Press Release

Creditreform Rating

Ratingobjekt:

Inhaberschuldverschreibungen mit der ISIN XS2312742864, begeben von der Emittentin EOF-ZMG U.S. Residential HoldCo, LLC

Rating Note:

BBB

Rating Ausblick / Zusätze:

watch negativ

Informationen Ratinggegenstand:

Begebungsdatum	08.10.2021
Jurisdiktion Ratinggegenstand	Deutsches Recht
Handelsplatz	---
Rechtsform	LLC - Limited Liability Company
Finanzierungsvolumen	Bis zu 260 Mio. EUR
Seniorität	Nicht nachrangig
Besicherung	Unbesichert
Credit Enhancement	Vorhanden
Fälligkeit	08.10.2027
Kupon	4,50% p.a.
Kupon-Periode	Jährlich
Kupon-Typ	Fix, verschiebbar
Lead Analyst	Christian Schönherr | c.schoenherr@creditreform-rating.de / +49 2131 109 1209
Co-Analyst	Luca Olmes | l.olmes@creditreform-rating.de / +49 2131 109 1114

Ratingzusammenfassung:

Gegenstand des vorliegenden Ratings sind die U.S. Residential Bearer Notes (Ratinggegenstand) begeben durch EOF-ZMG U.S. Residential HoldCo, LLC (Schuldnerin). Die Emissionserlöse investiert die Schuldnerin mittelbar in Form von Eigenkapital in Wohnimmobilien (PropCos) in den USA. Die Investitionen der zu erwerbenden Immobilien bzw. Immobilienportfolien erfolgen durch jeweils neu gegründete Immobiliengesellschaften. Der relevante Manager ist ein Joint Venture aus der EMPIRA AG sowie der Zidan Management Group,

Die hier zu analysierenden Schuldverschreibungen wurden durch eine neu gegründete in Delaware ansässige Zweckgesellschaft begeben. Das Volumen der Emission soll bis zu 260 Mio. EUR betragen. Zusätzlich wird die Schuldnerin über rd. 40 Mio. USD mit Eigenkapital finanziert. Die der Schuldnerin zur Verfügung stehenden Mittel sollen gemäß ihrem derzeitigen Geschäftszweck vollständig zum Erwerb von Wohnimmobilien in den USA genutzt werden. Aufgrund der feh-lenden oder anderweitigen Umsetzung einzelner Transaktionsmerkmale sieht CRA eine deutliche Erhöhung des Risikoprofils für die Schuldverschreibungen. Daher sieht CRA fortan ein hohes strukturelles Risiko für die vorliegende Transaktion. Die fehlenden bzw. anderweitig umgesetzten strukturellen Merkmale wirken sich dabei gleichzeitig auf unsere Einschätzung des Managers und somit auf das operative Risiko aus. Zusätzlich führen hohe gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten verbunden mit einer mangelnden Verbindlichkeit des Managers hinsichtlich getätigter Aussagen hier zu einer erhöhten Risikoeinschätzung im Bereich des operativen Risikourteils. CRAs Einschätzung zum Portfolio- und Kreditrisiko bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert. Dies begründet sich in der aktuellen Performance der Assets sowie dem aktuell zügigen Portfolioaufbau. Das quantitative Base Case-Ergebnis hat sich aufgrund der Anpassung des Base Case-Szenarios signifikant reduziert. Gleichzeitig sieht CRA deutlich stabilere Ergebnisse im Rahmen der Sensitivitäts- bzw. Szenariobetrachtung. Aufgrund dieser Ergebnisse wäre das Rating von zuletzt BBB nicht länger zu halten. Im Rahmen eines Managementgesprächs wurde CRA eine zeitnahe Umsetzung der ursprünglich kommunizierten Hedging-Vereinbarung sowie eine Modifizierung des Mittelverwendungsvertrags in Aussicht gestellt. Sollten diese Maßnahmen umgesetzt werden, würde CRA das Base Case-Szenario wieder unter Berücksichtigung von (reduzierten) Währungsrisiken berechnen. Die Simulation hierzu zeigt, dass dies zu einer Verbesserung des quantitativen Ergebnisses und damit wahrscheinlich zu einer Bestätigung des Ratings von BBB führen dürfte. CRA räumt dem Manager noch einmal die Möglichkeit ein, seine ursprünglich kommunizierte Planung umzusetzen, folglich wird das Rating zunächst mit BBB bestä-tigt. Aufgrund der bis zum Ratingzeitpunkt mangelnden Verbindlichkeit des Managers hinsichtlich der Planungsumsetzung erhält die Ratingnote den Zusatz „watch negativ“. Sollten die Maßnahmen nicht zeitnah umgesetzt werden, ist eine Anpassung der Ratingnote sehr wahrscheinlich.

Ratingrelevante Faktoren (Primary Key rating driver):

(+)	Vorab eingebrachter Eigenkapitalpuffer über rd. 40 Mio. USD
(+)	Stundbarkeit von Kuponzahlungen
(+)	Aktuelle Portfolio-Performance
(+)	Tendenziell stabilere Assetklasse (Wohnimmobilien)
(-)	Über die Transaktionsstruktur implizit abgeleitete Nachrangigkeit der Schuldverschreibungen (vorrangige Bankenfinanzierungen auf PropCo-Ebene)
(-)	Track Record im Zielinvestitionsmarkt ist begrenzt auf vier der relevanten zehn Bundesstaaten
(-)	Aktuell nicht abgesicherte Währungsrisiken innerhalb der Struktur
(-)	Zinsrisiken auf PropCo-Ebene, da vorrangige Bankenfinanzierungen teils variabel verzinslich ausgestalten sind
(-)	Mittelverwendungsvertrag zeigt in der Praxis derzeit keine risikomitigierenden Effekte
(-)	Begrenzte Institutionalisierung von Entscheidungsprozessen auf Ebene des Co-Managers ZMG
(-)	Hohe gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten mit möglichem Einfluss auf die zukünftige Performance der Assetklasse

Ratingszenarien:

Im best case Szenario wurde der Exit Multiple auf 1,26x und die Cash Yield um 20% erhöht (ceteris paribus). Das Ergebnis liegt im best case bei A+. Unter Berücksichtigung qualitativer Faktoren leitet sich hieraus ein Gesamtergebnis von BBB ab.

Im worst case Szenario wurde der Exit Multiple auf 1,02x und die Cash Yield um 20% reduziert (ceteris paribus). Das Ergebnis liegt im worst case bei BBB-. Unter Berücksichtigung qualitativer Faktoren leitet sich hieraus ein Gesamtergebnis von B+ ab.

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 einen geringen Einfluss auf das Rating aus.

Nachfolgende Punkte wurden aufgrund ihrer Ausprägung als besonders ratingbeeinflussend identifiziert:

- Integrität der handelnden Key Persons → Kritisch wird insbesondere die fehlende Verbindlichkeit in der Umsetzung getätigter Zusagen des Managers beurteilt.

Erstellung / Mitteilung an Ratingobjekt / Maximale Gültigkeit:

21.10.2022 / 21.10.2022 / 08.10.2027

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

Initiales Rating:

05.11.2021 / BBB / Ausblick stabil

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

Hinweise

Dies ist ein CRA-Press Release. Das CRA-Press Release erläutert wesentliche ratingrelevante Änderungen im Vergleich zum CRA-Kenntnisstand am Datum der jeweils zuletzt geführten Ratingaktion. Es folgt unmittelbar, dass das vergebene Rating nicht auf die in diesem CRA-Press Release genannten Motivatoren zu beschränken ist, sondern eine gesamthafte Kenntnisnahme einschließlich der Ausführungen der Vorgängerberichte, der anderweitigen Dokumentationsformen, Ratingmitteilungen und insbesondere des CRA Initial-Ratingberichts hierfür unerlässlich ist. Auf diese Dokumentationsformen, Ratingmitteilungen und Berichte wird an dieser Stelle verwiesen.

Regulatorische Veröffentlichung und Haftungsausschluss

Creditreform Rating AG wurde am 16.04.2021 durch die EMPIRA AG beauftragt, ein Emissionsrating für die erfolgte Emission der Inhaberschuldverschreibungen nach deutschem Recht, begeben durch EOF-ZMG U.S. Residential HoldCo, LLC zu erstellen. Es handelt sich um ein öffentliches Rating, das regulatorisch nutzbar ist im Sinne der EU-Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 (sog. „EU-Ratingverordnung).

Das Rating basiert auf den Ratingsystematiken "Rating von Finanzinstrumenten" und "Technische Dokumentation - Berechnung von Portfolioverlustverteilungen" in Verbindung mit dem Grundlagendokument „Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings" von Creditreform Rating AG.

Wesentliche Informationsquellen im Rahmen des Ratingprozesses war neben den eingereichten Unterlagen Management-Meetings, welche am 31.08.2022, 07.09.2022 und 07.10.2022 telefonisch stattfanden. Die eingereichten Unterlagen und die erhobenen Informationen genügten den Anforderungen gemäß der Creditreform Rating AG Ratingsystematik.

Die vollständige Darstellung der seitens Creditreform Rating AG verwendeten Ratingsystematik und des Grundlagendokuments „Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings" ist auf der folgenden Homepage veröffentlicht:

https://creditreform-rating.de/en/about-us/regulatory-requirements.html

Zum Thema ESG (Umwelt, Soziales und Governance) hat Creditreform Rating AG das Grundlagendokument „The Impact of ESG Factors on Credit Ratings" veröffentlicht, das unter folgendem Link auf der Homepage abrufbar ist:

https://creditreform-rating.de/en/about-us/regulatory-requirements.html

Das Rating wurde erstellt durch die Analysten Christian Schönherr (Lead) und Luca Olmes. Die Funktion der Person Approving Credit Ratings (PAC) wurde durch Sascha Pomorin wahrgenommen.

Das Closing der Transaktion erfolgte am 04.10.2021. Das Rating berücksichtigt alle verfügbaren Informationen bis einschließlich 20.10.2022.

Die Schuldnerin bzw. alle relevanten Parteien haben den Ratingbericht vor dessen Veröffentlichung untersucht und konnten die Ratingentscheidung für die Dauer von mindestens einem vollen Arbeitstag anfechten und zusätzliche Informationen liefern. Im Anschluss an die Prüfung wurde das Rating nicht geändert.

Nebendienstleistungen wurden erbracht. Es wurden Pre-Ratings durchgeführt.

Die Creditreform Rating AG ist seit 2011 gemäß der EU-Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 (sog. „EU-Ratingverordnung) als Ratingagentur zur Ausübung der Ratingtätigkeit innerhalb der Europäischen Union registriert. Aufgrund dieser Registrierung darf die Creditreform Rating AG (im Folgenden: CRA) Ratings in der Europäischen Union erstellen; gleichzeitig ist sie zur Einhaltung der Regelungen der EU-Ratingverordnung verpflichtet.

Interessenkonflikte

Während des Ratingprozesses wurden keine Interessenkonflikte identifiziert, die die Analysen und Urteile der Ratinganalysten, Mitarbeiter oder anderer natürlicher Personen, deren Dienstleistungen von der CRA in Anspruch genommen werden oder von ihr kontrolliert werden und die direkt an Ratingtätigkeiten beteiligt sind, und der Personen, die Ratings und Ratingausblicke genehmigen, beeinflussen können.

Die CRA wird die Erbringung von Nebendienstleistungen nebst der Erbringung der Ratingtätigkeit offenlegen und in dem Ratingbericht veröffentlichen.

Vorschriften für die Gestaltung von Ratings und Ratingausblicken

Die Genehmigung von Ratings richtet sich nach den internen Handlungsanweisungen. Gemäß den internen Richtlinien werden alle Ratings und alle Ratingausblicke in einem Ratingkomitee auf der Grundlage des Einstimmigkeitsprinzips genehmigt.

Die CRA hat bei der Erstellung dieses Ratings folgende Informationsquellen von wesentlicher Bedeutung herangezogen:

1. Transaktionsstruktur und -parteien

2. Transaktionsdokumente

3. Dokumente zur Emission

Bei der Ratingveröffentlichung wurden seitens der CRA alle Kennzeichen und eventuellen Einschränkungen des Ratings oder Ratingausblicks vermerkt. Darüber hinaus hält die CRA die Qualität der über das bewertete Unternehmen (Ratingobjekt) verfügbaren Informationen für zufriedenstellend. Bezugnehmend auf das bewertete Ratingobjekt hält die CRA die verfügbaren historischen Daten ebenfalls für zufriedenstellend.

In der Zeit zwischen der Mitteilung des Ratings an das bewertete Ratingobjekt und dem Zeitpunkt der Ratingveröffentlichung auf der Website der CRA wurden keine Ratingänderungen vorgenommen.

Dieses Rating wurde nicht von der Creditreform Rating AG im Sinne des Artikels 4 Absatz 3 der EU-Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 aus einem Drittstaat übernommen.

Die sog. "Grundlegende Informationskarte des Ratings" oder die auf der Website der Creditreform Rating AG veröffentlichte Pressemitteilung enthält den Hinweis auf die im Ratingprozess angewandte Hauptmethode oder die Version der verwendeten Ratingmethodik mit der Angabe, an welcher Stelle die umfassende Beschreibung dieser Methode(n) zu finden ist.

Gründet sich das Rating auf mehr als eine Methode oder verleitet der alleinige Verweis auf die Hauptmethode dazu, wichtige Aspekte des Ratings zu übersehen, d. h. auch wichtige Anpassungen und Abweichungen, erläutert die CRA diesen Umstand in ihrem Rating und erklärt, wie die verschiedenen Methoden oder diese anderen Aspekte beim Rating berücksichtigt wurden. Dieser Hinweis ist in dem Ratingbericht enthalten.

Die Bedeutung jeder Ratingkategorie, die Definition des Ausfalls oder Forderungseinzugs sowie geeignete Risikowarnungen, einschließlich einer Sensitivitätsanalyse der einschlägigen grundlegenden Annahmen wie mathematische Annahmen oder Korrelationsannahmen, samt der Ratings für den schlechtesten und den besten angenommenen Fall wurden erläutert.

Das Datum, an dem das Rating erstmals veröffentlicht wurde, sowie seine letzte Aktualisierung einschließlich etwaiger Ratingausblicke ist klar und deutlich in der sog. „Grundlegenden Informationskarte („Basic data" Card) oder in der Pressemitteilung, die begleitend zu der Ratingaktion auf der Website der Creditreform Rating AG veröffentlicht wird, angegeben; dort ist das erste Veröffentlichungsdatum unter „initial rating" klar angegeben sowie etwaige weitere Aktualisierungen des Ra-tings oder Ratingausblicks wie bspw. „update, „upgrade oder downgrade", „not rated", „confirmed", „selective default" oder „default". Im Falle eines Ratingausblicks wird der Zeithorizont für den Ratingausblick in der sog. „Grundlegenden Informationskarte" und im Dokument „Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings" angegeben, bis zu dem eine Änderung des Ratings zu erwarten ist.

Gemäß Artikel 11 Absatz 2 der EU-Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 stellen registrierte und zertifizierte Ratingagenturen in einem von der ESMA eingerichteten zentralen Datenspeicher Informationen über ihre bisherigen Ergebnisse, einschließlich Angaben zur Häufigkeit von Ratingänderungen sowie zu früher abgegebenen Ratings und deren Änderung zur Verfügung. Die Ratingagenturen stellen diesem Datenspeicher die Informationen wie von der ESMA festgelegt in standardisierter Form zur Verfügung. Die ESMA macht diese Informationen öffentlich zugänglich und veröffentlicht jährlich eine Zusammenfassung. Diese Informationen sind über den folgenden Link einsehbar:

https://cerep.esma.europa.eu/cerep-web/statistics/defaults.xhtml.

Die Ausfalldefinitionen und die Erklärungen der Ausfalldefinitionen sind in der jeweiligen dazugehörenden Ratingmethodik auf der Website der CRA einsehbar und abrufbar. Weitere Informationen können ebenfalls über die CRA Website in dem Dokument „Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings" eingesehen werden.

Haftungsausschluss

Maßgeblich für die Durchführung eines Ratings ist der auf der Internetseite der Creditreform Rating AG veröffentlichte „Verhaltenskodex der Creditreform Rating AG". Die Creditreform Rating AG erarbeitet danach systematisch und mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Meinung über die Zukunftsfähigkeit, die Risiken und die Chancen des beurteilten Unternehmens / der beurteilten Emission zum Stichtag, an dem das Rating erteilt wird.

Künftige Ereignisse sind ungewiss, ihre Vorhersage beruht notwendigerweise auf Einschätzungen. Das Rating ist somit keine Tatsachenbehauptung, sondern eine Meinungsäußerung. Die Creditreform Rating AG haftet daher nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Diese Ratings sind auch keine Empfehlungen für Investoren, Käufer oder Verkäufer. Sie sollen von Marktteilnehmern (Unternehmen, Banken, Investoren etc.) nur als ein Faktor im Rahmen von Unternehmens- oder Anlageentscheidungen betrachtet werden. Sie können Eigenuntersuchungen und Bewertungen nicht ersetzen.

Wir unterstellen, dass die uns vom Mandanten zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen vollständig sind sowie deren Inhalt korrekt ist und dass vorgelegte Kopien unverändert und vollständig den Inhalt der Originale wiedergeben. Die Creditreform Rating AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verarbeiteten Informationen.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung, ohne eine schriftliche Zustimmung der Creditreform Rating AG, ist unzulässig. Um die Gesamtaussage des Inhaltes nicht zu verfälschen, darf grundsätzlich nur der vollständige Bericht veröffentlicht werden.

Auszüge dürfen nur mit Zustimmung der Creditreform Rating AG verwendet werden. Eine Veröffentlichung des Ratings ohne Kenntnis der Creditreform Rating AG ist nicht zulässig. Ausschließlich Ratings, die auf der Internetseite der Creditreform Rating AG veröffentlicht sind, sind als aktuell anzusehen.

Creditreform Rating AG

Kontakt

Creditreform Rating AG

Europadamm 2-6
D - 41460 Neuss

Tel +49 (0) 2131 / 109-626
Fax +49 (0) 2131 / 109-627
E-Mail info@creditreform-rating.de
Internet www.creditreform-rating.de

Vorstandsvorsitzender:
Dr. Michael Munsch
Aufsichtsratsvorsitzender:
Michael Bruns

HRB 10522, Amtsgericht Neuss