

АКРА ПРИСВОИЛО СТАТУС «РЕЙТИНГ НА ПЕРЕСМОТРЕ — НЕГАТИВНЫЙ» ПО КРЕДИТНЫМ РЕЙТИНГАМ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» И ЕГО ОБЛИГАЦИЙ

ЭЛЬВИРА ЯКУБОВА

Младший аналитик, группа корпоративных рейтингов

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

АЛЕКСЕЙ КОРНЕВ

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 126
alexey.kornev@acra-ratings.ru

Присвоение статуса «Рейтинг на пересмотре — негативный» по кредитным рейтингам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее — Компания, Гарант-Инвест) и его облигаций связано с неопределенностью относительно будущих оценок факторов финансового риск-профиля Компании, в том числе вследствие наличия у нее планов по реализации нового проекта на фоне ожидаемых АКРА более слабых финансовых результатов 2022 года по сравнению с изначальным прогнозом Агентства. АКРА планирует в краткосрочной перспективе пересмотреть кредитный рейтинг Компании и прогноз по нему с учетом ее фактических результатов за 2022 год, что может привести к изменению кредитных рейтингов Гарант-Инвеста и выпусков его облигаций и обуславливает присвоение статуса «Рейтинг на пересмотре — негативный».

Текущий уровень кредитного рейтинга Компании — BBB-(RU) — обусловлен высоким отраслевым риском, малым размером бизнеса (чистый операционный доход составлял менее 5 млрд руб.), высокой долговой нагрузкой при низкой оценке покрытия, а также средней оценкой ликвидности. В качестве факторов, оказывавших поддержку уровню рейтинга, Агентство отмечало сильный бизнес-профиль и географию деятельности Компании, а также высокую рентабельность.

Компания является основным бизнес-активом Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест». Компания владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости, а также занимается девелопментом и редевелопментом объектов коммерческой недвижимости в Москве. По состоянию на 30.09.2022 в собственности Гарант-Инвеста находятся 16 объектов, в том числе 13 действующих торговых центров (ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский» и другие).

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

Статус «Рейтинг на пересмотре — негативный» предполагает возможное понижение рейтинга.

К снятию статуса «Рейтинг на пересмотре — негативный» и подтверждению кредитного рейтинга может привести:

- ограниченное влияние реализации нового проекта на прогнозные финансовые результаты Компании при неизменности оценок прочих факторов кредитного рейтинга.

К снятию статуса «Рейтинг на пересмотре — негативный» и понижению кредитного рейтинга могут привести:

- отсутствие достаточной актуальной информации о текущем финансовом положении и бизнесе Компании и/или новом проекте;
- существенное ухудшение оценок факторов операционного и финансового риск-профилей по итогам 2022 года с учетом ожиданий Агентства в прогнозном периоде;
- ухудшение доступа к существующим источникам ликвидности.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **bbb-**.

Корректировки: отсутствуют.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», серия 001P-05 (RU000A1005T9), срок погашения — 05.04.2024, объем эмиссии — 6 млрд руб., — **BB+(RU)**.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», серия 001P-06 (RU000A1016U4), срок погашения — 13.12.2022, объем эмиссии — 500 млн руб., — **BB+(RU)**.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», серия 002P-01 (RU000A102DZ1), срок погашения — 23.11.2022, объем эмиссии — 800 млн руб., — **BB+(RU)**.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», серия 002P-02 (RU000A102LS9), срок погашения — 25.12.2023, объем эмиссии — 500 млн руб., — **BB+(RU)**.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», серия 002P-03 (RU000A102X18), срок погашения — 26.03.2024, объем эмиссии — 1,5 млрд руб., — **BB+(RU)**.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», серия 002P-04 (RU000A103WX4), срок погашения — 26.05.2023, объем эмиссии — 1,2 млрд руб., — **BB+(RU)**.

Обоснование кредитного рейтинга. Перечисленные выше эмиссии являются старшим необеспеченным долгом АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». По причине отсутствия структурной и контрактной субординации выпусков АКРА оценивало эти облигации как равные по очередности исполнения другим существующим и будущим необеспеченным и несубординированным обязательствам Компании. При расчете уровня возмещения потерь АКРА учитывало планируемую Компанией покупку новых объектов коммерческой недвижимости. В соответствии с методологией АКРА, уровень возмещения по необеспеченному долгу относился к III категории, в связи с чем кредитный рейтинг эмиссий устанавливался на уровне **BB+(RU)**, то есть на одну ступень ниже кредитного рейтинга АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Кредитному рейтингу АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» присвоен статус «Рейтинг на пересмотре — негативный», по этой причине указанным выше облигационным выпускам Компании также присваивается статус «Рейтинг на пересмотре — негативный».

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитные рейтинги АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и выпусков облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (RU000A1005T9, RU000A1016U4, RU000A102DZ1, RU000A102LS9, RU000A102X18, RU000A103WX4) были присвоены по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации и Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#). При присвоении кредитного рейтинга указанным облигационным выпускам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» также использовалась [Методология присвоения кредитных рейтингов отдельным выпускам финансовых инструментов по национальной шкале для Российской Федерации](#).

Впервые кредитный рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» был опубликован АКРА 26.12.2018, кредитный рейтинг выпуска облигаций (RU000A1005T9) — 12.03.2019, кредитный рейтинг выпуска облигаций (RU000A1016U4) — 25.12.2019, кредитный рейтинг выпуска облигаций (RU000A102DZ1) — 26.11.2020, кредитный рейтинг выпуска облигаций (RU000A102LS9) — 29.12.2020, кредитный рейтинг выпуска облигаций (RU000A102X18) — 05.04.2021, кредитный рейтинг выпуска облигаций (RU000A103WX4) — 25.10.2021. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и кредитного рейтинга выпусков облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ожидается в срок до 31.01.2023.

Кредитные рейтинги были присвоены на основании данных, предоставленных АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитные рейтинги являются запрошенными, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» принимало участие в процессе присвоения кредитных рейтингов.

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

АКРА оказывало АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» дополнительные услуги. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитных рейтингов выявлены не были.

(С) 2022

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Садовническая набережная, д. 75
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.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — 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 предпринимая 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.