

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ- ИНВЕСТ» НА УРОВНЕ ВВВ-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ», И ЕГО ОБЛИГАЦИЙ — НА УРОВНЕ ВВ+(RU)

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

ЕКАТЕРИНА МОЖАРОВА

Старший директор — руководитель группы
корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 98

ekaterina.mozharova@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее — Компания, Гарант-Инвест) обусловлен высоким отраслевым риском, малым размером бизнеса (чистый операционный доход менее 5 млрд руб.), низкой оценкой покрытия, высокой долговой нагрузкой, а также средней оценкой ликвидности. Поддержку уровню рейтинга оказывают сильный бизнес-профиль и география деятельности Компании, а также высокая 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. В собственности Гарант-Инвеста находятся семь торговых центров, а также сеть районных торговых центров общей площадью 132 тыс. кв. м, из которых арендопригодная площадь составляет 83 тыс. кв. м.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Восстановление арендного дохода. Арендный доход Гарант-Инвеста в прошлом году практически полностью восстановился до докризисных показателей 2019 года, а уровень вакантности в торговых центрах Компании на конец 2021 года снизился до 2,6%. АКРА ожидает, что восстановительный рост арендных доходов Компании продолжится в 2022 году — в период кризиса она предоставляла арендаторам скидку в виде переноса индексации на год, в связи с чем по значительной части договоров в 2022 году ожидается индексация в двойном размере. Также увеличению арендных доходов будет способствовать инфляционный рост товарооборота.

Высокая долговая нагрузка. В октябре 2021 года Гарант-Инвест заключил кредитный договор с ПАО «Промсвязьбанк» (AA+(RU), прогноз «Стабильный»), предусматривающий финансирование 80% затрат на строительство МФК WEST MALL. Условия сделки предусматривают отсутствие поручительства со стороны Компании, в связи с чем Агентство не учитывает данный долг при оценке ее долговой нагрузки, а также исключает из расчетов рентабельности по FCF расходы на строительство за счет кредитных средств. Средневзвешенное за период с 2019 по 2024 год отношение общего долга к чистому операционному доходу оценивается АКРА на уровне 9,5x, что соответствует высокому уровню долговой нагрузки.

Низкое покрытие платежей. В 2021 году при рефинансировании кредита ПАО Сбербанк (AAA(RU), прогноз «Стабильный»), выданного под залог ТК «Галерея Аэропорт», Компания погасила все накопленные и не выплаченные за период кредитных каникул (в 2020-м) процентные платежи, а также оплатила штраф за досрочное расторжение договора, что привело к существенному росту процентных расходов по итогам прошедшего года. В 2022 году процентные расходы Компании останутся на повышенном уровне в связи с ростом ставок по кредитам с плавающей ставкой, привязанным к ключевой ставке Банка России. Средневзвешенное отношение чистого операционного дохода к платежам за период с 2019 по 2024 год оценивается Агентством на уровне 1х.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- рост арендного дохода Компании на 19% в 2022 году и на 4% в 2023 и 2024 годах;
- сохранение высокого уровня загрузки площадей в торговых центрах Компании в прогнозном периоде;
- среднегодовая ключевая ставка Банка России на уровне 7,5% в 2022 году, 5,7% в 2023-м и 5,3% в 2024-м.

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:

- рост средневзвешенного отношения чистого операционного дохода к платежам выше 1,2х;
- снижение средневзвешенного отношения общего долга к чистому операционному доходу ниже 8х.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- существенное ухудшение макроэкономической ситуации в стране и критическое ухудшение покупательной способности населения;
- ухудшение показателей ликвидности Компании и трудности в обслуживании долговых обязательств;
- рост средневзвешенного отношения общего долга к чистому операционному доходу выше 12х.

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 кредитных рейтингов. Эмиссии являются старшим необеспеченным долгом Компании. По причине отсутствия структурной и контрактной субординации выпусков АКРА оценивает 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 относится к III категории, в связи с чем кредитный рейтинг эмиссий устанавливается на уровне BB+(RU), то есть на одну ступень ниже кредитного рейтинга Компании.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитные рейтинги АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и облигационных выпусков АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» были присвоены по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#), а также [Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#). При присвоении кредитных рейтингов указанным выпускам 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 облигационных выпусков АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

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.