

Ratingobjekt

SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5

Ratingnote inkl. Outlook / Zusatz

A / Watch NEW

Erstellung / Mitteilung an Ratingobjekte / Maximale Gültigkeit:

Ratingobjekte	Erstellung	Mitteilung an Ratingobjekte	Maximale Gültigkeit
SIGNA Prime Selection AG	03.06.2020	03.06.2020	01.01.2050
SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5	31.08.2020	31.08.2020	30.11.2023

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

Ratingzusammenfassung:

Gegenstand dieses SME Issue Ratings sind die 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023 der Emittentin SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S., einer 100-prozentigen Tochter der SIGNA Prime Selection AG. Aufgrund des nicht nachrangigen Charakters und der Gesamtstruktur der Schuldverschreibungen, inkl. der seitens der SIGNA Prime Selection AG ausgereichten Garantie, ergäbe sich gemäß der CRA-Ratingsystematik zu Unternehmensemissionen zunächst kein Notching zum SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG (A+ / Watch NEW). Allerdings haben die bisherigen gleichartigen, von uns für die SIGNA Prime Gruppe beurteilten Senior Unsecured Schuldverschreibungen bisher den Vorteil eines Allocated Bond Amount, der den Gläubigern, bei einer Veräußerung definierter Kernimmobilien der SIGNA Prime Selection AG, einen (Teil-)Tilgungsmechanismus gewährt. Daraus ergibt sich für die hier beurteilte Anleihe, trotz der vergleichsweise kurzen Laufzeit bis Ende November 2023, ein impliziter, rating-relevanter Nachteil, was zu einem Rating der hier beurteilten Anleihe auf A / Watch NEW führt.

Creditreform Rating hat das SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG mit A+ und den Zusatz „Watch NEW“ am 03.06.2020 bestätigt. Die Gründe hierfür liegen vor allem in dem weiterhin wertstabilen Immobilienportfolio in erstklassigen Makro- und Mikrolagen, überwiegend in Deutschland und Österreich. Das Portfolio umfasste zum Zeitpunkt der Erstellung des SME Issuer Ratings 24 Objekte mit Fokus auf Bestandshaltung sowie mehrere Development Projekte. Zudem sind in 2019 wesentliche Kapitalmaßnahmen umgesetzt worden.

Die Aufrechterhaltung des Zusatzes „Watch NEW“ reflektierte weiterhin den mit Unsicherheiten behafteten Ausgang des Schutzschirmverfahrens des relevanten Mieters Galeria Karstadt Kaufhof GmbH (GKK). Im Nachgang der Entscheidung des Gläubigerausschusses 01.09.2020 über den Sanierungsplan werden wir das SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG einer Überprüfung unterziehen, wobei der weitere Prozessverlauf von der Entscheidung des Gläubigerausschusses abhängt.

Ratingrelevante Faktoren (Primary Key rating drivers):

- + SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG von A+ / Watch NEW
- + Unbedingte und unwiderrufliche Garantie der SIGNA Prime Selection AG
- + Gleichrangig gegenüber allen sonstigen nicht nachrangigen Gläubigern
- + Diverse Covenants auf Ebene der Emittentin sowie der Garantin
- Nicht vorrangig besichert
- Keine Partizipation an der Veräußerung von Kernliegenschaften (Teiltilgung)

Zu den ratingrelevanten Faktoren der Garantin SIGNA Prime Selection AG verweisen wir auf den entsprechenden Bericht zum SME Issuer Rating vom 03.06.2020.

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.

Best-Case-Szenario: A+

Das Best-Case-Szenario zur SIGNA Prime Selection AG 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 zur SIGNA Prime Selection AG 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):

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	Monitoring bis	Ergebnis
SIGNA Prime Selection AG (Konzern)	Initialrating	05.04.2011	05.04.2011	04.04.2012	A+
SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5	Initialrating	31.08.2020	03.09.2020	30.11.2023	A / Watch NEW

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:

1. SME 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: Prof. Dr. Helmut Rödl

HR Neuss B 10522