

Ratingobjekt	ISIN	Ratingnote inkl. Outlook / Zusatz
SIGNA Prime Selection AG	--	A+ / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2012-2022 4,5%	AT0000A0WPF1	A+ / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2047 3,5%	AT0000A21PP7	A+ / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2017-2047 4,0%	AT0000A1X101	A+ / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2029 3,25%	AT0000A25AV8	A+ / stabil
SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023	AT0000A2HRT5	A / stabil

Erstellung / Mitteilung an Ratingobjekte / Maximale Gültigkeit:

Ratingobjekt	Erstellung	Mitteilung an Ratingobjekte	Maximale Gültigkeit
SIGNA Prime Selection AG	30.10.2020	30.10.2020	01.01.2050
SIGNA Senior Unsecured Bond 2012-2022 4,5%, ISIN:AT0000A0WPF1	30.10.2020	30.10.2020	10.10.2022
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2047 3,5%, ISIN:AT0000A21PP7	30.10.2020	30.10.2020	30.04.2047
SIGNA Senior Unsecured Bond 2017-2047 4,0%, ISIN:AT0000A1X101	30.10.2020	30.10.2020	30.04.2047
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2029 3,25%, ISIN:AT0000A25AV8	30.10.2020	30.10.2020	30.11.2029
SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5	30.10.2020	30.10.2020	30.11.2023

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

Ratingzusammenfassung:

Creditreform Rating hat das SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG mit A+ bestätigt und den Zusatz „watch NEW“ durch einen stabilen Ausblick ersetzt. Die Gründe hierfür liegen vor allem im Sachverhalt, dass die Gläubigerversammlung der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH (GKK), welche eine Mieterin von diversen Immobilien der SIGNA Prime Selection AG ist, dem von der Unternehmensführung der GKK erarbeiteten Insolvenzplan zur Sanierung der Warenhauskette am 01.09.2020, im Rahmen des Schutzschirmverfahrens, zugestimmt hat. Am 30.09.2020 hat das Amtsgericht Essen das Insolvenzverfahren über das Vermögen der GKK aufgehoben. Insofern haben sich die Risiken aus den an GKK vermieteten Objekten signifikant reduziert. Zudem konnte der SIGNA-Konzern sein Bestandsimmobilien- und Trading-Portfolio im laufenden Geschäftsjahr weiter optimieren bzw. ergänzen. Darunter fällt der Verkauf von 21 GKK-Einzelhandelsimmobilien sowie einer Büro-Immobilie in Frankfurt-Eschborn („The CUBE“) und der Zukauf eines Immobilien-Portfolios der Luxuswarenhäuserkette „Globus“, Schweiz in einem 50:50 Joint Venture. Zum Rating trägt damit das bislang wertstabile Immobilienportfolio in erstklassigen Makro- und Mikrolagen, überwiegend in Deutschland, Österreich und der Schweiz bei. Inklusive der 7 neuen Globus Immobilien und 7 sog. Minor Assets umfasst das Portfolio derzeit 31 Objekte mit Fokus auf Bestandshaltung sowie 16 Development Projekte und 12 Trading-Objekte. Der Vorstand hat seine Budget-Planung vom Mai 2020 im September gegenüber dem Aufsichtsrat nochmals bestätigt. Insgesamt zeigt der Konzern, auch auf Basis seiner Halbjahreszahlen 2020, trotz gewisser negativer COVID-19-bedingter Auswirkungen, eine weiterhin hinreichende Profitabilität und (Außen-)Finanzierungskraft sowie zufriedenstellende Bilanzrelationen und Loan-to-Value-Verhältnisse.

Zu beobachten bleiben der weitere Verlauf der COVID-19-Pandemie sowie die weiteren Gegenmaßnahmen der Regierungen zu deren Eindämmung. Die sich derzeit wieder zuspitzende pandemische Entwicklung könnte die negative konjunkturelle Entwicklung in den für die SIGNA Prime Selection AG relevanten Märkten und Branchen weiter verschlechtern. Aufgrund des hochwertigen Immobilienportfolios und einer hinreichenden Liquidität sehen wir zwar keine unmittelbare Gefahr für das Ratingobjekt, schließen aber mittelfristig negative Effekte, mit einer nachlassenden Profitabilität, nicht gänzlich aus. Die vermietbare Fläche des Konzerns ist nach Nutzungsarten derzeit in einem hohen Ausmaß den Segmenten Einzelhandel und Hotel zuzuordnen. Diese Branchen zählen derzeit allgemein zu den stärker betroffenen und sensitiven Wirtschaftszweigen in Bezug auf die Pandemie. Der größte Teil der übrigen Flächen ist dem Bereich Büro zuzuordnen, bei dem die Einflüsse der Digitalisierung und momentan verstärkten Home-Office-Tätigkeit verstärkt beobachtet werden müssen. Begrenzend und dämpfend auf das Rating wirken, unter den aktuellen Rahmenbedingungen, auch die Dividende aus dem Jahresergebnis 2019 von rd. 201 Mio. EUR. Dies auch mit Blick auf die weiteren Expansionsbestrebungen des Konzerns.

Die oben aufgeführten SME Issue Ratings leiten sich unter Anwendung der CRA Methode für Unternehmensemissionen aus dem SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG ab. Für sämtliche oben genannten Emissionen werden die bisherigen Ratings ebenfalls mit stabilem Ausblick bestätigt.

Ratingrelevante Faktoren (Primary key rating drivers):

- + Aufgehobenes Insolvenzverfahren über das Vermögen der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH
- + Erfahrenes Management mit sehr gutem Track-Record
- + Portfolio mit Objekten in sehr guten Makro- und Mikrolagen
- + Sehr gute Mietertragsstruktur
- + Hohe Diversifikation im Finanzierungsbereich
- + Sehr langfristige Kreditlaufzeit und Zinsbindung bei Bestandsimmobilien
- + In 2019 durchgeführte Kapitalerhöhung stabilisiert Eigenkapital-Quote und zufriedenstellende LTVs
- + Realisierte, profitable Exits
- + Potentiell rentable Projektentwicklungen, die den CF-Überschuss nach Fertigstellung erhöhen sollten
- + Ankauf des Globus Portfolios wird Umsätze sowie Diversifikation hinsichtlich Regionen, Mietern und Währungen erhöhen

- Ökonomisches / konjunkturelles Umfeld durch COVID-19 Pandemie weiterhin hochgradig unsicher, insbesondere Retail- und Hotelbranche sind besonders negativ betroffen
- Steigende Risiken hinsichtlich einer gewissen Konsolidierung der Preise für Assets und Mieten im relevanten Immobilienmarkt
- Mieterkonzentration ggü. KaDeWe Group (eingeschränkt durch diverse Untermietverträge)
- Mieterkonzentration ggü. dem Mieter Galeria Karstadt Kaufhof GmbH, jedoch zuletzt reduziert und optimiert

ESG-Kriterien:

CRA bezieht bei der Beurteilung des Ratinggegenstandes ESG-relevante Faktoren (Umwelt, Soziales und Governance) grundsätzlich ein. Im vorliegenden Fall haben wir keinen ESG-Faktor mit signifikantem Einfluss identifiziert.

Eine für die Creditreform Rating AG allgemeingültige Beschreibung sowie eine für Corporate Ratings gültige Beschreibung zum Verständnis und der Beurteilung von ESG-Faktoren im Rahmen des Credit-Rating-Prozesses finden sich hier:

<https://creditreform-rating.de/de/wir-ueber-uns/regulatorische-anforderungen.html?file=files/content/downloads/Externes%20Rating/Regulatorische%20Anforderungen/DE/Ratingmethodiken%20DE/The%20Impact%20of%20ESG%20Factors%20on%20Credit%20Ratings.pdf>

Ratingszenarien:

Hinweis: Die dargestellten Szenarien basieren auf dem Informationsstand zum Erstellungsdatum des Ratings. Innerhalb des Prognosezeitraums können Sachverhalte auftreten, die eine Ratinganpassung außerhalb des hier aufgezeigten Bereiches notwendig machen.

Die im Folgenden beschriebenen Szenarien entsprechen den Szenarien wie sie im Bericht zum letzten SME Issuer Rating vom 3. Juni 2020 dargestellt sind. Auch da das Unternehmen seine letzten Budget-Planungen vom Mai 2020 (inkl. der Einflüsse aus COVID-19) per September 2020 bestätigt hat.

Best-Case-Szenario: A+

Das Best-Case-Szenario wurde basierend auf dem Base-Case-Budget des Managements gerechnet (Stand: Mai 2020) und keine Abschläge vorgenommen. Das Ergebnis liegt im Best-Case bei A+.

Worst-Case-Szenario: BBB

Das Worst-Case-Szenario wurde basierend auf dem Base-Case-Budget des Managements gerechnet (Stand: Mai 2020). Hierfür wurden die Fair Values der Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen gestresst. Dazu wurde unterstellt, dass sich Discount- und Kapitalisierungszinssätze sprunghaft um 1,0% erhöhen. Die Effekte auf GuV, Vermögenslage und Eigenkapital würden, basierend auf den Budget-Planungen, ceteris paribus, zu einem Downgrade auf BBB führen.

Lead-Analyst – Job title / Person approving (PAC):

Name	Funktion	Email-Adresse
Christian Konieczny	Lead-Analyst	C.Konieczny@creditreform-rating.de
Artur Kapica	Analyst	A.Kapica@creditreform-rating.de
Dr. Matthias Peiss	Analyst	M.Peiss@creditreform-rating.de
Sascha Pomorin	PAC	S.Pomorin@creditreform-rating.de

Initialrating:

Ratingobjekt	Ereignis	Rating erstellt	Veröffentlichungsdatum
SIGNA Prime Selection AG	Initialrating	05.04.2011	05.04.2011
SIGNA Senior Unsecured Bond 2012-2022 4,5%, ISIN:AT0000A0WPF1	Initialrating	17.06.2014	17.06.2014
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2047 3,5%, ISIN:AT0000A21PP7	Initialrating	01.03.2019	12.03.2019
SIGNA Senior Unsecured Bond 2017-2047 4,0%, ISIN:AT0000A1X101	Initialrating	31.05.2017	02.06.2017
SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5	Initialrating	31.08.2020	03.09.2020

Status der Beauftragung und Informationsbasis:

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 Beteiligung des betroffenen Ratingobjekts oder einer verbundenen dritten Partei	Ja
Mit Zugang zu internen Dokumenten	Ja
Mit Zugang zum Management	Ja

Ratingmethoden:

Systematik/Sub-Systematik	Versionsnummer	Datum	Internetadresse
Rating von Unternehmen	2.3	29.05.2019	https://creditreform-rating.de/de/wir-ueber-uns/regulatorische-anforderungen.html?file=files/content/downloads/Externes%20Rating/Regulatorische%20Anforderungen/DE/Ratingmethodiken%20DE/Ratingsystematik%20Unternehmensratings.pdf
Rating von Unternehmensemissionen	1.0	Oktober 2016	https://creditreform-rating.de/de/wir-ueber-uns/regulatorische-anforderungen.html?file=files/content/downloads/Externes%20Rating/Regulatorische%20Anforderungen/DE/Ratingmethodiken%20DE/Ratingsystematik%20Unternehmensemissionen.pdf
Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings	1.3	Januar 2018	https://creditreform-rating.de/de/wir-ueber-uns/regulatorische-anforderungen.html?file=files/content/downloads/Externes%20Rating/Regulatorische%20Anforderungen/DE/Ratingmethodiken%20DE/Grundlagen%20und%20Prinzipien%20bei%20der%20Erstellung%20von%20Ratings.pdf

Regulatorik:

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 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 Creditreform Rating AG 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 Creditreform Rating AG 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 über das Ratingkomitee. Gemäß den internen Richtlinien werden alle Ratings und alle Ratingausblicke in einem Ratingkomitee auf der Grundlage des Einstimmigkeitsprinzips genehmigt.

Die Creditreform Rating AG hat bei der Erstellung dieses Ratings folgende Informationsquellen von wesentlicher Bedeutung herangezogen:

SME Issuer Rating:

1. Jahresabschlussbericht
2. Website
3. Internetrecherche

SME Issue Rating:

2. Corporate Issuer Rating einschließlich der darin verwendeten Informationen
2. Dokumente zur Emission/zum Instrument

Bei der Ratingveröffentlichung wurden seitens der Creditreform Rating AG alle Kennzeichen und eventuellen Einschränkungen des Ratings oder des Ratingausblicks vermerkt. Darüber hinaus hält die Creditreform Rating AG die Qualität der über die bewerteten Unternehmen und Emissionen (Ratingobjekte) verfügbaren Informationen für zufriedenstellend. Bezugnehmend auf die bewerteten Ratingobjekte hält die Creditreform Rating AG die verfügbaren historischen Daten ebenfalls für zufriedenstellend.

In der Zeit zwischen der Mitteilung des Ratings an das bewertete Unternehmen und dem Zeitpunkt der Ratingveröffentlichungen auf der Website der Creditreform Rating AG wurden keine Ratingänderungen vorgenommen.

Die sog. "Grundlegende Informationskarte des Ratings" 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 die Anleger dazu, wichtige Aspekte des Ratings zu übersehen, d.h. auch wichtige Anpassungen und Abweichungen, erläutert die Creditreform Rating AG 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 „grundlegenden Informationskarte des Ratings“ angegeben; dort ist das erste Veröffentlichungsdatum unter „Initialrating“ klar angegeben sowie etwaige weitere Aktualisierungen des Ratings 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 „grundlegenden Informationskarte des 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 dazugehörigen Ratingmethodik auf der Website der Creditreform Rating AG einsehbar und abrufbar. Weitere Informationen können ebenfalls über die Creditreform Rating AG Website in dem Dokument „Grundlagen und Prinzipien bei der Erstellung von Ratings“ eingesehen werden.

Disclaimer:

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 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 uns eventuell vom Unternehmen ergänzend zur Verfügung gestellte Dokumente und Informationen vollständig und inhaltlich korrekt sind und 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

Kontaktdaten:

Creditreform Rating AG
Europadamm 2-6
D-41460 Neuss

Telefon: +49 (0) 2131 / 109-626
Telefax: +49 (0) 2131 / 109-627

E-Mail: info@creditreform-rating.de
Web: www.creditreform-rating.de

Vorstand: Dr. Michael Munsch
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Hartmut Bechtold

HR Neuss B 10522