveau des Vorjahres und attestiert dem Asset Manager eine nach wie vor exzellente Qualität und Kompetenz.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Scope Analysis; Stand: 12.06.2018.

<sup>2</sup> Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse.

<sup>3</sup> Ausführliche Details im jeweils aktuell gültigen Jahresbericht

<sup>4</sup> Quelle: aktualisierte Studie vom 01.03.2009: „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“, von Prof. Dr. Lutz Johanning und Prof. Dr. Bernd Rudolph, veröffentlicht bei [www.bvi.de](http://www.bvi.de)

## 7 gute Gründe, in Grundbesitz Europa zu investieren

### 01 Breit diversifiziertes europäisches Immobilienportfolio

Einmal quer durch Europa - vom Bürogebäude bis zur Lagerhalle. Grundbesitz Europa hat die Trends und Entwicklungen ständig im Blick und setzt auf eine breite Mischung an Immobilien.

### 02 Gute Ertragssituation

Attraktive Immobilien mit überwiegend langfristigen Mietverträgen sorgen für regelmäßige und planbare Einnahmen.

### 03 Geringe Wertschwankung

Seit seiner Auflegung im Jahr 1970 erzielte Grundbesitz Europa auf Jahresebene ausschließlich positive Ergebnisse. So vereint der Fonds die Chance auf eine positive Rendite mit nur relativ geringen Wertschwankungen.<sup>2</sup>

### 04 Niedrige Korrelation

Aufgrund der niedrigen Korrelation zu anderen Asset-Klassen, wie z. B. Aktien und Renten, stellen Offene Immobilienfonds eine sinnvolle Ergänzung für die Zusammensetzung eines Portfolios dar.

### 05 Regelmäßige Ausschüttungen

Regelmäßige Ausschüttungen sind geplant. Dieser Plan konnte in jedem Geschäftsjahr seit Auflegung in 1970 erfolgreich umgesetzt werden – die Anleger haben jährlich eine Ausschüttung erhalten.<sup>3</sup>

### 06 Risikoreduzierung

Durch Beimischung Offener Immobilienfonds können Sie Ihr (Gesamt-)Depot festigen. Und das bei gleichzeitig möglicher Renditeerhöhung.<sup>4</sup>

### 07 Hervorragende Qualität

DWS – zum wiederholten Mal mit Höchstnote „AAA<sub>AMR</sub>“<sup>1</sup> ausgezeichnet.

# grundbesitz europa im Überblick

grundbesitz europa	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz europa	grundbesitz europa
ISN/WKN	DE0009807008/980700	DE000A0NDW81/A0NDW8
Fondsart	Offener Immobilienfonds	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	27.10.1970	01.04.2008
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September	1. Oktober bis 30. September
Fondswährung	EUR	EUR
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beiträge zu akzeptieren.
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Ertragsverwendung	Ausschüttend	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich	Jährlich
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des anteiligen Fondsvermögens <sup>1</sup>	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens <sup>2</sup> 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen <sup>2</sup>
Gesamtkostenquote	1,05% (Stand: 30.09.2018)	0,59% (Stand: 30.09.2018)

<sup>1</sup> Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung > 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Fondsvermögens

<sup>2</sup> Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung > 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Fondsvermögens

Wichtiger Hinweis: 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.

## 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 (12 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.

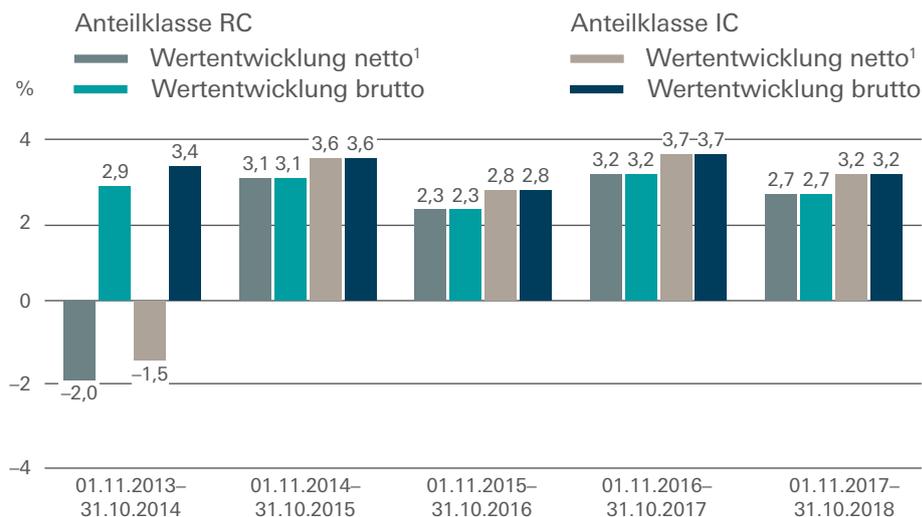
# Überzeugende Ergebnisse

## grundbesitz europa – seit Auflegung erfolgreich

Seit seiner Auflegung im Jahr 1970 erzielte grundbesitz europa auf Jahresebene ausschließlich positive Ergebnisse. So vereint der Fonds die Chance auf positive Rendite mit nur relativ geringen Wertschwankungen.

Bitte beachten Sie: Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose für zukünftige Ergebnisse.

### Wertentwicklung (Jährliche Wertentwicklung)



Wertentwicklung Anteilklasse RC (01.11.2008–31.10.2018)

**34,35%**<sup>2</sup>

Volatilität Anteilklasse RC (01.05.2008–30.04.2018)

**0,64%**<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>3</sup> Datenberechnung auf monatlicher Basis. Quelle: DWS Investment GmbH; Stand: Ende Oktober 2018.



# DIVERSIFIZIERT

---

Quer durch Europa. Unterschiedliche Nutzungsarten.  
grundbesitz europa setzt auf ein breit diversifiziertes  
europäisches Immobilien-Portfolio.



<sup>1</sup> Quelle: [www.worldarchitecturefestival.com/winners.cfm?eventYear=2009](http://www.worldarchitecturefestival.com/winners.cfm?eventYear=2009)

<sup>2</sup> Quelle: [www.europeanarch.eu/pdf/2010GDGREEN-LIST.pdf](http://www.europeanarch.eu/pdf/2010GDGREEN-LIST.pdf)

<sup>3</sup> Quelle: [www.architecture.com/Awards/RIBAIInternationalAwards/2010/Internationalwinners2010.aspx](http://www.architecture.com/Awards/RIBAIInternationalAwards/2010/Internationalwinners2010.aspx)

<sup>4</sup> Quelle: [www.prime-property-award.de/index\\_2.html](http://www.prime-property-award.de/index_2.html)

<sup>5</sup> Quelle: [www.hafencity.com/de/konzepte/ausgezeichnete-hochbauten-das-umweltzeichen-hafencity.html](http://www.hafencity.com/de/konzepte/ausgezeichnete-hochbauten-das-umweltzeichen-hafencity.html)

Hamburg

## Eine saubere Sache

Der World Architecture Festival Award 2009 ist der Beweis: Das „Unilever-Haus“ weiß äußerlich zu überzeugen. Aber auch seine inneren Werte beeindrucken. In diesem außergewöhnlichen Bürogebäude in der Hamburger HafenCity wurde ein innovatives Ökologiekonzept umgesetzt – von einer Wärmerückgewinnungsanlage bis zu ökologisch optimierten Baustoffen. Die deutsche Firmenzentrale des international agierenden Großunternehmens Unilever bietet ca. 1.200 Mitarbeitern Platz und eröffnet von den modernen Open-Space-Büros aus einen herrlichen Blick auf den Hamburger Hafen. Übrigens: Das Unilever-Haus war das erste „Green Building“ im Fonds grundbesitz europa.

### Unilever-Haus

Art	Bürogebäude
Baujahr	2009
Nutzfläche	25.698 m <sup>2</sup>

### Auszeichnungen:

- World Architecture Festival Award 2009 („Bestes Bürogebäude“)<sup>1</sup>
- Green Good Design Award 2010<sup>2</sup>
- RIBA International Award 2010 (Royal Institute of British Architects)<sup>3</sup>
- Prime Property Award (3. Platz) für Immobilienprojekte in Europa, die wirtschaftlichen Erfolg auf vorbildliche Weise mit ökologischer und soziokultureller Nachhaltigkeit verbinden<sup>4</sup>
- Umweltzeichen HafenCity in Gold für nachhaltiges Bauen<sup>5</sup>





Frankfurt am Main

## Eine lokale Größe mit globaler Ausrichtung

In unmittelbarer Nähe zur Alten Oper Frankfurt und zum Bankenviertel befindet sich eine der exklusivsten Büroadressen im Frankfurter Westend: das attraktive „WestendDuo“. Zwei elegante Türme mit jeweils 26 Geschossen stehen für die Modernität und das internationale Flair Frankfurts. Auf ca. 30.000 Quadratmetern bietet das 96 Meter hohe Bürogebäude einen Mikrokosmos aus Erholung, Fitness und Gastronomie direkt am Arbeitsplatz. Zum Objekt gehört auch ein Gebäudekomplex mit qualitativ hochwertigen Wohnungen. Neben zwei Restaurants und einem Fitnesscenter sind zudem 202 Parkplätze im Gebäude untergebracht. Die BREEAM-Zertifizierung für die Energieeffizienz des Objektes mit der Bewertung „Sehr gut“ sowie die Auszeichnung mit dem Prime Property Award und dem Sonderpreis des Internationalen Hochhauspreises für Nachhaltigkeit unterstreichen den besonderen Wert des modernen Gebäudes.

### WestendDuo

Art	Bürogebäude
Baujahr	2006
Nutzfläche	30.299 m <sup>2</sup>



Frankfurt am Main

## Ein Blickpunkt im Frankfurter Büro- und Shoppingparadies

Das markante Büro- und Geschäftsgebäude am Rathenauplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Goethestraße und der Zeil, am Eingang zur „Freßgass“. Also inmitten des beliebten und hoch frequentierten Büro- und Einzelhandelsbereiches der City. Das Gebäude wurde 2001 bis auf die denkmalgeschützte Altbaufassade neu errichtet und verfügt über knapp 8.000 Quadratmeter Mietfläche auf

drei Unter- und sieben Obergeschossen. Neben der exzellenten Lage in unmittelbarer Nähe zum U- und S-Bahn-Knotenpunkt „Hauptwache“, bietet das qualitativ hochwertige Gebäude einen hervorragenden Mietermix. Die Beliebtheit des Objektes spiegelt sich auch im aktuellen Vermietungsstand wider.

Rathenauplatz

Art	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr	2001
Nutzfläche	7.900 m <sup>2</sup>

Kaiserslautern

## Ein weiterer Leckerbissen aus der Pfalz

In der Pfalz kann man nicht nur gut essen, sondern auch seit Neuestem hervorragend einkaufen: im neuen „K in Lautern“. Im Frühjahr 2015 hat das erste Einkaufszentrum von Kaiserslautern in zentraler Innenstadtlage seine Türen geöffnet. In einem außergewöhnlichen und modernen Ambiente finden die Kunden ca. 100 Shops auf zwei Ebenen. Das „K in Lautern“ verfügt dank der guten Lage über ein großes Einzugsgebiet. Hinter dem Projekt steht – wie auch beim Forum Mittelrhein in Koblenz – ECE, der europäische Marktführer für die Entwicklung und das Management von Einkaufszentren.

### K in Lautern

Art	Einkaufszentrum
Baujahr	2015
Nutzfläche	29.333 m <sup>2</sup>





Paris

## Französischer Charme trifft Exklusivität

Rund 4.000 Quadratmeter Einzelhandels- und Bürofläche, hübsch verpackt in dem unverkennbaren Pariser Haussmann-Stil – das ist unser Objekt inmitten des Pariser Zentrums auf der weltbekannten Einkaufs- und Flaniermeile Avenue des Champs-Élysées. Die „schönste Straße der Welt“ mit ihrer Länge von zwei Kilometern ist eine der Hauptattraktionen von Paris. Und somit auch das richtige Umfeld zum Arbeiten. Im Erdgeschoss dieses stilvollen Gebäudes ist Platz für den Einzelhandel, während die darüberliegenden Etagen viel Bürofläche für zahlreiche internationale Mieter bieten.

125, Avenue des Champs-Élysées

Art	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr	1850/1915
Umbau	1975/1993
Nutzfläche	4.049 m <sup>2</sup>

Paris

## Arbeiten im Herzen Frankreichs

Paris – dieser Name steht in erster Linie für das französische Wirtschaftszentrum. Hier befindet sich auf der linken Seine-Seite das Objekt „Insight“. Dieses neue und hochwertige Bürogebäude bietet im Inneren topmoderne Etagen, die sich mit ihrer offenen Architektur perfekt in den urbanen Stil der anliegenden Gebäude einfügen. Seine Lage am Boulevard Périphérique und die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind weitere Pluspunkte für diesen attraktiven Bürokomplex. Genutzt wird Insight derzeit fast ausschließlich von der Banque Populaire.

Insight

Art

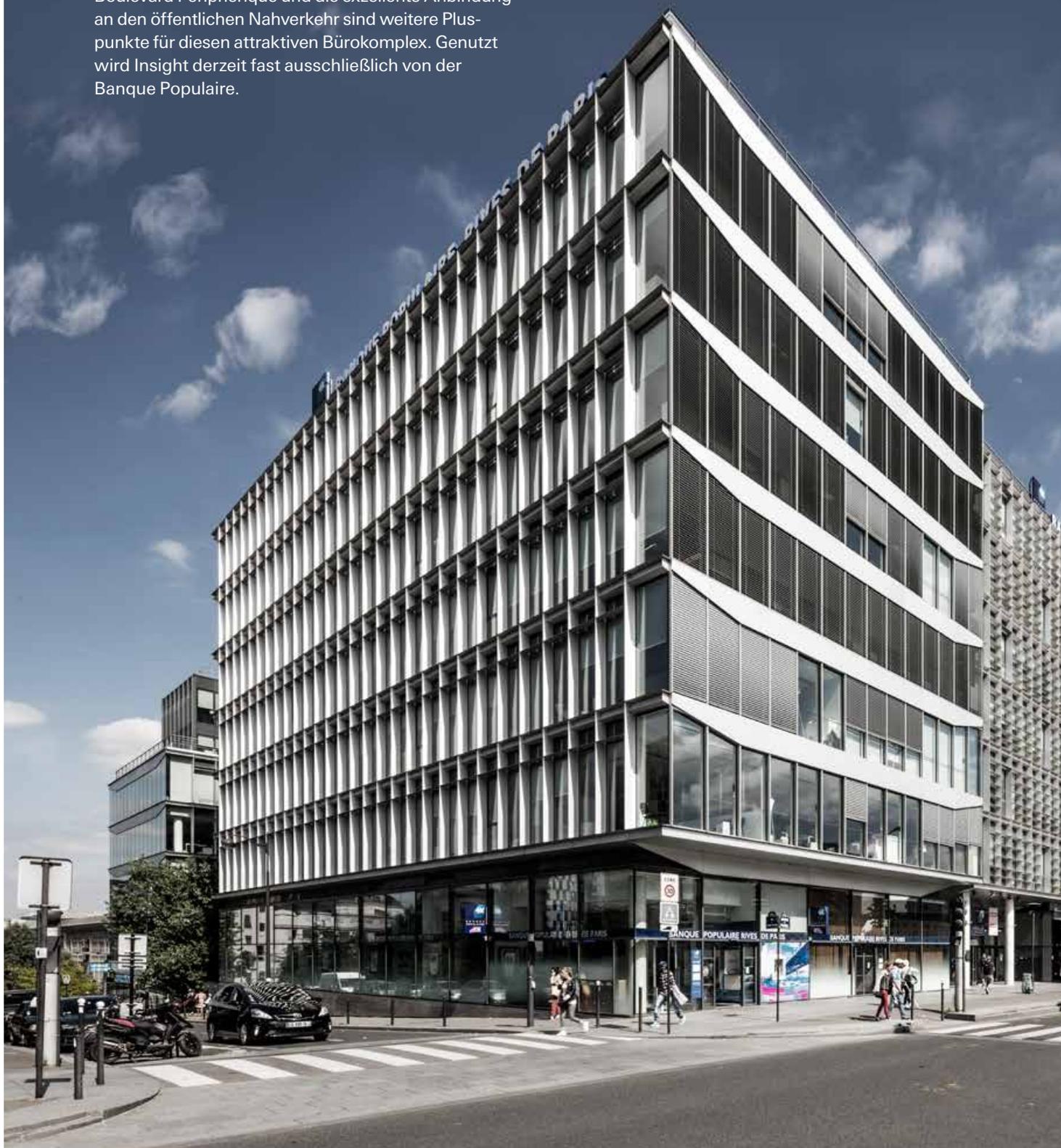
Bürogebäude

Baujahr

2005

Nutzfläche

22.628 m<sup>2</sup>





London

## Eines der schönsten „Parkhäuser“ in London

Direkt am Finsbury Circus – einem der wenigen öffentlichen Parks in London – steht das achtstöckige „Park House“. Dieses zwischen 1917 und 1926 errichtete Schmuckstück wurde 2008 vollständig saniert. Hinter seiner denkmalgeschützten Fassade bietet es über 18.000 Quadratmeter Bürofläche, deren Ausstattungslevel modernsten Anforderungen gerecht wird. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Grund, warum namhafte bonitätsstarke Mieter hier in den Büros und den drei Ladeneinheiten residieren.

### Park House

Art	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr	1917–1926
Vollsanierung	2008
Nutzfläche	17.708 m <sup>2</sup>

London

## Mehr als nur der olympische Gedanke

Nicht nur dabei sein, sondern auch profitieren – dann wenn Stratford, östlich von London gelegen, von der Erweiterung des Großraumes London profitiert. Stratford verfügt bereits infolge der Olympia-Austragung im Jahr 2012 über eine hervorragende Infrastruktur. In den kommenden Jahren sollen noch rund 4 Mio. m<sup>2</sup> neuen Fläche für Büro, Hotels, Wohnungen, Einzelhandel und Gastronomie sowie für öffentliche Einrichtungen wie Universitäten und Museen geschaffen werden. Das Bürohochhaus „S5 International Quarter“, eine Projektentwicklung mit voraussichtlicher Fertigstellung im März 2018, liegt im Zentrum des Olympia-Geländes, direkt am Haupteingang des Queen Elizabeth Olympic Parks. Für über 85% der Büroflächen besteht bereits ein Mietvertrag: Die Bankenaufsichtsbehörde von Großbritannien (Financial Conduct Authority – FCA) wird mit rund 3.800 Mitarbeiter direkt nach Fertigstellung einziehen.

### S5 International Quarter

Art	Bürogebäude
Baujahr	2018
Nutzfläche	47.489 m <sup>2</sup>









Manchester

## Ein Engel für die Nachhaltigkeit

Ein neu entstehendes Entwicklungsgebiet im Herzen von Manchester - und mitten drinnen ein Engel: Das erst 2012 fertiggestellte Bürogebäude „One Angel Square“.

Das nach Süden ausgerichtete neunstöckige Atrium mit Glasdach sorgt für eine Maximierung des Tageslichts und dient der Gewinnung von Solarenergie. Das Gebäude nutzt darüber hinaus ein Biodiesel-Blockheizkraftwerk und verfügt über modernste Energieerhaltungssysteme.

So erhielt es neben mehreren Nachhaltigkeits-Auszeichnungen u. a. ein „A+ Energy Performance Certificate“, das nur an Gebäude mit Null-CO<sub>2</sub>-Emission verliehen wird und erfüllt bereits heute zu annähernd 100% die Anforderungen an die britische Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM. Das bis 2038 vollvermietete Gebäude ist eines der größten umweltfreundlichen Bürogebäude in Europa.

### One Angel Square

Art	Bürogebäude
Baujahr	2012
Nutzfläche	30.585 m <sup>2</sup>



Den Haag

## Ein echtes Stück niederländischer Moderne

Außer Windmühlen, Grachten und Tulpen gibt es in den Niederlanden noch mehr zu sehen. Zum Beispiel spektakuläre Architektur: „**Malie Toren**“ ist ein faszinierender Büroturm, der wie ein Stadttor über der Autobahn von Den Haag thront. Als 72 Meter hohes Kunstwerk aus Stahl und Glas ist sein markantes Äußeres einzigartig in den Niederlanden. Die Glasfassaden eröffnen den Blick auf die raffinierte Stahlkonstruktion im Inneren und überraschen den Betrachter mit einem immer neuen faszinierenden

Licht- und Schattenspiel. Ein wirklich außergewöhnliches Gebäude, das mit dem niederländischen Arbeitgeberverband (Vereniging VNO-NCW) einen Mieter gefunden hat, der dies langfristig zu schätzen weiß.

Malie Toren

Art	Bürogebäude
Baujahr	1996
Nutzfläche	15.483 m <sup>2</sup>



Warschau

## Modernes Wahrzeichen im Herzen der Hauptstadt

Das nach dreijähriger Bauzeit im Jahr 2006 fertiggestellte Bürohochhaus „Rondo One“ befindet sich mitten im Stadtzentrum von Warschau. Seine 40 Ober- und zwei Untergeschosse sowie das angeschlossene zehnstöckige Seitengebäude mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Parkflächen verleihen dem Warschauer Finanzzentrum ein aufregendes Profil.

Das mit 194 Metern vierthöchste Gebäude Polens mit seiner markanten Glasfassade erfüllt höchste Einrichtungsstandards. Und das wird anerkannt: So wurde das Rondo One im Rahmen des Partnerprogramms der Europäischen Union als „Green Building“ zertifiziert (LEED-Gold-Zertifikat). 2006 wurde es bei den Central & Eastern European Real Estate Quality Awards zum „Building of the Year“ gewählt.

### Rondo One

Art	Büro- und Geschäftsgebäude
Baujahr	2006
Nutzfläche	66.765 m <sup>2</sup>

Espoo (Helsinki)

## Das Silicon Valley des Nordens

Espoo, die zweitgrößte Stadt Finnlands, befindet sich nur 15 Minuten von der Hauptstadt Helsinki entfernt in der südfinnischen Landschaft Uusimaa. Die Geburtsstadt des bekannten Formel-1-Rennfahrers Kimi Räikkönen gilt als einer der attraktivsten Bürostandorte Finnlands. Zahlreiche internationale Firmen haben ihren Sitz in Espoo, darunter der Mobiltelefonhersteller Nokia und der Computerspiele-Entwickler Rovio Entertainment Ltd.

Die vollvermietete Immobilie „Safiiri“ besteht aus zwei Gebäuden und verfügt insgesamt über rund 14.200 Quadratmeter Mietfläche auf acht Etagen. Langfristiger Hauptmieter im Objekt ist ein börsennotiertes Technologie-Unternehmen aus der Bergbau- und Metallindustrie. Das qualitativ hochwertige Bürogebäude mit drei Tiefgaragenebenen verfügt neben den Büroflächen auch über ein Restaurant und ein Fitnessstudio. Es wurde nach neuesten Erkenntnissen gebaut und ist mit einer „Leed-Gold-Zertifizierung“ ausgezeichnet.

Safiiri

Art

Bürogebäude

Baujahr

2012/2013

Nutzfläche

14.269 m<sup>2</sup>



Valmontone

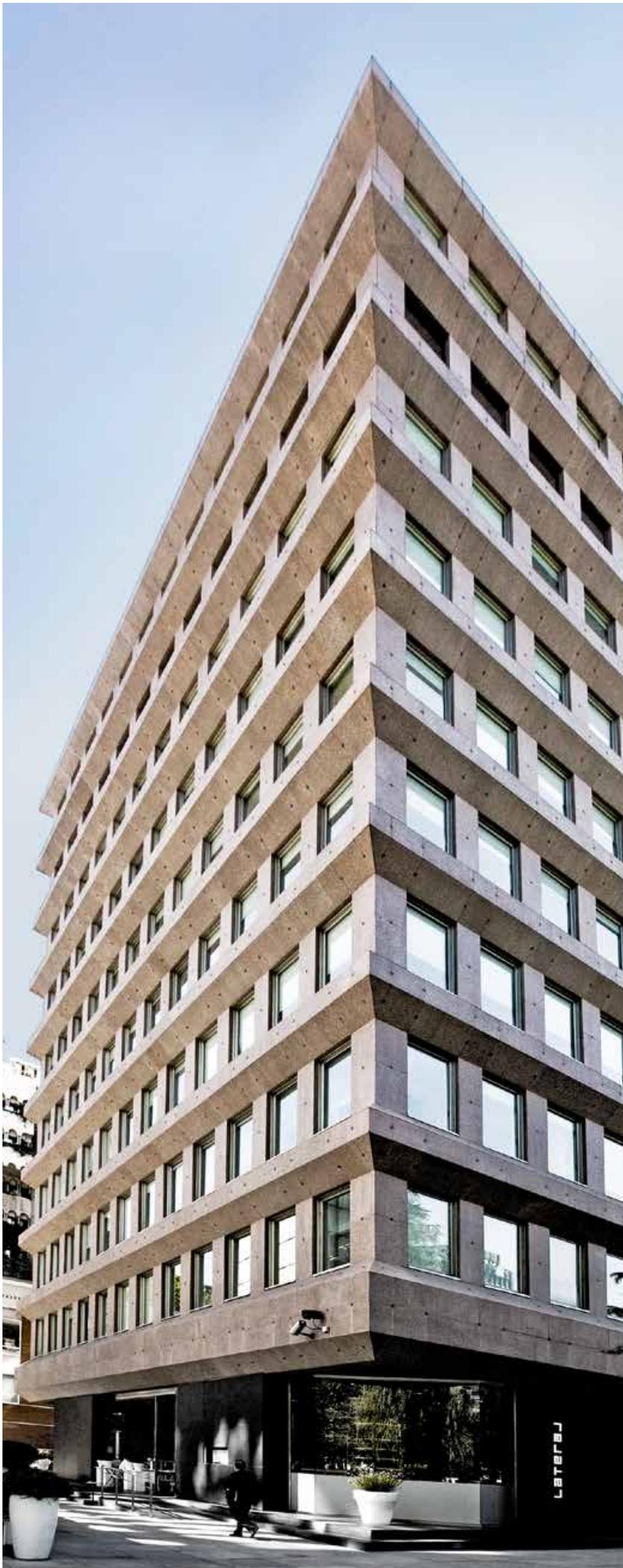
## Schnäppchenjagd in Italien

Das „**FOC Valmontone**“ zählt zu den größten in Italien – mit über drei Millionen Besuchern jährlich. Mehr als 130 verschiedene Einzelhändler, wie Adidas oder Villeroy & Boch bieten alles, was das Herz begehrt – von exklusiver Mode über Schmuck bis hin zu Haushaltswaren. Für eine entspannte und bezaubernde Atmosphäre sorgen Wasserläufe und Springbrunnen. Damit der Spaß nach dem Einkaufen weitergeht, sind in unmittelbarer Nähe ein Freizeitpark und Hotels mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten geplant. So wird dieses Einkaufszentrum vor den Toren Roms noch interessanter: für die Italiener aus der Region und die vielen Touristen, die über die vielbefahrene Autobahn A 1 von Rom nach Neapel den Weg hierher finden.

FOC Valmontone

Art	Einkaufszentrum
Baujahr	2004/2005/2008
Nutzfläche	40.075 m <sup>2</sup>





Madrid

## Spaniens Moderne kann sich sehen lassen

Madrid hat einiges zu bieten – neben den vielen klassischen Sehenswürdigkeiten auch attraktive Büroarchitektur. Wie das Objekt in der „Paseo de la Castellana“. Dieses zehnstöckige Gebäude liegt in bester Lage innerhalb des Central Business District. 2011 wurde das 1980 fertiggestellte Objekt technisch und gestalterisch an die heutigen Marktanforderungen angepasst. Die Bürofläche ist vollvermietet. Das beliebte Restaurant im Erdgeschoss trägt ebenfalls zur Attraktivität des Objektes bei.

### Paseo de la Castellana

Art	Bürogebäude
Baujahr	1980
Umbau	2011
Nutzfläche	4.608 m <sup>2</sup>

## 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.

Bei den in dieser Broschüre dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 65 Objekten.

Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzes (KAGB). Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformation und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerem 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](http://realestate.dws.com).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Grundbesitz GmbH und der Deutsche Bank AG/ Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG 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 Veräußerungen der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen.

Die Angabe der Brutto-Wertentwicklung erfolgt 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 Teil des Kaufpreises ist und im 1. Jahr abgezogen wird, d. h., ein Anleger, der beispielsweise Fondsanteile im Wert von 1.000 EUR erwerben möchte, muss dafür 1.050 EUR 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 30.09.2018 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.10.2018 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

### Vertriebsgestattungen und -beschränkungen

Die Anteile an dem Sondervermögen sind derzeit nur zum Vertrieb in Deutschland zugelassen. Die Anteile dieses Fonds sind 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.

011 73552 20 001 . Stand: 12/2018

