

Ratingobjekt:

Inhaberschuldverschreibungen mit ISIN: DE000A1ZSFJ5 begeben von der Emittentin Herrenhausen Investment S.A., Compartment 2

Rating Note:

BBB

Rating Ausblick / Zusätze:

Ausblick stabil

Ratingzusammenfassung:

Creditreform Rating hat das Rating für die Inhaberschuldverschreibungen mit der ISIN DE000A1ZSFJ5, emittiert von der Herrenhausen Investment S.A., handelnd für Rechnung ihres Compartment 2 im Rahmen des Monitorings mit BBB / Ausblick stabil bestätigt.

Grund für das durchgeführte Monitoring ist die geplante Verlängerung der dem Büroturm unterliegenden Finanzierung um 18 Monate, einhergehend mit einer Aufstockung des Finanzierungsvolumens. Hintergrund der avisierten Prolongation ist die Realisierung eines höheren Entwicklungsgewinns in Verbindung mit einer weiteren Aufvermietung der Büroflächen, welche zu einem gegenüber der bisherigen Planung gestiegenen Verkehrswert führen soll. Technisch soll der Konsortialanteil der Schuldnerin an dem relevanten Referenzdarlehen zurückübertragen und nach Anpassung des relevanten Konsortialvertrags neu angekauft werden. Das Nominal der Schuldverschreibungen ändert sich durch die Finanzierungsaufstockung nicht. Unter Berücksichtigung der aktualisierten Informationen ergeben sich bei gewichteter Betrachtung von gestressten Szenarien Rückzahlungsquoten die ausreichen, um die Schuldverschreibungen vollständig an die Anleihegläubiger zurückzuführen. Im Ergebnis wird daher die Ratingnote bestätigt. Der Ausblick lautet auf stabil.

Die angepasste Dokumentation auf Ebene der Finanzierung und auf Ebene der Schuldverschreibungen befindet sich zum Ratingzeitpunkt im Entwurf. Signifikante Abweichungen in der finalen Dokumentation hätten eine erneute Überprüfung des Ratings zur Folge.

Ratingrelevante Faktoren (Primary Key rating driver):

- (+) Partizipation an grundpfandrechtlich besicherten Immobilienfinanzierungen
- (+) Gute bis sehr gute Lagen der Immobilien
- (+) Fertigstellung der Projektentwicklung des Büroturms i.V.m. geplanter Prolongation der dahinterstehenden Finanzierung
- (-) Projekttypische Immobilienrisiken (u.a. Genehmigungs-, Errichtungs- und Vermarktungsrisiken)
- (-) Teilweise Nachrangigkeit gegenüber den Senior-Darlehensgebern (Second-out Tranche)
- (-) Marktunsicherheiten durch Covid-19 in Bezug auf (Büro-)Flächennachfrage, Investment- und Finanzierungsmarkt

Ratingszenarien:

Im best case Szenario wurde der Risikoabschlag auf die Marktwerte der finanzierten Immobilien um 13%-Punkte und die Verwertungskosten um 1%-Punkt verringert (ceteris paribus). Das Ergebnis liegt im best case bei BBB+.

Im worst case Szenario wurde der Risikoabschlag auf die Marktwerte der finanzierten Immobilien um 14%-Punkte und die Verwertungskosten um 1%-Punkt erhöht (ceteris paribus). Das Ergebnis liegt im worst case bei BB+.

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 Grundlegendokument 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:

24.08.2020 / 24.08.2020 / 30.06.2024

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

Initiales Rating Datum:

15.09.2014

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

Cordes, Simon (Lead) – Senior Analyst

Peiß, Matthias (PAC) – Senior Analyst

Name & Adresse des Rechtsträgers:

Creditreform Rating AG, Euopadamm 2-6, 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.