

РАЕХ (Эксперт РА) присвоил рейтинг компании «АСКК» на уровне ruBB+

Москва, 4 июня 2018 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) присвоило **рейтинг кредитоспособности** нефинансовой компании **«АСКК»** на уровне ruBB+. Прогноз по рейтингу - стабильный.

АО «АСКК» (далее – компания) специализируется на сдаче в аренду коммерческой недвижимости в г. Москва по адресу Ленинградский проспект, дом 39А. В здании находится центральный офис и флагманский автосалон АО «Мерседес-Бенц РУС» (ruAA, стаб., далее - арендатор) - 100% дочернего предприятия международного концерна Daimler AG, лидирующего мирового производителя автомобилей премиального сегмента.

Автосалон был построен эксклюзивно под потребности арендатора предыдущими собственниками компании, ASKK Holding AG. В 2012 году объект был введен в эксплуатацию. В 2015 году АО «АСКК» было приобретено в состав активов ЗПИФ «Коммерческие инвестиции» под управлением ООО «Регион Портфельные инвестиции». Действующий договор с арендатором истекает 01.12.2019. При этом агентство ожидает пролонгацию договора до конца 2018 года на срок до пяти лет, принимая во внимание важную роль объекта в маркетинговой стратегии арендатора.

Ставка договора аренды имеет постоянную и переменную части, причем последняя ежегодно индексируется и компенсирует большую часть операционных расходов компании за предыдущий год. Премиальный класс офиса и эксклюзивность его статуса для якорного арендатора позволяют компании демонстрировать устойчиво высокий уровень рентабельности по EBITDA, что оказывает положительное влияние на уровень рейтинга.

В целях совершения сделки был привлечен банковский кредит в размере 3,4 млрд руб., который впоследствии был рефинансирован ООО «Ипотечный агент КМ». Рыночная стоимость имущества компании на конец 2017 года, с учетом залогового дисконта, превышает ее долговые обязательства менее чем на 1%. Это позволяет говорить о высоком, по мнению агентства, уровне общей долговой нагрузки компании. Так, отношение долга на 31.12.2017 (далее – отчетная дата) к EBITDA за 2017 год составило 7,1, а его покрытие CFO за 2017 год было равно 14%.

График погашения по единственному кредиту компании подразумевает его разовое погашение в конце срока действия в 2022 году, что обуславливает умеренно высокую оценку текущей долговой нагрузки компании и высокие показатели абсолютной и текущей ликвидности. Отношение выплат по процентам в 2018 году к EBITDA компании за 2017 год составляет 0,7. При этом уровень валютных рисков компании оценивается агентством как повышенный: кредитный договор компании номинирован в рублях при арендной выручке, номинированной в евро.

На горизонте ближайших полутора лет от отчетной даты уровень прогнозной ликвидности компании оценивается агентством как высокий и составляет более 1,25х. В основе расчета доступной ликвидности учитывался ожидаемый приток денежных средств от операционной деятельности (до выплаты процентов по долговым обязательствам) на сумму 720 млн руб., остаток денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, скорректированных на качество, в совокупном объеме 246 млн руб. В направлениях использования ликвидности учтены процентные затраты по кредиту компании. Положительное влияние на показатель оказывает отсутствие программы капитальных затрат (ввиду удовлетворительного состояния объекта коммерческой недвижимости) и дивидендных выплат.

В блоке корпоративных рисков агентство отмечает умеренно высокое качество управления рисками в компании в связи с тем, что оно осуществляется на уровне управляющей компании ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции», в ЗПИФ под управлением (ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции») которой входят акции объекта рейтинга. При этом сдерживающее влияние на рейтинг компании оказывает качество корпоративного управления: в компании отсутствует совет директоров, официально утвержденная дивидендная политика и стратегия развития. Агентство также отмечает недостаточную информационную прозрачность компании, выражающуюся в отсутствии информации об ее конечных бенефициарах, ввиду того, что ими являются пайщики ЗПИФ.

По данным бухгалтерской отчетности по РСБУ, активы АО «АСКК» на 31.12.2017 составляли 1 млрд руб. С учетом корректировки на рыночную стоимость имущества компании ее активы на эту же дату составляли 4,7 млрд руб., капитал – 1 млрд руб. Выручка компании в 2017 году составила 618,5 млн руб., чистая прибыль – 38 млн руб.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/credits/method> (применяемая версия методологии вступила в силу 02.10.2017). Ключевые источники информации: данные АО «АСКК», Банка России, RAEX (Эксперт РА).

Рейтинг кредитоспособности впервые присваивается объекту рейтинга. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 29.05.2018. Пересмотр прогноза по рейтингу ожидается не позднее, чем через 12 месяцев. Рейтинг кредитоспособности был инициирован объектом рейтинга (с рейтингуемым лицом заключен договор об осуществлении рейтинговых действий), объект рейтинга принимал участие в присвоении рейтинга. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу дополнительные (отличные от присвоения и мониторинга (поддержания) присвоенного рейтинга) услуги. Рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию, включая информацию, полученную от третьих лиц и из публичных (общедоступных) источников, относящуюся к объекту рейтинга, которая находится в распоряжении Агентства, достоверность и качество которой, по мнению Агентства, являются надлежащими. Информация, используемая Агентством, является достаточной для применения методологии.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ведущий рейтинговый аналитик представил членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинг, члены комитета выразили свои мнения и предложения. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

Рейтинги выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт Агентства www.raexpert.ru.