

Ratingobjekt	ISIN	Ratingnote inkl. Outlook / Zusatz
SIGNA Prime Selection AG	--	A / stabil
SIGNA Prime Capital Market GmbH	--	A / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2012-2022 4,5%	AT0000A0WPF1	A / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2017-2047 4,0%	AT0000A1X101	A / stabil
SIGNA Prime CM 2017 GmbH	--	A / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2047 3,5%	AT0000A21PP7	A / stabil
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2029 3,25%	AT0000A25AV8	A / stabil
SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S	--	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	18.08.2021	18.08.2021	01.01.2050
SIGNA Prime Capital Market GmbH	18.08.2021	18.08.2021	01.01.2050
SIGNA Senior Unsecured Bond 2012-2022 4,5%, ISIN:AT0000A0WPF1	18.08.2021	18.08.2021	10.10.2022
SIGNA Senior Unsecured Bond 2017-2047 4,0%, ISIN:AT0000A1X101	18.08.2021	18.08.2021	30.04.2047
SIGNA Prime CM 2017 GmbH	18.08.2021	18.08.2021	01.01.2050
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2047 3,5%, ISIN:AT0000A21PP7	18.08.2021	18.08.2021	30.04.2047
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2029 3,25%, ISIN:AT0000A25AV8	18.08.2021	18.08.2021	30.11.2029
SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S	18.08.2021	18.08.2021	01.01.2050
SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5	18.08.2021	18.08.2021	30.11.2023

Nach erstmaliger Mitteilung der Ratingnote an das Ratingobjekt am 27.07.2021 ergaben sich unter Würdigung von Einsprüchen keine Veränderungen zu den veröffentlichten Ratingnoten.

Unabhängig von der hier angegebenen maximalen Gültigkeit sind die Ratings so lange gültig, bis sie von der Creditreform Rating AG zurückgezogen werden.

Ratingzusammenfassung:

Eine gewisse Bedeutung für das Rating haben belastete Rahmenbedingungen in Folge der COVID-19-Pandemie. Die einschlägigen Pandemie-Statistiken und Lock-down-Lockerungen wiesen zwar im Laufe des aktuellen Jahres saisonal und durch fortschreitende Impfkampagnen eine gewisse und teils zu erwartende Entspannung auf. Neue Virus-Varianten mit höheren Infektionsraten und zuletzt wieder ansteigende Inzidenzzahlen lassen allerdings noch keine eindeutig nachhaltige Entspannung erwarten. Insofern bleibt die weitere Entwicklung diesbezüglich von Unsicherheiten hinsichtlich weiterer möglicher Infektionswellen und Lock-down-Maßnahmen geprägt, die sich nach unserer Auffassung negativ auf die für SIGNA Prime maßgeblichen Gewerbeimmobilien auswirken könnten. Dies auch in Bezug auf die GALERIA Karstadt Kaufhof Gruppe (GKK), die, als einer der Hauptmieter, nach erfolgreich abgeschlossenem Schutzschirmverfahren in 2020, durch die langwierigen Lock-down-Maßnahmen 2020/2021 erneut belastet wurde und in 2021 auf staatliche Unterstützungskredite im mittleren dreistelligen Millionenbereich angewiesen war. Die an GKK vermieteten Immobilien weisen für den Bedarfsfall alternative Verwendungsmöglichkeiten auf, allerdings teils mit Projektierungen und zeitlichen Verzögerungen verbunden, weshalb eine stützende Wirkung im Rating ausbleibt.

Über die letzten Jahre hat sich das Volumen des Immobilien-Developments ausgeweitet. Wir konstatieren in diesem Zusammenhang grundsätzlich sukzessiv gestiegene Geschäftsrisiken, die eine negative Wirkung auf unsere Ratingeinschätzung ausüben, auch wenn wir SIGNA Prime einen insgesamt guten Track-Record in Bezug auf das Projektgeschäft zumessen. Dämpfend wirken zudem die Ausprägungen einzelner Finanzkennzahlen. Das Wachstum, insbesondere im Projektgeschäft, führt regelmäßig zu einem negativen Free-Cashflow, weshalb SIGNA Prime aktuell und auch weiterhin auf Außenfinanzierung zurückgreift, um das Wachstum zu finanzieren. In diesem Zusammenhang bleibt die Dividendenpolitik weiter zu beobachten. Aufgrund des Gesellschafterkreises, der Immobilienqualität, der vergangenen Wertentwicklungen, des grundsätzlich aussichtsreichen Projektportfolios und des Immobilien- und Kapitalmarktzugangs, war und ist es SIGNA Prime möglich, den notwendigen Kapitalbedarf durch Außenfinanzierung zu decken. In der Vergangenheit trugen dazu auch Eigenkapitalzuführungen und Genussrechtsemissionen in erheblichem Umfang bei, sodass die analytische Eigenkapitalquote etwa stabil blieb. Wir rechnen für das laufende und das folgende Jahr, im Zusammenhang mit dem Projektfortschritt einzelner Developments, mit einer Ausweitung der Verschuldung und einer möglichen Verschlechterung einzelner Kennziffern. Die uns vorgelegten Immobilienwertgutachten weisen eine hinreichende Deckung der spezifischen Fremdfinanzierungen durch die bislang weitgehend wertstabil anzunehmenden Assets aus, was das Ratingniveau bislang unterstützt.

Der einjährige Ausblick für das Rating nach dem vorgenommen Downgrade ist stabil. Wir gehen bezüglich des Immobilienportfolios der SIGNA Prime von weiteren Wertzuwächsen und einer plangemäßen Ergebnisentwicklung aus, die allerdings bis zur Fertigstellung bzw. einer etwaigen Veräußerung der Developments unverändert durch cash-unwirksame Elemente determiniert wird. Kapitalzuflüsse aus den Veräußerungen des Trading-Portfolios sollten zur Stabilität der Finanzsituation beitragen.

Wir gehen davon aus, dass die Immobilien in erstklassigen Lagen auch zukünftig eine vergleichsweise gute Wertstabilität aufweisen sollten. Ob und ggf. welche längerfristigen Effekte sich aus der Pandemie auf Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien ergeben, bleibt dennoch abzuwarten. Die damit verbundenen Unsicherheiten bleiben zunächst bestehen. Eine unverändert schwache Bonität oder ein Ausfall des Hauptmieters GKK kann das Rating – bis zu einer verbesserten Nachnutzung – negativ beeinflussen.

Sollte sich der Anteil des Developments am Geschäft im Vergleich zum Bestand weiter erhöhen bzw. das Volumen weiterhin so dynamisch anwachsen wie in den letzten Jahren, so ist eine negative Anpassung des Ausblicks oder des Ratings aufgrund der nach unserem Dafürhalten steigenden Risiken nicht auszuschließen.

Aufgrund der finanziellen, haftungsrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Beziehung zwischen der SIGNA Prime Selection AG und den oben aufgeführten Issuern bzw. Finanzierungsgesellschaften, werden diese mit dem SME Issuer Rating der SIGNA Prime Selection AG gleichgesetzt.

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. Sämtliche oben genannten Emissionen werden mit A und stabilem Ausblick beurteilt. Eine Ausnahme bildet die Emission SIGNA 3,00% Schuldverschreibungen 2020-2023, ISIN: AT0000A2HRT5, die unter sonst gleicher Methodenanwendung, aufgrund eines nicht vorhandenen Teiltilgungsmechanismus im Zusammenhang mit der Veräußerung von definierten Kernimmobilien, ein abweichendes Rating von A- / stabil erhält.

Ratingrelevante Faktoren (Primary key rating drivers):

- + Erfahrenes Management mit sehr gutem Track-Record
- + Etabliertes Branchenunternehmen, namhaftes Investorenportfolio, Kapitalmarktfähigkeit
- + Portfolio mit Objekten in sehr guten Makro- und Mikrolagen
- + Hohe Vermietungsquote im Bestandsportfolio und lange Restlaufzeit der Mietverträge
- + Hohe Diversifikation der Finanzierung mit ausgewogener Fristenstruktur
- + Strategiekonforme Development-Projekte
- + Plangemäße, strategiekonforme Abverkäufe von „GKK-Immobilien“ verringern mittel- bis längerfristig das Klumpenrisiko und verbessern die Liquidität
- + Unter Berücksichtigung von COVID-19 insgesamt zufriedenstellende Geschäftsentwicklung 2020 mit einer weitgehend stabilen Entwicklung der Finanzkennzahlenanalyse inkl. Collection Rate

- Hohe Anzahl von Einzelgesellschaften und Veränderungen im Konsolidierungskreis führen zu Komplexitäten, Intransparenzen und potentiellen Risiken
- Risiken aus zukunftsgerichteten Annahmen in der Bestands- und Projektbewertung
- Mieterkonzentration ggü. KaDeWe Group (eingeschränkt durch diverse Untermietverträge) und GALERIA Karstadt Kaufhof
- Ansteigendes Development-Volumen impliziert zunehmende Projektentwicklungsrisiken und Bedarf an Außenfinanzierung
- Verbesserungswürdige Innenfinanzierungskraft aus den operativen, regelmäßigen Erlösen
- Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen sowie auf Fair-Values in 2020, größtenteils im Zusammenhang mit COVID-19
- Ökonomisches / konjunkturelles Umfeld in Folge der COVID-19-Pandemie weiterhin unsicher
- Mieter GKK nach erfolgreichem Schutzschirmverfahren 2020 in 2021 durch Lock-down-Maßnahmen belastet und auf staatliche Hilfskredite angewiesen
- Risiken hinsichtlich einer gewissen Konsolidierung der Preise für Gewerbeimmobilien und Mieten im relevanten Markt

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 geht von einer Verbesserung wichtiger Finanzkennzahlen aus. Dabei spielt die Entwicklung der nachhaltigen operativen Innenfinanzierungskraft eine wichtige Rolle, wobei wir deutlich verbesserte Rahmenbedingungen annehmen. Der Anteil und die Laufzeiten des Projektgeschäfts stellen limitierende Faktoren dar. Zu beobachten bleiben die Kapitalkosten, zu denen wir in einer erweiterten Sicht auch die Dividenden zählen.

Worst-Case-Szenario: BBB

Das Worst-Case-Szenario wurde basierend auf dem Base-Case-Budget des Managements gerechnet. Hierfür wurden die Fair Values der Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen gestresst. Dazu wurde unterstellt, dass sich die Kapitalisierungszinssätze (Cap-Rates) sprunghaft um 1,0% erhöhen. Die Effekte auf GuV, Vermögenslage und Eigenkapital würden, basierend auf den Budget-Planungen 2021, ceteris paribus, zu einem Downgrade um 3 Notches führen.

Innerhalb der Bandbreite der Szenarien können Ratinganpassungen erfolgen, die sich z.B. aus einer Verschlechterung der Finanzkennzahlenanalyse oder anderen Faktoren, wie der Verschlechterung der Rahmenbedingungen oder Bonitätsverschlechterungen bzw. Ausfällen im Mieterportfolio ergeben können.

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
Philipp Beckmann	PAC	P.Beckmann@creditreform-rating.de

Initialrating:

Ratingobjekt	Ereignis	Rating erstellt	Veröffentlichungsdatum
SIGNA Prime Selection AG	Initialrating	05.04.2011	05.04.2011
SIGNA Prime Capital Market GmbH	Initialrating	18.08.2021	www.creditreform-rating.de
SIGNA Senior Unsecured Bond 2012-2022 4,5%, ISIN:AT0000A0WPF1	Initialrating	17.06.2014	17.06.2014
SIGNA Senior Unsecured Bond 2017-2047 4,0%, ISIN:AT0000A1X101	Initialrating	31.05.2017	02.06.2017
SIGNA Prime CM 2017 GmbH	Initialrating	18.08.2021	www.creditreform-rating.de
SIGNA Senior Unsecured Bond 2018-2047 3,5%, ISIN:AT0000A21PP7	Initialrating	01.03.2019	12.03.2019
SIGNA Prime Finance 2020 S.C.S	Initialrating	18.08.2021	www.creditreform-rating.de
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. 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 dazugehörenden 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: Michael Bruns

HR Neuss B 10522