

Ratingergebnis

Rating	a- _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	06.06.2023
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2022
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	ja

Rating Scorecard



Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Stephanie Lebert	Backup Analyst	s.lebert@scopeanalysis.com
Hosna Houbani, CFA	Lead Analyst Management Rating	h.houbani@scopeanalysis.com
Sonja Knorr	Backup Analyst Management Rating	s.knorr@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope bewertet den Deka-ImmobilienMetropolen mit einem initialen Rating von a- (AIF)

Der offene Immobilien-Publikumsfonds lässt damit eine gute risiko-adjustierte Rendite erwarten. Der Anleger kann über den Deka-ImmobilienMetropolen in internationale Metropolen, die in langfristigen Zukunftstrends wie New Work und Ökologie führend sind, investieren.

Die Anlagestrategie des Fonds sieht Investitionen in ein weltweites Anlageuniversum nach einem Städte-Selektionsmodell vor. Ziel sind Investitionsstandorte mit langfristigem 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). Der Fonds notiert in Euro, wobei Fremdwährungsrisiken weitestgehend abgesichert werden sollen.

Marktlage

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten im vergangenen Jahr 2022 und in den ersten fünf Monaten dieses Jahres nahezu zum Erliegen des Immobilien-Transaktionsmarktes. Kombiniert mit weiteren Unsicherheitsfaktoren wie Kaufkraftverlusten und den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte in nicht-erstklassigen Lagen (abseits der A-Lagen) zu kämpfen haben. Es ist davon auszugehen, dass die Segmente Shopping-Center, aber auch teilweise der Bürosektor, weitere Herausforderungen in der Vermietung sowie hinsichtlich der Bewertung bekommen werden.

Bei Mietern zeigt sich in der Tendenz ein sinkender Flächenbedarf im Bürosektor. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

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 ESG-Kriterien künftig wieder bzw. noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. Zudem werden vermehrt Mieterinsolvenzen die Asset Manager vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Besonders die ESG-Ertüchtigung im Bestand wird das Management künftig stark fordern, um den Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und Mieter-Incentives zu meistern.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen können eine weitere Herausforderung darstellen. Diese werden in den kommenden Jahren sukzessive in die Fonds übernommen, wobei die vollständige Vermietung der Objekte meist erst nach deren Fertigstellung erfolgt. ESG-seitig weisen diese hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile auf.

Scope erwartet für das Gesamtjahr 2023 bei den offenen Immobilienfonds eine im Durchschnitt leicht sinkende Performance. Aufgrund der vorhandenen Portfolioallokation rechnet Scope für den Deka-ImmobilienMetropolen mit einer Rendite im Durchschnitt der Peergroup.

Das Immobilienportfolio setzt sich zum Ende des Berichtszeitraumes 2022 aus den USA mit 35,8%, Deutschland zu 16,8%, Vereinigtes Königreich mit 15,8%, Irland zu 13,9%, Tschechien mit 6,2%, Frankreich zu 6,0% und aus Italien mit 5,6% zusammen. Das Nettofondsvermögen beträgt zum 31.12.2022 rund 1,51 Mrd. Euro.

Der im Jahr 2019 lancierte Fonds befindet sich noch in der Aufbauphase und konnte im Berichtszeitraum seinen Immobilienbestand durch einen Ankauf in Seattle/USA in Höhe von rund 157 Mio. Euro von 11 auf 12 Objekte erhöhen. Der aus vier Gebäudekörpern bestehende Google Campus in Seattle, USA, wurde für 802 Mio. US-Dollar im Rahmen eines Joint Ventures zwischen den Fonds Deka-Immobilien-Metropolen und Deka-ImmobilienGlobal. Diese Transaktion stellt den bisher größten Einzelanfang der Deka Immobilien außerhalb Deutschlands dar. Da sich der Fonds in Aufbauphase befindet, wurden bisher noch keine Verkäufe realisiert.

Die Gesamtbewertung des Immobilienportfolios fällt im Vergleich zur Peergroup überdurchschnittlich aus. Der Fonds zeichnet sich besonders durch seine sehr gute Lagequalität und die faktische Vollvermietung von 98,7% aus. Zudem verfügt der Fonds über eine hohe Anzahl moderner Objekte und noch längerfristig laufender Mietverträge. Das Risiko aus Alleinmieter-Strukturen ist zudem gering.

Schwächer schneidet der Deka-ImmobilienMetropolen hingegen bezüglich der Mieterkonzentration und der Bewertung der Immobilien ab, da sich der Fonds noch im Aufbau befindet und dies auf einer Hochpreisphase des Marktes betreibt. Zudem ist die regionale Diversifikation aufgrund der geringen Anzahl von Objekten noch eingeschränkt. Die hohe US-Büroallokation von 35,8% birgt darüber hinaus Risiken für den Deka-ImmobilienMetropolen.

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% der Nettosollmieten an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelt (Durchschnitt der Peergroup: 68,5%).

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser sowie die Unterhaltungs- und Freizeitbranche starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen und den als unbekannt klassifizierten Anteilen im Durchschnitt einen Anteil von rund 25% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der Deka-ImmobilienMetropolen hat in Branchen, die mit einem hohen Risiko von Scope eingestuft sind, einen Anteil von lediglich rund 7%.

Der Deka-ImmobilienMetropolen verfügt im Branchenvergleich über eine durchschnittliche Bewertung der Finanzstruktur in der Peergroup der Privatanlegerprodukte. Die konservative Liquiditätsstruktur wirkt dabei sehr positiv auf die Bewertung wohingegen die hohe Kreditquote von 25,5% belastend auf die Bewertung wirkt.

Der Fonds liegt hinsichtlich der Bewertung der Nachhaltigkeit im oberen Bereich der Peergroup. Die sehr hohe Nachhaltigkeitsausrichtung sowie die höchste Zertifizierungsquote von 89% im Branchenvergleich werden von Scope positiv beurteilt, da sie werterhaltende und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahmen darstellen.

Die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter wird als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u.a. als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für die gesamte Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert liegt bei 54 kg/qm/Jahr für Gewerbeimmobilien. Dies liegt über dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 43 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.

Bezogen auf den Dekarbonisierungspfad wurde für das gesamte Immobilienportfolio Angaben gemacht (basierend auf dem 2,0 Grad-Zielpfad). Aktuell liegen 18,1% des Immobilienportfolios oberhalb des CRREM-Pfades.

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 sogenanntes 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 Taxonomiequote wird zum 30.04.2023 mit 0% angegeben.

Die nach BVI-Standard gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag zum Ende des Berichtszeitraumes 2022 bei 1,9%. Zum 30.04.2023 ist die Rendite auf 2,0% angestiegen. Gemäß der Aussage des Fondsmanagements liegt das Renditeziel für den Deka ImmobilienMetropolen für das Geschäftsjahr 2023 bei 2,0% bis 2,5%. Scope rechnet aufgrund des vollständigen Portfolioaufbaus innerhalb der Hochpreisphase des Marktes mit einer sinkenden Wertänderungsrendite auf der einen Seite, auf der anderen Seite wieder mit einer Erholung der Liquiditäts-, der Brutto- sowie der Nettomietrendite und somit für 2023 mit einer im Gesamtbild stabilen Fondperformance. Performancerisiken, die sich aus noch zu bildenden Rückstellungen für latente Steuern (Rückstellungsquote 100%) bzw. noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope für dieses Produkt moderat.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Da der Transaktionsmarkt für Immobilien aufgrund des abrupt gestiegenen Zinsumfeldes aktuell nahezu eingefroren ist, sind mögliche Bewertungsanpassungen in den Immobilienportfolios der Fonds bisher nur in geringem Ausmaß sichtbar. In welchen Zeitraum und in welcher Höhe diese erfolgen werden, ist aktuell nicht adäquat prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2022. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Ratinganpassungen vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- sehr hohe Vermietungsquote
- höchste Zertifizierungsquote im Branchenvergleich

Schwächen

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



Rating

Deka-ImmobilienMetropolen

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 vermehrte Mieterinsolvenzen
- Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld

Fondsdaten (zum 31.12.2022)

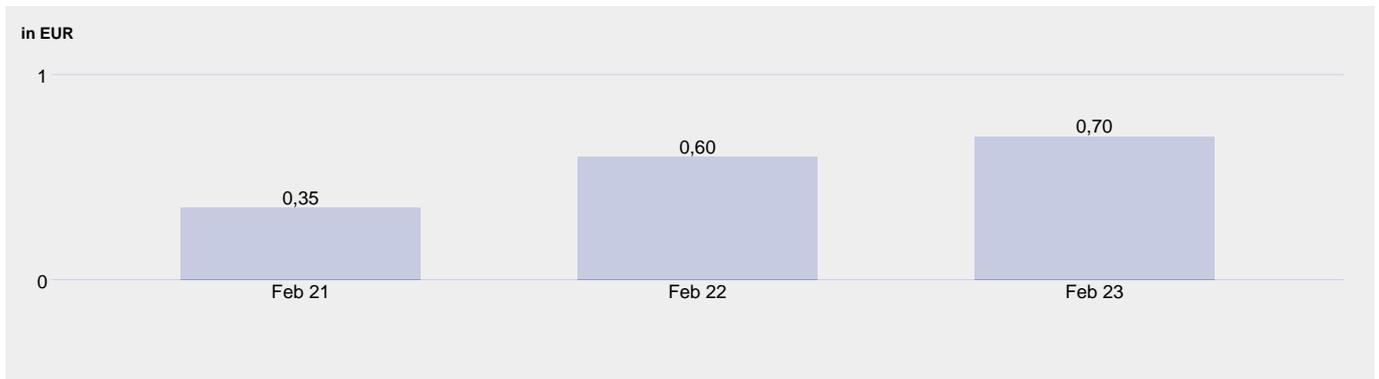
ISIN	DE000DK0TWX8	Auflage	02.12.2019
Laufzeit	offen	Zielmarkt	global
Kategorie	Mid-sized Portfolios	Diversifikation	global
Nutzungsart	gemischt	Objektanzahl	12
Nettofondsvermögen	1.510,06 Mio. Euro	Immobilienbestand	1.322,95 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	1,88%	Wertentwicklung 5 Jahre	n/a
Volatilität 5 Jahre	0,00%	Gesamtkostenquote	0,59% (31.10.2022)
Tracking Error	0,00%	Verlustrisiko	0,00
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	98,7%
Liquiditätsquote	29,3%	Fremdkapitalquote	25,5%
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





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: Florian Schoeller, Said Yakhloufi.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Sonja Knorr, Managing Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

06.06.2023 | Initial | a-AIF

Das Fonds-Rating betrifft ein Finanzinstrument, welches erstmalig durch SFA bewertet wurde.

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