

Ratingobjekt:

Inhaberschuldverschreibungen „PEMA *headline* Bond“ mit der ISIN: AT0000A10UC8 begeben von der Emittentin Bruneckerstraße Ost GmbH

Rating Note:

A+

Rating Ausblick / Zusätze:

Ausblick stabil

Ratingzusammenfassung:

Gegenstand des vorliegenden Ratings sind die Inhaberschuldverschreibungen „PEMA *headline* Bond“ begeben durch die Bruneckerstraße Ost GmbH (Schuldnerin). Die Emissionserlöse investierte die Schuldnerin unmittelbar in die Multi-Tenant-Liegenschaft *headline* in Innsbruck, Österreich. Die Investitionen erfolgen direkt durch die Schuldnerin als Zweckgesellschaft. Der relevante Manager ist die PEMA Immobilien GmbH.

Creditreform Rating (CRA) identifiziert verringerte strukturelle und operative Risiken innerhalb der Transaktion. Die Covid-19 Pandemie führt jedoch zu diversen Unsicherheiten, deren Auswirkungen noch nicht abschließend beurteilt werden können. Die vollvermietete Multi-Tenant Immobilie *headline* befindet sich in der stabilisierten Phase, ist durch ein langfristiges gewerbliches Mieterportfolio gekennzeichnet und weist grundsätzlich eine gute Performance auf. Moderate Portfolio- und Kreditrisiken resultieren unter anderem aus tendenziell höheren Recoveries bei Senior-Finanzierungen (im Vergleich zu nachrangigen Finanzierungen) im Default- bzw. Verwertungsereignis. Covid-19 bedingte Unsicherheiten erhöhen mitunter den Druck auf Mieter ihren Verpflichtungen nachzukommen. Unter Berücksichtigung der genannten Risiken sind über die Transaktionsstruktur mit Wirkung auf Ebene der Schuldnerin kreditqualitätsverbessernde und seitens CRA als Credit Enhancement in der Herleitung des Ratings berücksichtigte Elemente installiert.

Auf Grundlage dieser Transaktionseigenschaften leitet CRA ein Rating von A+ für die analysierten Schuldverschreibungen ab. Der Ausblick ist stabil.

Ratingrelevante Faktoren (Primary Key rating driver):

- + Verwaltung eines stabilisierten, langfristigen Mieterbestandsportfolios in zentraler Lage von Innsbruck/ Österreich
- + Seniorität und erstrangige Besicherung, Kupon- und Reservekonto, obligatorische Sicherheiten, Treuhänder/gemeinsamer Vertreter iSd. KurG, Negativverpflichtungen
- + Credit Enhancements
- + LTV aktuell unter 60%, ICR-Deckung sehr komfortabel, WALT
- + PEMA Gruppe und Schafferer Gruppe als etablierter Marktteilnehmer
- Typische Risiken der Immobilienwirtschaft
- Geringe Mieteranzahl sowie mögliche Bonitätsverschlechterung insb. von Ankermietern
- Covid-19 Pandemie bedingte Auswirkungen

Ratingszenarien:

Im best case Szenario wurde die Property Grade des PEMA *headline* von 3 auf 2 verringert (ceteris paribus). Das quantitative Ergebnis liegt im best case bei AA, das Ratingergebnis bei AA+.

Im worst case Szenario wurde die Property Grade des PEMA *headline* von 3 auf 4 erhöht und das Reservekonto ausgeglichen (ceteris paribus). Das quantitative Ergebnis liegt im worst case bei BBB, das Ratingergebnis bei BBB+.

ESG-Kriterien:

CRA bezieht bei der Beurteilung des Ratinggegenstandes ESG-relevante Faktoren (Umwelt, Soziales und Governance) grundsätzlich ein. Im vorliegenden Fall üben ESG-Kriterien in ihrer Gesamtbetrachtung keinen Einfluss auf das Rating aus.

Einzelfaktoren mit einer besonderen Ratingbeeinflussung wurden nicht identifiziert.

Zum Thema ESG hat Creditreform Rating AG ein gesondertes Grundlagendokument veröffentlicht ("The Impact of ESG Factors on Credit Ratings"), welches unter folgendem Link aufrufbar ist:

<https://www.creditreform-rating.de/de/wir-ueber-uns/regulatorische-anforderungen.html>

Erstellung / Mitteilung an Ratingobjekt / Maximale Gültigkeit:

09.07.2020 / 09.07.2020 / 08.07.2021

Nach Mitteilung der Ratingnote an das Ratingobjekt ergaben sich keine Veränderungen zur veröffentlichten Ratingnote.

Initiales Rating Datum:

11.07.2013

Lead-Analyst – Job Title / Person Approving (PAC):

Pomorin, Sascha (Lead) – Senior Analyst

Giebler, Stephan (PAC) – Senior Analyst

Name & Adresse des Rechtsträgers:

Creditreform Rating AG, Hellersbergstraße 11, 41460 Neuss, Deutschland

Status der Beauftragung:

Beim vorliegenden Rating handelt es sich um ein beauftragtes Rating. Der Grad des Zugangs zu Informationen bei der Erstellung des Ratings ist wie folgt zu beschreiben:

Mit Partizipation der gerateten Einheit oder einer mit ihr verbunden dritten Partei: Ja

Mit Zugang zu internen Dokumenten: Ja

Mit Zugang zum Management: Ja

Ratingmethode / Version / Gültigkeit / Link:

[Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings, Version 1.3, Januar 2018](#)

[Rating von Finanzinstrumenten \(Emissionsratings\), Version 1.3, Juli 2016](#)

Weiterführende Informationen zur Bedeutung jeder Ratingkategorie, der Definition des Ausfalls sowie Sensitivitätsanalysen der einschlägigen grundlegenden Annahmen befinden sich im Dokument „Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings“.

<https://www.creditreform-rating.de/de/wir-ueber-uns/regulatorische-anforderungen.html>

Regulatory Requirements:

In 2011 Creditreform Rating AG was registered within the European Union according to EU Regulation 1060/2009 (CRA-Regulation). Based on the registration Creditreform Rating AG (CRA) is allowed to issue credit ratings within the EU and is bound to comply with the provisions of the CRA-Regulation.

Conflict of Interests

No conflicts of interest were identified during the rating process that might influence the analyses and judgements of the rating analysts involved or any other natural person whose services are placed at the disposal or under the control of Creditreform Rating AG and who are directly involved in credit rating activities or approving credit ratings and rating outlooks. In case of providing ancillary services to the rated entity, CRA will disclose all ancillary services in the credit rating report.

Rules on the Presentation of Credit Ratings and Rating Outlooks

The approval of credit ratings and rating outlooks follows our internal policies and procedures. In line with our policy "Rating Committee," all credit ratings and rating outlooks are approved by a rating committee based on the principle of unanimity. To prepare this credit rating, CRA has used following substantially material sources:

1. Transaction structure and participants
2. Transaction documents
3. Issuing documents
4. Other rating relevant documentation

There are no other attributes and limitations of the credit rating or rating outlook other than displayed on the CRA website. Furthermore CRA considers satisfactory the quality and extent of information available on the rated entity. In regard to the rated entity Creditreform Rating AG regarded available historical data as sufficient.