

АКРА ПРИСВОИЛО ООО «ПЛАНЕТАМОЛЛ-УФА» КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ A-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

ИЛЬЯ МАКАРОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 220

ilya.makarov@acra-ratings.ru

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Кредитный рейтинг ООО «Планетамолл-Уфа» (далее — Компания, Планетамолл-Уфа) обусловлен низкой долговой нагрузкой, очень высоким показателем обслуживания долга, высокой рентабельностью, очень высокой оценкой денежного потока, а также средними оценками операционного риск-профиля и ликвидности. Сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга Компании оказывают высокий отраслевой риск и малый размер бизнеса. Компания входит в состав Malltech Holding Limited (далее — Холдинг). При определении кредитного рейтинга Компании АКРА принимает во внимание кредитный рейтинг Холдинга, который выступает для Компании в качестве поддерживающего лица. В связи с тем, что оценка собственной кредитоспособности (ОСК) Компании находится на уровне кредитного рейтинга Холдинга, корректировки к ОСК не применялись.

Планетамолл-Уфа является владельцем и оператором ТРЦ «Планета» в Уфе. Общая площадь (GBA) ТРЦ составляет 131,4 тыс. кв. м, арендопригодная площадь (GLA) — 75,9 тыс. кв. м.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Средняя оценка операционного риск-профиля. Компания владеет и управляет единственным объектом с диверсифицированным пулом арендаторов. Уровень загрузки объекта по итогам 2021 года составил около 97%, менее половины договоров с арендаторами носит долгосрочный характер (на срок более трех лет). Большинство управленческих функций сосредоточено на уровне Холдинга, корпоративное управление оценивается как адекватное. Компания готовит отчетность по РСБУ, ее финансовая прозрачность оценивается как низкая.

Низкая долговая нагрузка при очень высоком показателе обслуживания долга. Средневзвешенный за период с 2019 по 2024 год показатель отношения общего долга к чистому операционному доходу (NOI) оценивается Агентством на уровне 2,9х, средневзвешенное отношение общего долга к рыночной стоимости недвижимости (LTV) — на уровне 0,3х. Средневзвешенное отношение NOI к платежу по долгу (проценты плюс амортизация) за период с 2022 по 2024 год оценивается на уровне 3,2х.

Малый размер и высокая рентабельность бизнеса. Средневзвешенный за период с 2019 по 2024 год показатель NOI Компании оценивается АКРА в 1,3 млрд руб.

Средневзвешенная оценка ставки капитализации составляет 9,9% при средневзвешенном показателе NOI с квадратного метра арендопригодной площади на уровне 17,4 тыс. руб.

Очень высокая оценка денежного потока. Компания на данный момент не планирует крупных инвестиций и выплату дивидендов, что определяет очень высокую оценку денежного потока. Ожидаемый Агентством свободный денежный поток Компании в 2022–2024 годах будет значительно превосходить объем погашения долга.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- отсутствие в 2022 году новых жестких карантинных ограничений, связанных с пандемией коронавируса;
- среднегодовой темп роста арендного дохода в 2022–2024 годах на уровне 8%;
- среднегодовая ключевая ставка Банка России на уровне 7,5–8,5% в 2022 году и ее последующее снижение до 5,25–6% в 2024-м;
- сохранение очень высокого уровня загрузки площадей в период с 2022 по 2024 год;
- отсутствие значительных дивидендных выплат в 2022–2024 годах.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Стабильный» прогноз предполагает с наиболее высокой долей вероятности неизменность рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- увеличение доли долгосрочных договоров свыше 90% при одновременном росте финансовой прозрачности Компании;
- повышение кредитного рейтинга Холдинга.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- уменьшение средневзвешенного отношения NOI к платежу ниже 2,2x при одновременном росте средневзвешенного отношения общего долга к NOI выше 4x;
- понижение кредитного рейтинга Холдинга;
- введение новых жестких карантинных ограничений, связанных с пандемией коронавируса;
- регуляторные изменения, которые могут оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

ОСК: а-.

Корректировки: отсутствуют.

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.**

Кредитный рейтинг был присвоен ООО «Планетамолл-Уфа» впервые. 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) 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 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.