НАЦИОНАЛЬНОЕ РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
107078, г. Москва, Басовая-Спасская ул., д.28
ТЕЛ./ФАКС +7 (495) 122-22-55,
EMAIL: INFO@RA-NATIONAL.RU

НРА ПОДТВЕРДИЛО ВЫПУСКАМ БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕРИЙ 001Р-05 И 002Р-03 КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ НА УРОВНЕ «BBB|RU|» ПО НАЦИОНАЛЬНОЙ РЕЙТИНГОВОЙ ШКАЛЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Дата опубликования: 19.07.2023

РЕЗЮМЕ

Биржевые облигации 001Р-05 (объем выпуска — 6 млрд руб., срок погашения — 05.04.2024 г.) и 002Р-03 (объем выпуска — 1,5 млрд руб., срок погашения — 26.03.2024 г.) являются старшим необеспеченным долгом Компании. В соответствии с Методологией Агентства, кредитный рейтинг старшего необеспеченного долга, способность своевременного исполнения обязательств по которому не ниже аналогичной по другим необеспеченным выпускам эмитента, устанавливается на одном уровне с кредитным рейтингом эмитента.

Выпуски облигаций 001Р-05 и 002Р-03 размещены на Московской Бирже. В обращении на данный момент находятся еще три выпуска облигаций Компании.

26.04.2023 г. НРА подтвердило кредитный рейтинг (*далее – Рейтинг*) Компании на уровне «BBB|ru|», прогноз «Стабильный».

Подтверждение Рейтинга Компании на уровне «BBB|ru|» обусловлено: (1) комфортным уровнем перманентного капитала; (2) высокой рентабельностью показателя EBITDA; (3) развитой системой корпоративного управления и риск-менеджмента; (4) низкой зависимостью от покупателей и поставщиков; (5) высоким уровнем информационной прозрачности и интеграцией ESG-факторов в деятельность Компании; (6) продолжительным сроком работы на рынке.

Уровень Рейтинга ограничивается: (1) ощутимой долговой нагрузкой; (2) невысоким свободным денежным потоком; (3) невысокой рентабельностью активов; (4) развивающимися рыночными позициями; (5) повышенными рисками устойчивости платежеспособного спроса на фоне структурной перестройки экономики и сохранения внешних рисков.

Компания зарегистрирована в 2009 году в Москве. Владеет и управляет торговыми центрами (включая один строящийся комплекс) и одним офисным центром на территории Москвы. Среди объектов Компании: ТК «Галерея Аэропорт» (метро Аэропорт), ТРК «Москворечье» (метро Каширская), ТЦ «Ритейл Парк» (метро Южная), ТДК «Тульский» (метро Тульская). Число посетителей ее торговых центров в 2022 году достигло 36,5 млн (2021 год: 36 млн). Компания также занимается девелопментом и модернизацией коммерческой недвижимости. Основной инвестиционный проект — многофункциональный торговый комплекс WESTMALL на западе Москвы — планируется открыть во втором полугодии 2023 года.

Компания входит в группу ФПК «Гарант-Инвест». Ключевой бенефициар — Панфилов Алексей Юрьевич.

Выручка Компании в 2022 году в соответствии с МСФО составила 2,8 млрд руб. (2021 год: 2,8 млрд руб.).

Официальный сайт в сети Интернет: https://www.com-real.ru/

Пресс-релиз о подтверждении Агентством кредитного рейтинга Компании:

Page: 1

НАЦИОНАЛЬНОЕ РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
107078, г. Москва, Садовая-Спасская ул., д.28
ТЕЛ./ФАКС +7 (495) 122-22-55,
EMAIL: INFO@RA-NATIONAL.RU

ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Государственный номер выпуска ценных бумаг	4B02-05-71794-H-001P
ISIN	RU000A1005T9
Объём выпуска ценных бумаг	6 млрд руб.
Дата окончания размещения	15.03.2019 г.
Дата погашения	05.04.2024 г.

Государственный номер выпуска ценных бумаг	4B02-03-71794-H-002P
ISIN	RU000A102X18
Объём выпуска ценных бумаг	1,5 млрд руб.
Дата окончания размещения	09.04.2021 г.
Дата погашения	26.03.2024 г.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИСВОЕННОГО РЕЙТИНГА

Ключевыми положительными факторами рейтинговой оценки являются:

- комфортный уровень перманентного капитала. Отношение суммы собственного капитала и долгосрочных заемных средств к активам на 31.12.2022 г. составило 0,8 (на 31.12.2021 г.: 0,8). Доля долгосрочного долга в заемном капитале — 86% (на 31.12.2021 г.: 86%);
- высокая рентабельность показателя EBITDA. По расчетам НРА, за 2022 год она составила 63% (2021 год: 60%). Бизнес-модель Компании предусматривает регулярное получение процентов по финансовым активам, с учетом процентных доходов показатель EBITDA составляет более 3 млрд руб., что соответствует рентабельности выше 100%;
- развитая система корпоративного управления и риск-менеджмента. В Компании утвержден Кодекс корпоративного управления. При Совете директоров работают комитет по аудиту и рискам, комитет по стратегии и инвестициям, комитет по кадрам и вознаграждениям. В Совет директоров входят независимые члены, орган активно вовлечен в управление рисками. Система управления рисками формализована, в организационную структуру входит подразделение риск-менеджмента;
- низкая зависимость от покупателей и поставщиков. В 2022 году доля крупнейшего арендатора в выручке составила менее 10%, общее число арендаторов превышает 400. В 2022 году Компания подписала договоры с 51 новым арендатором. Доля крупнейшего поставщика в себестоимости — менее 10%;
- высокий уровень информационной прозрачности и интеграция ESG-факторов в деятельность. Компания регулярно на своем сайте (дважды в год) публикует консолидированную финансовую отчетность, а также нефинансовую информацию. Компания придерживается принципов устойчивого развития, осуществляет социальные инвестиции. Принята стратегия устойчивого развития и политика зеленого финансирования. В структуре управления функционирует «Зеленый» комитет. Один из пяти облигационных выпусков в обращении соответствует Принципам зеленых облигаций;
- продолжительный срок работы на рынке. Компания зарегистрирована в 2009 году. Первый торговый центр, находящийся сейчас под ее управлением, был открыт в 2003

Page: 2

году в периметре группы «ФПК «Гарант-Инвест» (ТК «Галерея Аэропорт»).

Ключевыми сдерживающими факторами рейтинговой оценки являются:

- ощутимая долговая нагрузка. Соотношение чистого долга и показателя EBITDA, рассчитанного как сумма операционной прибыли без учета «бумажной» переоценки торговых объектов и амортизации, на 31.12.2022 г. составило 15,6х (на 31.12.2021 г.: 14,7х). На фоне высокого уровня процентных выплат на невысоком уровне также оценено покрытие долга операционным денежным потоком без учета изменения оборотного капитала. НРА отмечает значительную роль полученных процентов в формировании денежного потока Компании, направляющегося на обслуживание долга, и их регулярный характер. В 2022 году величина процентных доходов, отраженная в отчете о финансовых результатах, составила 1,3 млрд руб. (2021 год: 1,2 млрд руб.). С учетом корректировки показателя EBITDA на процентные доходы, долговая нагрузка оценивается в 9,0х «Чистый долг/EBITDA» (на 31.12.2021 г.: 8,8х). Агентство считает, что для отрасли Компании такую долговую нагрузку можно считать адекватной. Порядка четверти портфеля сформировано облигационными выпусками, среди основных кредиторов Компании — крупнейшие российские банки;
- невысокий свободный денежный поток без учета погашений по выданным займам. По оценкам НРА, на фоне роста капитальных расходов в 2022 году значение показателя краткосрочной ликвидности снизилось. НРА отмечает наличие дополнительных возможностей по кредитованию, обусловленных оценкой стоимости торговых центров;
- невысокая рентабельность активов. На фоне отрицательной переоценки недвижимости и роста процентных платежей Компания зафиксировала чистый убыток в 2022 году;
- развивающиеся рыночные позиции. Компания сконцентрирована на московском рынке, доля в совокупной выручке отрасли оценивается как небольшая;
- повышенные риски устойчивости платежеспособного спроса. НРА отмечает сохранение рисков снижения платежеспособности потребителей на фоне структурной перестройки экономики и сохранения внешних рисков.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Ключевые допущения НРА, использованные при рейтинговом анализе Компании:

- отсутствие законодательных изменений, влияющих на возможность осуществления деятельности Компании;
- непрерывность деятельности большинства арендаторов.

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА УРОВЕНЬ РЕЙТИНГА В ТЕЧЕНИЕ БЛИЖАЙШИХ 12 МЕСЯЦЕВ

Будущие события, которые могут оказать поддержку текущему уровню рейтинга:

- усиление рыночных позиций Компании;
- повышение операционного и свободного денежного потока Компании;
- снижение долговой нагрузки Компании ниже 5х «Чистый долг/EBITDA».

Будущие события, которые могут оказать негативное влияние на уровень рейтинга:

- ухудшение временной структуры долга Компании;
- резко отрицательная динамика показателей рентабельности Компании;
- наступление негативных событий репутационного характера.

Базовый рейтинг (оценка собственной кредитоспособности) присвоен на уровне «BBB|ru|». Методология учета внешней поддержки при присвоении кредитных рейтингов по

Page: 3

национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации не применялась.

НАЦИОНАЛЬНОЕ РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
107078, г. Москва, Садовая-Спасская ул., д.28
ТЕЛ./ФАКС +7 (495) 122-22-55,
EMAIL: INFO@RA-NATIONAL.RU

ПРОГНОЗ

Присвоение прогноза не предусмотрено действующей методологией НРА.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза	Пересмотр кредитного рейтинга ожидается в течение 12 месяцев с даты заседания рейтингового комитета, принявшего решение о данном рейтинговом действии.
Методологии, применявшиеся при определении рейтинга	Методология присвоения кредитных рейтингов отдельным выпускам облигаций по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации.
Существенные источники информации, используемые при определении рейтинга	Дополнительные услуги Компании не оказывались. · Информация, предоставленная Компанией. · Данные, размещенные на сайте Компании. · Информация из базы данных СПАРК. · Отраслевые данные, опубликованные Росстатом. · Данные из открытых источников.
Имеющиеся ограничения рейтинга или прогноза по рейтингу	Кредитный рейтинг присвоен с учетом всей имеющейся в распоряжении Агентства информации о Компании, которую Рейтинговый комитет считает заслуживающей доверия и потенциально значимой для принятия решения о присвоении кредитного рейтинга, а также отвечающей утвержденной Агентством Методологии. Рейтинговые аналитики принимают все надлежащие меры для того, чтобы удостовериться в качестве, достаточности и достоверности информации для применения Методологии, а также надежности источников информации, но не проводят всестороннюю проверку или независимую верификацию получаемой информации.

Конфликтов интересов в рамках рейтингового анализа и присвоения рейтинга выявлено не было.

Настоящий пресс-релиз подготовлен Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»). Содержащаяся в пресс-релизе информация раскрывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, является интеллектуальной собственностью ООО «НРА», все права на нее охраняются действующим законодательством; ее распространение без ссылки на источник не допускается. Законным источником публикации документа является официальный сайт ООО «НРА» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.ra-national.ru/

ООО «НРА» и любые его работники не несут ответственности за любые последствия, которые наступили у лиц, ознакомившихся с настоящим пресс-релизом, в результате их самостоятельных действий в связи с полученной из него информацией, в том числе за любые

НАЦИОНАЛЬНОЕ РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
107078, г. Москва, Садовая-Спасская ул., д.28
ТЕЛ./ФАКС +7 (495) 122-22-55,
EMAIL: INFO@RA-NATIONAL.RU

убытки или ущерб иного характера, прямо или косвенно связанные с такими действиями. Содержащаяся в пресс-релизе информация, включая присвоенные рейтинги и иные результаты экспертной работы, представляет собой выражение независимого мнения ООО «НРА» на дату подготовки пресс-релиза, и любые сделанные в нем предположения, выводы и заключения не имели целью и не являются предоставлением рекомендаций по принятию инвестиционных решений и проведению операций на финансовых рынках или консультацией по вопросам ведения финансово-хозяйственной деятельности. Обновление информации после публикации пресс-релиза осуществляется только в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или заключенным ООО «НРА» договором.

Дата комитета: 17.07.2023

Ведущий рейтинговый аналитик

Станислав Письменный

Директор корпоративных рейтингов

+7 (495) 122-22-55 (125)

pismenniy@ra-national.ru

Второй рейтинговый аналитик

Алла Юрова

Младший директор корпоративных рейтингов

+7 (495) 122-22-55 (109)

yurova@ra-national.ru

Page: 5