

АКРА ПРИСВОИЛО АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ A-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

АНТОН ТРЕНИН

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 143
anton.trenin@acra-ratings.ru**ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ**

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 145
vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг АО «Бизнес-Недвижимость» (далее — Компания, Бизнес-Недвижимость) обусловлен средними оценками операционного риск-профиля, размера, рентабельности, долговой нагрузки и обслуживания долга, сильными показателями ликвидности, а также очень сильными показателями географической диверсификации. Сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга оказывают высокий отраслевой риск и слабая оценка денежного потока.

Бизнес-Недвижимость владеет и управляет портфелем из 78 объектов коммерческой недвижимости, а также развивает фитнес-клуб «Олимпик Стар» и реализует проект гибких пространств (коворкингов) под брендом officeless. Основу портфеля Компании составляют объекты коммерческой недвижимости класса С преимущественно в Москве, а также в Санкт-Петербурге. Общая площадь (GBA) объектов коммерческой недвижимости составляет 339 тыс. кв. м, арендопригодная площадь (GLA) — 245 тыс. кв. м.

Холдинг, являющийся материнской компанией Бизнес-Недвижимости, активно участвует в развитии Компании как на уровне операционного управления, так и посредством оказания финансовой поддержки. В 2023 году материнская компания внесла вклад в капитал Бизнес-Недвижимости в размере 4,0 млрд руб., который был направлен на погашение долга Компании. В этой связи АКРА высоко оценивает вероятность оказания поддержки со стороны собственника.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Высокая вероятность предоставления экстраординарной поддержки со стороны материнской компании. Случаи поддержки Компании со стороны ключевого акционера в прошлом и в настоящее время свидетельствуют о высокой вероятности оказания помощи в будущем при возникновении такой необходимости. Степень поддержки определяется как средняя в связи с отсутствием барьеров и ограничений для ее оказания, высокой оценкой субфактора «Собственность, контроль и регулирование», а также средними оценками таких субфакторов, как «Предрасположенность / способность к оказанию поддержки» и «Гарантии и иные каналы получения поддержки». Субфакторы «Стратегический риск» и «Риск бренда и репутационный риск» оценены Агентством на низком уровне.

Средняя оценка операционного риск-профиля обусловлена средними оценками рыночной позиции и бизнес-профиля, высоким уровнем корпоративного управления,

а также очень высокой оценкой географии присутствия. Средняя оценка рыночной позиции учитывает ограниченность занимаемой доли на рынке условно-качественной коммерческой недвижимости. В то же время Агентство очень высоко оценивает географическую диверсификацию, учитывая широкий охват предложения офисной недвижимости, принадлежащей Компании, внутри Москвы. Компания владеет и управляет 78 объектами с диверсифицированным пулом арендаторов. Уровень загрузки объектов по итогам 2022 года составил 80,6%, более половины договоров с арендаторами носит краткосрочный характер.

Высокая оценка корпоративного управления Компании обусловлена высокими оценками структуры управления, системы управления рисками и финансовой прозрачности, а также средними оценками стратегии управления и структуры группы. В Бизнес-Недвижимости функционирует совет директоров, в состав которого входят два независимых директора. Помимо этого, в Компании учрежден коллегиальный исполнительный орган в форме правления, что в совокупности обуславливает высокую оценку субфактора «Структура управления». Высокая оценка субфактора «Управление рисками» обусловлена комплексным подходом к определению ключевых риск-факторов. Субфактор «Финансовая прозрачность» был оценен на высоком уровне для корпоративного сектора благодаря регулярной подготовке отчетности по МСФО.

Средняя долговая нагрузка при среднем показателе обслуживания долга. Средневзвешенный за период с 2021 по 2025 год показатель отношения общего долга к чистому операционному доходу (NOI) оценивается Агентством на уровне 5,5х, средневзвешенное отношение общего долга к рыночной стоимости недвижимости (LTV) — на уровне 0,5х. На снижение долговой нагрузки оказал положительное влияние полученный от холдинга в 2023 году денежный вклад в размере 4,0 млрд руб., за счет которого Бизнес-Недвижимость погасила займы аффилированных компаний на соответствующую сумму. Средневзвешенное отношение NOI к платежу по долгу (проценты плюс амортизация) за период с 2021 по 2025 год оценивается на уровне 1,4х.

Средние размер и рентабельность бизнеса. Средний размер Компании обусловлен средневзвешенным значением показателя NOI за период с 2021 по 2025 год, оцениваемым АКРА в 1,37 млрд руб., и портфелем коммерческой недвижимости арендопригодной площадью 245 тыс. кв. м. Средневзвешенный за период 2021–2025 годов NOI в расчете на один квадратный метр арендопригодной площади, по расчетам Агентства, равен 5,6 тыс. руб., что наряду со взвешенной ставкой капитализации на уровне 10,2% свидетельствует о среднем уровне рентабельности Компании.

Сильная ликвидность обусловлена главным образом внесением взносов в капитал Бизнес-Недвижимости от материнской компании в 2023 году на общую сумму 4,0 млрд руб., а также наличием подтвержденных кредитных линий. Качественная оценка ликвидности определяется как высокая благодаря наличию диверсифицированных источников внутреннего и внешнего финансирования при отсутствии пиковых выплат по долгу и равномерной амортизации облигационных займов.

Слабая оценка денежного потока. Свободный денежный поток (с учетом уплаченных процентов, FCF) Компании в 2021–2022 годах был отрицательным и, по мнению АКРА, останется ниже нулевой отметки в 2023 году (без учета акционерных взносов). С 2024 года Агентство прогнозирует выход показателя FCF в положительную зону вследствие снижения расходов на обслуживание долговой нагрузки, отсутствия крупных инвестиций и выплат дивидендов.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- наличие доступа к рынкам капитала;

- среднегодовой темп роста арендного дохода в 2023–2025 годах на уровне 5%;
- сохранение уровня загрузки площадей в 2023–2025 годах на уровне 79–83%;
- отсутствие значительных затрат на инвестиционную деятельность;
- отсутствие дивидендных выплат в 2023–2025 годах.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- увеличение средневзвешенной ставки капитализации выше 12% при одновременном увеличении средневзвешенного отношения NOI к платежу выше 2,2х;
- рост рентабельности по FCF выше 10%.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- уменьшение средневзвешенного отношения NOI к платежу ниже 1,2х;
- снижение рентабельности по FCF до отрицательных значений;
- увеличение средневзвешенного отношения общего долга к NOI выше 12,0х.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

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

Поддержка: АКРА полагает, что материнская компания сможет предоставить Компании в случае необходимости экстраординарную поддержку в виде капитала и/или ликвидности. С учетом поддержки кредитный рейтинг Компании установлен на уровне A-(RU).

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг АО «Бизнес-Недвижимость» 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 АО «Бизнес-Недвижимость» впервые. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу АО «Бизнес-Недвижимость» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных АО «Бизнес-Недвижимость», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, АО «Бизнес-Недвижимость» 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 АО «Бизнес-Недвижимость» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2023

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2
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.