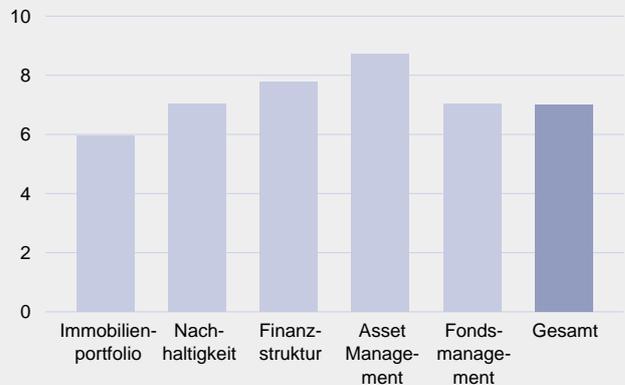


Ratingergebnis

Rating	bbb _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	11.06.2025
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2024
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	ja

Rating Scorecard



Analysten

Hosna Houbani, CFA	Lead Analyst	h.houbani@scopeanalysis.com
Stephanie Lebert	Backup Analyst	s.lebert@scopeanalysis.com
Hosna Houbani, CFA	Lead Analyst Management Rating	h.houbani@scopeanalysis.com
Klaudia Morhin	Backup Analyst Management Rating	k.morhin@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope stuft den Deka-ImmobilienMetropolen von bbb+ (AIF) auf bbb (AIF) herab

Die Ratingverschlechterung liegt vorwiegend in einer Reduktion der Performance und in einer leichten Erhöhung der Risikoparameter im Jahresvergleich begründet. Die Nachhaltigkeitsbewertung hat sich im Vorjahresvergleich verbessert. Risiken bestehen hinsichtlich der überwiegend in der Hochpreisphase des Marktes erworbenen Immobilien und der erhöhten Allokation in US-Immobilien.

Fondsstrategie

Die Anlagestrategie sieht Investitionen in ein weltweites Anlageuniversum nach einem Städte-Selektionsmodell vor. Ziel sind Investitionsstandorte mit langfristigen Entwicklungspotential. Investiert wird überwiegend in Immobilien in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen. Der Fokus liegt hierbei auf unterschiedlichen Metropolen, unabhängig von Kontinenten. Hierbei wird der Deka-ImmobilienMetropolen nach fundamentalen Wachstumstreibern ausgerichtet. Die Allokation erfolgt gemäß Metropolen-Scoring-Modell mit den vier Megatrends (Urbanisierung, Globalisierung, Ökologie und New Work). Gemäß seiner Anlagestrategie plant der Fonds überwiegend in Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik) in weltweiten Metropolen zu investieren.

Zur Liquiditätssteuerung setzt die Gesellschaft vorab definierte Volumenkontingente für die Vertriebseinheiten ein. Im Berichtszeitraum 2024 betrug das Nettokontingent wie im Vorjahr 400 Mio. Euro, das zu 22% ausgelastet war. Für 2025 ist ein Kontingent von 400 Mio. Euro geplant. Die Nettomittelzuflüsse betragen laut BVI im Berichtszeitraum rund 95 Mio. Euro gegenüber ca. 209 Mio. Euro im Vorjahr. Damit kann der Fonds, der zum 31.12.2024 über ein Nettofondsvermögen von 1,81 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,73 Mrd. Euro) verfügt, den zweitgrößten Mittelzufluss aller offenen Immobilienpublikumsfonds aufweisen.



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

Seit dem 30.04.2021 erfüllt der Deka-ImmobilienMetropolen die Transparenzanforderungen gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor als sogenannter Artikel 8-Fonds. Darüber hinaus kann der Fonds Angaben der KVG zufolge als Artikel 8-Plus-Produkt laut der MiFID II-Richtlinie gemäß Verbändekonzept an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen vertrieben werden. Der Deka-Immobilien Metropolen ist ein Finanzprodukt, das ökologische und soziale Merkmale bewirbt und folgende drei nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Fondsebene (PAIs) berücksichtigt: Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (PAI 17), Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (PAI 18) und Intensität des Energieverbrauchs (PAI 19). Die Taxonomie- sowie die SFDR- Quote werden zum 31.12.2024 jeweils mit 9,1% angegeben. Gemäß der Aussage des Asset Managers werden derzeit aus Vorsichtsgründen nur die Prüfkriterien Energieeffizienz und bestehende Physische Risiken zur Ermittlung der Konformität herangezogen. Dies führt im Ergebnis zu geringen Quoten hinsichtlich der Taxonomie- bzw. SFDR-Konformität.

Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Die das Produkt verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Deka Immobilien Investment GmbH ist in das Asset Management Immobilien der Deka-Gruppe integriert und gehört damit weltweit zu den größten Immobilieninvestoren.

Scope hat am 11.06.2025 das Asset Management Rating der DekaBank Deutsche Girozentrale im Immobiliensegment mit AA+ (AMR) auf dem sehr hohen Niveau des Vorjahres bestätigt. Dem Geschäftsfeld Asset Management Immobilien der Deka-Gruppe wird damit weiterhin eine sehr gute Qualität und Kompetenz attestiert.

Marktlage

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten in den Jahren 2022 und 2023 zu einem Einbruch des Immobilien-Transaktionsmarktes, welcher sich aktuell zwar leicht erholt, jedoch weiterhin nur eingeschränkt funktioniert. Kombiniert mit weiteren Unsicherheitsfaktoren wie den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, sowie den politischen und konjunkturellen Entwicklungen erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte abseits der A-Lagen zu kämpfen haben. Scope geht davon aus, dass besonders dem Bürosektor weitere Herausforderungen bezüglich der Vermietung bevorstehen und auch weitere Bewertungsrückgänge erfolgen können.

Bei Mietern zeigt sich in der Tendenz ein sinkender Flächenbedarf im Bürosektor. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und einem Umdenken hinsichtlich der Flächennutzung. Ein höheres Maß flexibler Arbeit verändert die Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen vieler Unternehmen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Mitarbeiterbindung und Unternehmensidentifikation werden Gebäude an erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, geringere Risiken bezüglich eines potenziellen Leerstands aufweisen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen. Von den vorgenannten Faktoren werden daher besonders die Lage und die ESG-Kriterien künftig wieder beziehungsweise noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. ESG-Ertüchtigungen im Bestand rücken aktuell zwar aufgrund der herausfordernden Liquiditätssituation oft in den Hintergrund, werden aber aus Sicht von Scope in den Verkaufsprozessen eingepreist. Auch wird der Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und zum Teil stark gestiegenen Mieter-Incentives aktuell deutlich herausfordernder. Darüber hinaus könnten mögliche Mieterinsolvenzen die Asset Manager vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Fonds, die in der aktuellen Marktlage vermehrt Bestandsobjekte vor Ablauf der geplanten Haltedauer oder mit Abschlägen veräußern müssen, drohen negative Effekte auf den Fondsanteilpreis. Auch die Finanzierungssituation spielt dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Zum einen, da das Liquiditätsergebnis, welches im Fonds ankommt, unter anderem von der Höhe der noch zu tilgenden Restschuld abhängt und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass sich die Konditionen der Fremdkapitalfinanzierung generell und auch deren grundsätzliche Verfügbarkeit verschlechtert haben.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen stellen zum Teil eine weitere Herausforderung dar. Diese werden sukzessive in die Fonds übernommen, wobei die vollständige Vermietung der Objekte meist erst nach deren Fertigstellung erfolgt. Außerdem ist Liquidität für die noch in der Zukunft liegenden Zahlungsverpflichtungen notwendig, was entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile im Vergleich zu



Bestandsimmobilien auf.

Der Fonds Deka-ImmobilienMetropolen hatte keine Projektentwicklungen angekauft und im Bestand.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio setzt sich im Berichtszeitraum 2023 aus den USA 29,8% (2023: 33,8%), dem Vereinigten Königreich 17,8% (2023: 15,7%), Deutschland 13,9% (2023: 16,7%), Irland 13,2% (2023: 16,3%), Frankreich 8,9% (2023: 5,8%), Tschechien 5,2% (2023: 6,3%), Italien 4,5% (2023: 5,4%) zusammen. Kleinere Beimischungen entfallen zudem noch auf die Niederlande und Belgien. Gemessen am Verkehrswertvolumen stellen Büroobjekte mit einem Anteil von 77,6% (2022: 83,4%) aktuell die dominierende Nutzungsart dar. Zweitwichtigste Nutzungsart ist das Logistiksegment, welches einen Anteil von 14,4% ausmacht.

Gemäß Aussage des Fondsmanagements soll die Büroimmobilienquote des Immobilienportfolios u.a. durch Zukäufe im Hotelsegment langfristig reduziert werden. Regional soll auch in den asiatisch-pazifischen Raum diversifiziert werden. Der Fonds hat aufgrund seiner komfortablen Liquiditätsquote zwar Ankaufspotential, aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Fondsportfolios, werden Ankaufschancen jedoch klar auf das Fondsprofil fokussiert. Der im Jahr 2019 lancierte Fonds verfolgt eine Ankaufsstrategie, bei der die Liquidität dafür genutzt wird, Marktchancen zu realisieren, um die Performance anzuheben.

Entsprechend wurden 2024 Neuinvestitionen für rund 250 Mio. Euro getätigt, mit denen vier Objekte angekauft wurden. Positiven Einfluss in dieser Phase hatten im Jahr 2024 antizyklische Ankäufe. Hierunter befanden sich zwei Büroimmobilien in Paris bzw. Brüssel, ein Hotel in London sowie ein Logistikobjekt in Aalsmeer bei Amsterdam. Das Bürogebäude in Paris wurde 2024 erbaut und verfügt über eine Vollvermietung mit einem WALB von 8,4 Jahren. Ebenfalls langfristig und aktuell vollvermietet ist das Büroobjekt in Brüssel. Das Ruby Zoe Hotel Notting Hill in London verfügt über einen 30-jährigen Pachtvertrag und das Logistikzentrum in Aalsmeer über einen WALT von noch 12,8 Jahren. Verkäufe wurden bisher noch nicht realisiert.

Die Gesamtbewertung des Immobilienportfolios hat sich zum Vorjahr verschlechtert und fällt im Vergleich zur Peergroup nun durchschnittlich aus.

Der Fonds zeichnet sich besonders durch eine sehr gute Lagequalität seiner Immobilien sowie über eine hohe Anzahl moderner Objekte und noch längerfristig laufender Mietverträge aus. Die Vermietungsquote des Deka-ImmobilienMetropolen liegt bei 99,5% und damit deutlich über dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 92,3%.

Schwächer schneidet der Fonds hingegen bezüglich der noch sehr hohen Mieterkonzentration und der Bewertung der Immobilien ab, da sich der Fonds noch im Aufbau befindet. Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 81,9% auf solche Objekte (Branchendurchschnitt: 44,8%). Diese Objekte unterlagen und unterliegen aus Sicht von Scope teilweise noch einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko im Segment der offenen Immobilienfonds. Zudem ist die regionale Diversifikation aufgrund der geringen Anzahl von Objekten noch eingeschränkt. Die sehr hohe US-Büroallokation von 29,5% birgt darüber hinaus Risiken für den Deka-ImmobilienMetropolen.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 18,5 (Hotel) und 23,6 (Logistik). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Büro weist der Fonds mit 21,9 einen Vervielfältiger über dem Niveau des Durchschnitts (19,4 bei einer Bandbreite von 14,0 bis 23,7) auf.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser, die Unterhaltungs- und Freizeitbranche als auch das Baugewerbe sowie die Automobilindustrie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 26% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der Deka-ImmobilienMetropolen hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von lediglich rund 17%. Hingegen stammen rund 2% der Mieteinnahmen von öffentlichen Mietern bzw. staatliche Institutionen und weiteren aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen z.B. wie Wohnungsmieter. Der Durchschnitt der Fonds kommt diesbezüglich auf 14%.

Indexierte Mietverträge bieten grundsätzlich die Möglichkeit, sich gegen steigende Inflationsraten abzusichern. Mieterhöhungen sind jedoch nur in dem Umfang umsetzbar, in der die Mieter diese auch wirtschaftlich tragen können. Nach Angaben des Asset Managers sind im Portfolio des Fonds rund 29,9% der Nettosollmieten an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelt



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

(Durchschnitt der Peergroup: 67,3%). Für 21,1% der Mieteinnahmen beträgt die Indexierung sogar 100% der Veränderung bezogen auf den Referenzwert. Weitere 34,6% verfügen über eine fixierte Staffelmiete.

Finanzstruktur

Der Deka-ImmobilienMetropolen verfügt im Branchenvergleich über eine leicht überdurchschnittliche Bewertung der Finanzstruktur in der Peergroup der Privatanlegerprodukte. Die konservative Liquiditätsstruktur wirkt dabei sehr positiv auf die Bewertung wohingegen die hohe Kreditquote von 21,7% in Verbindung mit einer überwiegend kurzfristigen Kredit- und Zinsbindung belastend auf die Bewertung wirkt. Die Liquiditätsquote ist zwar im Jahresvergleich gesunken, liegt jedoch mit 21,0% zum 31.12.2024 deutlich über dem Branchendurchschnitt von 14,6%. Laut Angaben des Asset Managers liegt die Reduktion in antizyklischen Ankäufen im Jahr 2024 begründet.

Nachhaltigkeit

Der Fonds liegt hinsichtlich der Nachhaltigkeitsbewertung unter den Top 5. Die hohe Nachhaltigkeitsausrichtung sowie die hohe Zertifizierungsquote von 93% im Branchenvergleich werden von Scope positiv beurteilt, da sie werterhaltende und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahmen darstellen.

Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. CO₂-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Der Endenergieverbrauch des Fonds beträgt 154 kWh/qm/Jahr und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 181 kWh/qm/Jahr. Für 58% der Daten bezogen auf die Nutzfläche des Fonds wurde eine Hochrechnung auf Basis teilweise vorhandener Ist-Daten zum Endenergieverbrauch durchgeführt. Für die gesamte Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert liegt bei 41 kg/qm/Jahr für Gewerbeimmobilien. Dies liegt im Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 41 kg/qm/Jahr. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte noch einschränkt.

Performance

Die nach BVI-Standard gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag zum Ende des Berichtszeitraumes 2024 bei 0,96% und damit um 80 Basispunkte unter dem Vorjahreswert von 1,76%. Im Peergroupvergleich (Deka-ImmobilienEuropa: 2,45%, hausInvest: 2,24%, Unilmmo: Deutschland: 2,03%, WestInvest InterSelect: 2,00%, Unilmmo: Europa: 0,72%, grundbesitz europa: -3,5%; Peergroup-Durchschnitt Europafonds: 0,99%) liegt die Performance des Fonds damit auf dem fünften Rang. Zum 30.04.2025 ist die BVI-Rendite wieder leicht um 10 Basispunkte auf 1,06% angestiegen und liegt damit leicht über dem Peergroup-Durchschnitt Europafonds von 0,83%.

Gemäß der Aussage des Fondsmanagements liegt die Performanceerwartung aufgrund der erwarteten Abwertungen des Bestandsportfolios für den Deka ImmobilienMetropolen für das Geschäftsjahr 2025 bei 1% bis 2% nach BVI-Methode. Nach entsprechenden Neuinvestitionen wird mittelfristig wieder ein Performancekorridor von rund 2% bis 3% angestrebt.

Für den Fonds wurden Angaben der Deka Immobilien Investment GmbH zufolge vollständige Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektebene gebildet. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope sehr hoch. Sollten Objekte verkauft werden, deren Ankaufsnebenkosten noch nicht vollständig abgeschrieben sind, wirkt dies belastend auf die Fondperformance.

Alle Anteile des Fondsvermögens wurden nach Inkrafttreten der neuen regulatorischen Änderungen ausgegeben; somit hat der Fonds keine Altanleger. Aus aktueller Sicht sieht Scope kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den Deka-ImmobilienMetropolen. Die Nettomittelabsätze des Fonds waren im Jahr 2024 positiv. Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der Deka Immobilien Investment keine signifikanten Kündigungsvolumina der Anleger vor. Scope hat jedoch keine Detailinformationen zu den Kündigungen vorliegen. Die Liquiditätsplanung des Fondsmanagements berücksichtigt die Kündigungsvolumina der Anleger. Diese können aus aktueller Sicht nach Angaben des Fondsmanagements bis einschließlich Ende April 2026 auf Grundlage der letzten angefragten Informationen für dieses Rating (30.04.2024) uneingeschränkt bedient werden.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Das Transaktionsvolumen der Immobilienmärkte bewegt sich für viele Märkte immer noch auf einem reduzierten Niveau, das Finanzierungsumfeld ist herausfordernder geworden und notwendige Verkäufe zur Liquiditätsschaffung führen oft zu Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios. Nach Ansicht von Scope birgt dies grundsätzlich weitere Risiken für die Fonds. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen notwendig werden, ist aktuell nicht verlässlich



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2024. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen auch nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- sehr hohe Vermietungsquote
- unter den Top 5 in der Nachhaltigkeitsbewertung mit hoher von 93% im Branchenvergleich

Schwächen

- Portfolioaufbau in einem hochpreisigen Marktumfeld
- noch sehr eingeschränkte regionale Diversifikation
- sehr hohe Mieterkonzentration
- hoher Anteil an US-Büroimmobilien

Ratingveränderungstreiber

Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

Chancen

- zunehmende Diversifikation durch strategiekonformes Wachstum
- höhere Einnahmen durch Mietvertragsabschlüsse auf höherem Niveau

Risiken

- sinkende Büroflächennachfrage
- Verschlechterung der Vermietungsquote
- mögliche Mieterinsolvenzen
- Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- erhöhte Anteilscheinrückgaben



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

Fondsdaten (zum 31.12.2024)

ISIN	DE000DK0TWX8	Auflage	02.12.2019
Laufzeit	offen	Zielmarkt	global
Kategorie	Mid-sized Portfolios	Diversifikation	global
Nutzungsart	gemischt	Objektanzahl	17
Nettofondsvermögen	1.810,41 Mio. Euro	Immobilienbestand	1.601,59 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	0,96%	Wertentwicklung 5 Jahre	1,65%
Volatilität 5 Jahre	0,52%	Gesamtkostenquote	0,50% (31.10.2024)
Tracking Error	0,81%	Verlustrisiko	0,13
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	99,54%
Liquiditätsquote	21,02%	Fremdkapitalquote	21,71%
Einstufung nach MiFID	nachhaltiges Finanzprodukt (Artikel 8+)		

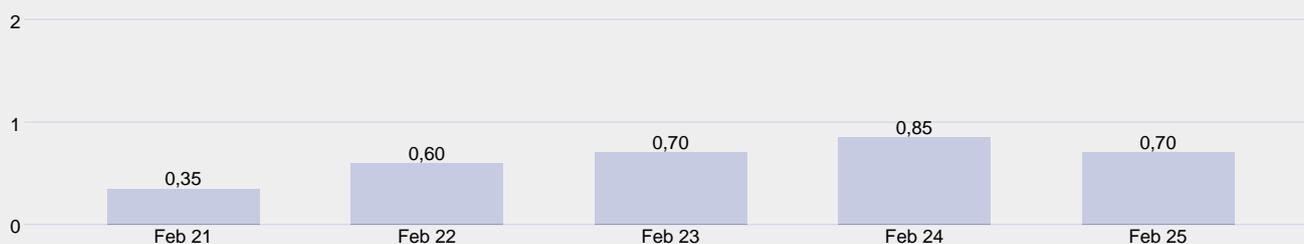
Kapitalverwaltungsgesellschaft: Deka Immobilien Investment GmbH

Fondsprofil

Der Deka-ImmobilienMetropolen ist ein global investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der sich vorwiegend an Privatanleger richtet. Der Fonds wurde am 02.12.2019 aufgelegt und verfügt daher ausschließlich über Investoren, die ihre Anteile erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben können.

Entwicklung Ausschüttungsbeträge

in EUR





Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von SFA verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von SFA stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird SFA gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Dr. Lars Edler, Christian Werner.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Hosna Houbani, CFA, Senior Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

11.06.2025 | Downgrade | bbb_{AIF}
04.06.2024 | Downgrade | bbb⁺_{AIF}
06.06.2023 | Initial | a_{AIF}

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Fund Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeexplorer.com.

Das Fonds-Rating wurde von SFA unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit SFA ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat ein Management-Rating bei SFA entgeltlich erworben.

Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet: Prospekt, Webseite des Anbieters, Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds, Angeforderte Detailinformationen, Datenlieferungen von externen Datenlieferanten, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter <https://www.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

Haftungsausschluss

SFA erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. SFA haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von SFA, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von SFA nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch SFA auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

Kontakt

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Telefon +49 30 27891-0

Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027