

«Эксперт РА» подтвердил рейтинг компании «Эдисонэнерго» на уровне ruBBB-

Москва, 24 апреля 2020 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности](#) проектной компании «Эдисонэнерго» на уровне ruBBB-. Прогноз по рейтингу – стабильный.

ООО «Эдисонэнерго» (ADG group, далее - компания) осуществляет проект редевелопмента 39 кинотеатров, большинство из которых расположенных в г. Москва между Третьим транспортным кольцом и МКАД. Объекты недвижимости были выкуплены у Правительства Москвы в конце 2014 года с целью дальнейшего создания многофункциональных комплексов, включающих торгово-развлекательные площади, а также культурно-социальные и образовательные форматы. План реконструкции предполагает существенное изменение фасадных решений, а также практически трехкратное увеличение первоначальных площадей со 170 тыс. кв. м. до 490 тыс. кв. м. Портфель реализованных ADG group проектов насчитывает более одного миллиона квадратных метров коммерческой недвижимости, что совокупно с высоким качеством проработки бизнес-плана и наличием внешней экспертизы от международной консалтинговой фирмы в сфере недвижимости по доходной и расходной части в разрезе каждого объекта положительно влияет на уровень бизнес-рисков компании.

Реконструкция приобретенных кинотеатров осуществляется преимущественно за счет заёмных средств, привлекаемых траншами в рамках заключенного кредитного соглашения с Банком ВТБ (ПАО). Невысокая доля собственных средств в общих затратах на реализацию проекта по-прежнему оказывает сдерживающее влияние на рейтинговую оценку. Решение об открытии траншей принимается по каждому объекту отдельно и основывается на анализе его финансовой состоятельности. После начала инвестиционной фазы последующая выборка денежных средств происходит поэтапно в зависимости от прогресса и приемки ранее выполненных работ. Таким образом, по ожиданиям агентства, объем доступных денежных средств в следующие 18 месяцев от 31.12.2019 будет соизмерим с расходами компании на строительство.

Согласно прошлогоднему графику строительства практически все объекты планировалось ввести в эксплуатацию до конца 2020 года. Ввиду существенного числа изменений относительно изначальных предпосылок и последующего внесения корректировок в проектную и рабочую документацию, а также договоры генерального подряда, произошло повторное смещение сроков от полугода и более по всем объектам. На текущий момент только один объект введен в эксплуатацию, по 8 ожидается получение разрешительной документации, остальные находятся в стадии строительства. Новый график реализации проекта предполагает завершение строительства по 37 объектам до конца 2021 года и по 1 объекту до конца 2022 года, один объект эксплуатируется в текущем виде без реконструкции. Агентство допускает, что сроки могут быть пересмотрены в сторону их увеличения в связи с пандемией коронавируса и возникновением новых незапланированных событий в рамках активной фазы строительства. Ранний этап строительства по-прежнему оказывает сдерживающее влияние на рейтинговую оценку. Более того, начальная стадия реализации проекта выступает ключевым фактором низкой законтрактованности площадей: на конец первого квартала 2020 года договоры аренды (property lease agreement, PLA) были заключены в общей сложности на менее 50% арендопригодных площадей. По мнению агентства, компания подвержена негативному влиянию ограничительных мер из-за борьбы с коронавирусом, а также уязвима к спаду в экономике страны и снижению платежеспособного спроса.

Значительные сдвиги сроков реализации строительства не повлияли на уровень рейтинга, поскольку банк-кредитор пересмотрел основные условия договора, увеличив и сроки выборки траншей, и сроки погашения долга на два года относительно предыдущей версии соглашения.

Возврат НДС от проводимых строительных работ и поступление арендных платежей позволяют поддерживать коэффициенты покрытия долга и процентных расходов – DSCR и ISCR – на среднем уровне. Комфортные условия погашения и партнерские отношения с ключевым кредитором минимизируют как риски разрыва ликвидности, так и риски достаточности денежных средств для обслуживания долговых обязательств. Согласно действующим на текущий момент условиям кредитного договора, компания будет выплачивать менее половины фактически начисляемых процентов. Оставшаяся часть начисленных, но не уплаченных процентов, капитализируется и

подлежит к уплате начиная с 2022 года.

В связи с масштабностью реализуемого проекта компания сотрудничает сразу с несколькими генеральными подрядчиками. По мнению агентства, риск неисполнения генподрядчиком своих обязательств по уже строящимся объектам нивелируется наличием банковских гарантий от банков рейтингового класса ruBBB+ и выше. Учитывая высокую периодичность приема выполненных работ и поэтапное финансирование по каждому объекту, уровень покрытия возможных убытков за счет выданных гарантий оценивается агентством как достаточный, поскольку в моменте покрывает величину выданных генподрядчику авансов. Кроме этого, условия сотрудничества с ключевыми генподрядчиками подразумевают страхование строительно-монтажных работ и послепусковых гарантийных обязательств.

В числе факторов, ограничивающих рейтинговую оценку, агентство также выделяет отсутствие части информации о конечных бенефициарах и децентрализованную структуру собственности компании.

По данным отчетности ООО «Эдисонэнерго» по стандартам РСБУ активы компании на 31.12.2019 составляли 36,9 млрд руб., объем собственных средств – 4,7 млрд руб.

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

Кредитный рейтинг ООО «Эдисонэнерго» был впервые опубликован 18.12.2014. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 25.04.2019.

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 проектным компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 15.04.2020).

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, ООО «Эдисонэнерго», 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, ООО «Эдисонэнерго» 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 ООО «Эдисонэнерго» 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.