

НКР присвоило АО ТВК «Авиапарк» кредитный рейтинг A.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	a
ОСК	a.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	A.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР присвоило АО ТВК «Авиапарк» (далее — «Авиапарк», «компания») кредитный рейтинг A.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Высокая оценка бизнес-профиля «Авиапарк» обусловлена устойчивыми позициями на рынке торговой недвижимости Москвы, качественной контрактной базой с долей долгосрочных договоров выше 90%, высокой диверсификацией потребителей и существенной долей основных средств в активах компании.
- В качестве положительных моментов при оценке финансового профиля компании агентство учитывает качество обслуживания долга, показатели ликвидности, рентабельности и существенную долю собственного капитала в структуре фондирования «Авиапарк».
- При этом НКР отмечает риск высокой концентрации на единственном ключевом активе и повышенную долговую нагрузку компании.
- Качество корпоративного управления, управления операционными рисками и стратегического планирования компании оценивается выше среднего, в том числе благодаря наличию совета директоров и отчётности по стандартам МСФО.

Информация о рейтингуемом лице

АО ТВК «Авиапарк» — ведущая операционная компания одноимённой группы. Владеет и управляет крупнейшим в России торгово-развлекательным центром (ТРЦ) «Авиапарк» (Москва), который посещают около 24 млн человек ежегодно. Общая площадь ТРЦ составляет 400 тыс. м², на них расположены более 400 магазинов, 80 ресторанов и кафе, 30 развлекательных объектов.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	11,1	13,3
OIBDA ²	8,4	10,2
Чистая прибыль	1,9	13,8
Активы, всего	85,2	100,0
Совокупный долг	49,3	49,4
Собственный капитал	25,8	33,2

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер.

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: а

Высокая устойчивость рыночных позиций

Высокая оценка бизнес-профиля «Авиапарка» согласно методологии НКР обусловлена устойчивыми позициями на рынке торговой недвижимости Москвы, качественной контрактной базой с долей долгосрочных договоров выше 90%, высокой диверсификацией потребителей и существенной долей основных средств в активах компании

Рыночные позиции компании определяет сочетание таких факторов, как удачная локация торгового центра с точки зрения транспортной доступности и возможностей проведения досуга, его размеры и большое количество магазинов разной направленности, ресторанов и кафе и развлекательных объектов.

Помимо этого, НКР отмечает качественную контрактную базу с целым рядом якорных арендаторов из различных сегментов розничной торговли. Более 90% договоров заключены на длительные сроки, в них предусмотрены существенные штрафы за досрочное расторжение. Около 15% выручки от аренды номинировано в валюте (доллары США по курсу Банка России); арендные ставки

в большинстве случаев включают фиксированную часть и переменную сумму, которая привязана к величине оборота арендатора.

НКР позитивно оценивает и потенциал роста рынка присутствия «Авиапарка», учитывая наличие рядом развивающегося кластера «Ходынка», в рамках которого в ближайшие 3-4 года планируется ввести в эксплуатацию офисы класса «А» (площадью свыше 250 тыс. м²), что также может увеличить посещаемость ТРЦ и позитивно сказаться на оборотах арендаторов.

Доля основных средств в активах компании превышает 95%. Однако НКР отмечает высокую концентрацию бизнеса «Авиапарка» на единственном активе, что оказывает негативное влияние на оценку бизнес-профиля.

Высокое качество обслуживания долга и рентабельности при повышенной долговой нагрузке

Оценку финансового профиля компании обуславливают высокое качество обслуживания долга, хорошие показатели ликвидности и рентабельности. При этом НКР отмечает повышенную долговую нагрузку «Авиапарка»: по итогам 2024 года отношение совокупного долга к OIBDA составило 4,9, и по итогам 2025 года ожидается небольшое снижение — до 4,0.

Повышенная долговая нагрузка характерна для финансирования большинства объектов коммерческой недвижимости, при котором заёмщик в течение срока действия кредита выплачивает проценты и (или) небольшую часть основного долга, а существенная часть оставшегося основного долга (баллонный платёж) выплачивается в конце срока полностью либо рефинансируется новым кредитом. В 2025 году ожидается рефинансирование долга компании фактически в полном объёме.

Качество обслуживания долга оценивается НКР как высокое: на конец 2024 года отношение OIBDA к процентным платежам составило 8,4, а в 2025 году ожидается снижение этого показателя до 2,1 в связи с рефинансированием долга на условиях, учитывающих текущее значение ключевой ставки.

НКР отмечает хороший уровень ликвидности «Авиапарка» с учётом возможности привлечь дополнительное финансирование в силу невысоких значений отношения текущей задолженности к рыночной стоимости объектов в залоге (LTV). По итогам 2024 года LTV составил около 50%: на 31.12.2024 г. остаток денежных средств с учётом возможности привлечения дополнительного финансирования покрывал текущие обязательства компании на 71%, а отношение ликвидных активов к текущим обязательствам составляло 79%.

Оценку финансового профиля компании также поддерживают высокие показатели рентабельности: отношение OIBDA к выручке по итогам 2024 года равнялось 76%, а рентабельность активов по чистой прибыли – 15%.

НКР оценивает качество структуры фондирования «Авиапарка» выше среднего, поскольку собственный капитал составляет 33% от пассивов компании.

Низкие акционерные риски при хорошем качестве корпоративного управления

Акционерные риски АО ТБК «Авиапарк» оцениваются НКР как низкие, структура владения достаточно прозрачна для агентства.

В оценке качества корпоративного управления и управления НКР учитывает наличие совета директоров и подготовку отчётности по МСФО два раза в год. Качество стратегического планирования оценивается как высокое.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в отрасли функционирования компании) не оказало существенного влияния на уровень БОСК «Авиапарка».

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне а.гу.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки компании со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг АО ТБК «Авиапарк» соответствует его ОСК и присвоен на уровне А.гу.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести рост операционных показателей (выручка, OIBDA, чистый операционный денежный поток) и снижение долговой нагрузки компании.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного сокращения выручки компании, ухудшения качества обслуживания долга, снижения рентабельности, ликвидности и уровня LTV.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга АО ТБК «Авиапарк» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) [нефинансовым компаниям](#), [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной АО ТБК «Авиапарк», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, АО ТБК «Авиапарк» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКТР не оказывало АО ТБК «Авиапарк» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу АО ТБК «Авиапарк» зафиксировано не было.

© 2025 ООО «НКТР».

Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКТР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКТР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКТР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКТР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКТР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКТР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКТР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКТР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКТР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКТР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКТР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКТР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКТР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКТР» в сети Интернет](#).