

## АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «ПЛАНЕТАМОЛЛ-УФА» НА УРОВНЕ A-(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «НЕГАТИВНЫЙ»

### ЭЛЬВИРА ЯКУБОВА

Аналитик, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 185  
elvira.yakubova@acra-ratings.ru

### ЕКАТЕРИНА МОЖАРОВА

Управляющий директор — руководитель  
группы корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 98  
ekaterina.mozharova@acra-ratings.ru

Подтверждение кредитного рейтинга ООО «Планетамолл-Уфа» (далее — Компания, «Планетамолл-Уфа») обусловлено сохранением средней рыночной позиции ТРЦ «Планета» в Уфе и сильного бизнес-профиля Компании. Сдерживающее влияние на кредитный рейтинг Компании оказывают высокий отраслевой риск, характерный для сегмента коммерческой недвижимости, и низкий уровень корпоративного управления.

Финансовый риск-профиль характеризуется сильной ликвидностью и очень сильным свободным денежным потоком (FCF), высокой рентабельностью и низкой долговой нагрузкой при очень высоком обслуживании долга. Вместе с тем рост ставки капитализации в 2023 году негативно отразился на стоимости инвестиционной недвижимости «Планетамолл-Уфа» и показателе LTV (loan-to-value). Риск сохранения высокого уровня ключевой ставки в прогнозном периоде нашел свое отражение в изменении прогноза по кредитному рейтингу на «Негативный».

«Планетамолл-Уфа» является владельцем и оператором ТРЦ «Планета» в Уфе, общая площадь которого составляет 131 тыс. кв. м, арендопригодная площадь — 76 тыс. кв. м. В ТРЦ расположены около 200 магазинов, более 15 кафе и ресторанов, крытый аквапарк и кинотеатр. Компания входит в состав Malltech Holding Limited (далее — Холдинг), на котором сосредоточены основные функции по управлению ТРЦ.

### КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

**Средняя рыночная позиция и сильный бизнес-профиль.** «Планетамолл-Уфа» владеет единственным объектом с очень хорошо диверсифицированным портфелем арендаторов — ТРЦ «Планета» в центре Уфы. Уход якорных иностранных арендаторов от основного конкурента Компании позитивно отразился на конкурентной позиции и некоторых операционных показателях ТРЦ «Планета». Средняя загрузка площадей в 2023 году находилась на уровне 97%, а средняя срочность договоров аренды составляет около шести лет.

**Размер бизнеса меньше среднего и высокая рентабельность.** По итогам 2023 года чистый операционный доход (NOI) «Планетамолл-Уфа» составил около 1,4 млрд руб., увеличившись на 14% в сравнении с 2022 годом. В прогнозных 2024–2026 годах указанный показатель ожидается в диапазоне 1,5–1,8 млрд руб. Средневзвешенный за период 2021–2026 годов NOI в расчете на один квадратный метр арендопригодной площади равен 19,1 тыс. руб. С учетом закладываемого в прогнозе АКРА снижения ключевой ставки Банка России Агентство ожидает понижения ставки капитализации Компании и восстановления стоимости инвестиционной недвижимости в прогнозном периоде. Средневзвешенная за 2021–2026 годы ставка капитализации составила 11,1%. Агентство отмечает, что

возможное сохранение в среднесрочной перспективе ключевой ставки на высоком уровне стало основанием для изменения прогноза на «Негативный».

**Низкая долговая нагрузка и очень высокое покрытие долга.** Долг Компании в основном представлен кредитом с плавающей процентной ставкой от Банка ВТБ (ПАО). По итогам 2023 года отношение общего долга к NOI оценивается на уровне 2,91х, а средневзвешенное за 2021–2026 годы отношение общего долга к NOI — 2,76х. Обслуживание долга сохраняется на очень высоком уровне: отношение NOI к платежу (включает тело долга и процентные расходы) в 2023 году, по расчетам АКРА, составляет 2,22х, а средневзвешенное за 2021–2026 годы значение показателя — 2,78х. В связи с отменой амортизации основного долга до конца срока кредита пик погашения придется на 2029 год.

В прошлом году Компания сообщала о планах по выводу своего поручительства из структуры обеспечения кредита ООО «Сибхолдинг» (входит в периметр Холдинга) в течение 2023 года за счет выполнения условия кредитного договора по положительной сумме чистых активов. Однако на момент пересмотра рейтинга целевые значения по сумме чистых активов не были достигнуты, а Компания по-прежнему является поручителем по кредиту ООО «Сибхолдинг». По заявлениям Компании, поручительство будет прекращено, а данный кредит в настоящее время обслуживается за счет потоков от операционной деятельности входящих в периметр Холдинга ООО «Планетамолл-Красноярск» (90%) и ООО «Новострой» (10%), которые владеют и управляют торговыми центрами в Красноярске и Новокузнецке соответственно. По этой причине АКРА не учитывает указанное поручительство в рамках оценки показателей долговой нагрузки Компании.

**Сильная ликвидность и очень сильный FCF.** Рентабельность Компании по FCF в 2022–2023 годах находилась в диапазоне 35–38%. По мнению Агентства, ожидаемые в ближайшие три года капитальные расходы в размере 5–6% от выручки не окажут существенного влияния на денежный поток Компании в прогнозном периоде. Отсутствие платежей по телу долга обуславливает очень высокое значение коэффициента краткосрочной ликвидности. При этом качественная оценка ликвидности учитывает пиковый период погашения основной части долга в долгосрочном периоде и исключительно банковское финансирование из внешних источников ликвидности.

**Низкий уровень корпоративного управления.** Стратегия Компании реализуется успешно и позволяет «Планетамолл-Уфа» укреплять конкурентные преимущества и занимать лидирующие позиции на рынке. Вместе с тем незавершенная редомициляция Холдинга и входящих в него компаний, а также займы связанным сторонам и поручительство по кредиту ООО «Сибхолдинг» ограничивают оценку корпоративного управления.

## КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- сохранение очень высокого уровня загрузки площадей в 2024–2026 годах;
- среднегодовая ключевая ставка Банка России на уровне 13% в 2024 году, 8% в 2025-м и 7% в 2026-м;
- выдача займа ООО «Сибхолдинг» в размере 250 млн руб. в 2024 году;
- капитальные расходы в прогнозном периоде согласно данным, предоставленным Компанией;
- отсутствие привлечения дополнительного финансирования в 2024–2026 годах.

## ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

**«Негативный» прогноз** предполагает с высокой долей вероятности понижение рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

**К позитивному рейтинговому действию может привести:**

- существенное улучшение практик корпоративного управления.

**К негативному рейтинговому действию могут привести:**

- существенное изменение макроэкономических условий, способное оказать значительное негативное влияние на показатели Компании;
- существенное снижение NOI в прогнозном периоде;
- падение средневзвешенной ставки капитализации ниже 8% при средневзвешенном показателе LTV выше 60%;
- рост средневзвешенного отношения общего долга к NOI выше 5,0х;
- уменьшение средневзвешенного отношения NOI к платежу ниже 2,2х;
- снижение средневзвешенной рентабельности по FCF ниже 20%;
- снижение средневзвешенного коэффициента краткосрочной ликвидности ниже 1,0;
- оказание финансовой поддержки связанным сторонам, которое приведет к ухудшению финансовых метрик Компании.

**КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА**

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): а-.

Поддержка: отсутствует.

**РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ**

Эмиссии в обращении отсутствуют.

**РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ**

Кредитный рейтинг ООО «Планетамолл-Уфа» был присвоен по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации, Методологии анализа рейтингуемых лиц, связанных с государством или группой, а также Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности.](#)

Впервые кредитный рейтинг ООО «Планетамолл-Уфа» был опубликован АКРА 14.02.2022. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «Планетамолл-Уфа» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных ООО «Планетамолл-Уфа», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Планетамолл-Уфа» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

При присвоении кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало ООО «Планетамолл-Уфа» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2024

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2  
[www.acra-ratings.ru](http://www.acra-ratings.ru)

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: [www.acra-ratings.ru/criteria](http://www.acra-ratings.ru/criteria).

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — [www.acra-ratings.ru](http://www.acra-ratings.ru). Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимаяют все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.