

Ratingobjekt:

Inhaberschuldverschreibungen mit der ISIN: DE000A1HJWS8 begeben von der Emittentin LRI Invest Securitisation S.A., handelnd für und auf Rechnung ihres Compartment Wohnen I

Rating Note:

BBB

Rating Ausblick / Zusätze:

Ausblick negativ

Ratingzusammenfassung:

Creditreform Rating (CRA) hat das Rating für die Inhaberschuldverschreibungen mit der ISIN DE000A1HJWS8, emittiert von der LRI Invest Securitisation S.A., handelnd für Rechnung ihres Compartment Wohnen I mit BBB bestätigt. Der Ausblick wurde von stabil auf negativ gesenkt.

Wesentlicher Grund für die Änderung des Ausblicks ist die operative Entwicklung eines innerstädtischen Shopping-Centers in Berlin. Insbesondere durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie bewegt sich die operative Entwicklung unter Plan. Durch gestundete Mietzahlungen ausgelöste Leistungsstörungen könnten kurzfristig auch auf eines der hier analysierten Darlehen negative Auswirkungen und Leistungsstörungen zur Folge haben. Aufgrund der Unsicherheit über die Dauer und den Wirkungsgrad der Pandemie hat die CRA zunächst den Ausblick angepasst.

Zum 31.03.2020 haben sich die beiden hier analysierten Darlehen im Rahmen der Erwartungen bewegt und waren nicht leistungsgestört. Die Finanzierung eines Wohnimmobilienportfolios in Nordrhein-Westfalen entwickelt sich im Rahmen unserer Erwartungen, mittelfristige Auswirkungen der Pandemie bleiben unter Beobachtung.

Ratingrelevante Faktoren (Primary Key rating driver):

- + Partizipation an grundpfandrechtlich besicherten Immobilienfinanzierungen
- + Entwicklung der angekauften Darlehen bis zum 30.03.2020 im Rahmen unserer Erwartungen
- + Unverändert hohe Nachfrage nach privat genutztem Wohnraum in Ballungsräumen in NRW
- + Vergleichsweise niedrige Loan-to-Value Verhältnisse u.a. aufgrund gestiegener Bewertungen der Immobilien und Teiltilgungen der angekauften Finanzierungen
- Nachrangigkeit gegenüber den Senior-Darlehensgebern
- Kein Credit Enhancement auf Ebene der Emittentin
- Negative Auswirkungen auf die operative Performance der Liegenschaften in Berlin, ausgelöst durch COVID-19 in Verbindung mit hoher Unsicherheit über die Dauer von Einschränkungen und konjunktureller Entwicklung im Allgemeinen

Ratingszenarien:

Im best case Szenario wurde der Loan Grade der Magnus I Finanzierung von 2 auf 1 erhöht und der Property Score von 3 auf 2 erhöht (ceteris paribus). Der Loan Grade der Mall of Berlin Finanzierung wurde bei 1 belassen und der Property Score wurde von 3 auf 2 erhöht. Das Ergebnis liegt im best case bei A.

Im worst case Szenario wurde der Property Score für beide Finanzierungen von 3 auf 4 verschlechtert (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 Grundlagendokument veröffentlicht ("The Impact of ESG Factors on Credit Ratings"), welches unter folgendem Link aufrufbar ist:

<https://www.creditreform-rating.de/de/regulatory-requirements/>

Erstellung / Mitteilung an Ratingobjekt / Maximale Gültigkeit:

08.05.2020 / 08.05.2020 / 15.07.2024

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

Initiales Rating Datum:

30.04.2013

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

Löckenhoff, Jan (Lead) – Senior Analyst

Köhler, Lars (PAC) – 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:

Rating von Finanzinstrumenten (Emissionsratings), Version 1.3, Juli 2016 ([https://www.creditreform-rating.de/pub/media/global/page_document/Ratingsystematik%20Finanzinstrumente%20\(Emissionsratings\).pdf](https://www.creditreform-rating.de/pub/media/global/page_document/Ratingsystematik%20Finanzinstrumente%20(Emissionsratings).pdf))

Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings, Version 1.3, Januar 2018 (https://www.creditreform-rating.de/pub/media/global/page_document/CRAG_Grundlagen_und_Prinzipien_Ratings_V1_3_01-2018.pdf)

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/en/about-us/regulatory-requirements.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.