

«Эксперт РА» подтвердил рейтинг компании «АСКК» на уровне ruBB+

Москва, 30 мая 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [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, построенный эксклюзивно под потребности единственного арендатора – АО «Мерседес-Бенц РУС» (ruAAA, стаб., далее – арендатор). Риски концентрации выручки, по мнению агентства, в значительной степени нивелируются долгосрочным характером договора аренды, который в настоящий момент действует до конца 2019 года, а с 1 января 2020 года пролонгирован.

В настоящий момент у компании сохраняется валютный риск в связи с привязкой постоянной части арендных поступлений к курсу евро на момент совершения платежа, однако с 2020 года арендная ставка будет зафиксирована в российских рублях, что позволит компании значительно нивелировать уровень валютного риска. Агентство дополнительно отмечает, что текущие условия договора, предполагающие высокую ставку арендной платы, а также ежегодную компенсацию расходов на поддерживающий ремонт в размере 2% от выручки, обеспечивают высокий уровень денежных потоков, что положительно сказывается на показателях рентабельности компании и оказывает поддержку уровню рейтинга.

По состоянию на 31.12.2018 (далее – отчетная дата) долговая нагрузка представлена займом от ООО «Ипотечный агент КМ» в размере 3,25 млрд руб. По состоянию на отчетную дату LTV компании оценивался на уровне 81%, что, по мнению агентства, свидетельствует о высоком уровне общей долговой нагрузки и оказывает сдерживающее влияние на уровень рейтинга. Долговые метрики компании характеризуются соотношением долга на отчетную дату к EBITDA по итогам 2018 года (далее – отчетный период) на уровне 6,3, покрытие долга CFO за тот же период составило 13%.

Уровень текущей долговой нагрузки оценивается агентством как комфортный. Условия займа предполагают его полное погашение в конце срока действия (2022 г.), а текущие расходы компании на обслуживание долга не превысят 293 млн руб. в следующие 12 месяцев после отчетной даты. Отношение процентных платежей к EBITDA за отчетный период составило 0,55 на 31.12.2018. Несмотря на отсутствие амортизации долга в течение его срока, агентство принимает во внимание ретроспективные погашения тела долга компанией и при расчете направлений использования прогнозной ликвидности учитывает будущие погашения тела долга в размере 318 млн руб. на горизонте следующих 18 месяцев. Объем процентных платежей в этот период составят 438 млн руб. Доступные источники ликвидности на отчетную дату покрывают будущие расходы компании более чем в 1,3 раза, что позволяет оценить прогнозную ликвидность компании как высокую.

Коэффициент текущей ликвидности снизился с 1,3 с момента присвоения рейтинга до 0,81. Это обусловлено снижением объема оборотных активов компании в связи с погашением компанией тела долга в 2018 году, в результате чего значение коэффициента текущей ликвидности оказывает сдерживающее влияние на уровень рейтинга. Уровень абсолютной ликвидности продолжает позитивно оцениваться агентством – его значение составило 0,75 на отчетную дату.

Факторы блока корпоративных рисков оказывают сдерживающее влияние на уровень рейтинговой оценки – корпоративное управление сосредоточено на уровне управляющей компании ООО «РЕГИОН Девелопмент» (А, стаб.), в ЗПИФ под управлением которой входят акции объекта рейтинга. Агентство также отмечает, что с момента присвоения рейтинга изменился ЗПИФ, в состав которого включены акции компании, и управляющая им компания. При этом агентство по-прежнему не владеет информацией о конечных бенефициарах ввиду того, что ими являются пайщики ЗПИФ.

По данным бухгалтерской отчетности по РСБУ, активы АО «АСКК» на 31.12.2018 составляли 931 млн руб. С учетом корректировки на рыночную стоимость имущества компании ее активы на эту же дату составляли 4,4 млрд руб.,

капитал – 0,9 млрд руб. Выручка компании по итогам 2018 года составила 673 млн руб., чистая прибыль – 74 млн руб.

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

Кредитный рейтинг АО «АСКК» был впервые опубликован 04.06.2018. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 04.06.2018.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 20.09.2018).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию в отношении объекта рейтинга, имеющуюся у АО «Эксперт РА», достоверность и качество которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими. Ключевыми источниками информации, использованными в рамках рейтингового анализа, являлись данные Банка России, АО «АСКК», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, АО «АСКК» принимало участие в присвоении рейтинга.

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.

АО «Эксперт РА» в течение последних 12 месяцев не оказывало АО «АСКК» дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО «Эксперт РА», выражают мнение АО «Эксперт РА» относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО «Эксперт РА» рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО «Эксперт РА» информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими.

АО «Эксперт РА» не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО «Эксперт РА» рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО «Эксперт РА», или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату её публикации. АО «Эксперт РА» вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.