

НКР повысило кредитный рейтинг АО ТВК «Авиапарк» с А.ru до А+.ru, прогноз — стабильный

Структура рейтинга

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

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

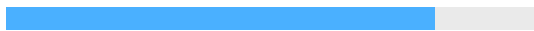
Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора ▲ max

Рейтинговое агентство НКР повысило кредитный рейтинг АО ТВК «Авиапарк» (далее — «Авиапарк», «компания») с А.ru до А+.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным.

Резюме

- Повышение уровня кредитного рейтинга «Авиапарка» обусловлено улучшением оценок его долговой нагрузки, показателей рентабельности, структуры фондирования, а также улучшением качества управления ликвидностью.
- Бизнес-профиль компании характеризуется высокой устойчивостью позиций на рынке торговой недвижимости Москвы, качественной контрактной базой с долей долгосрочных договоров выше 90% и существенной долей основных средств в активах компании.
- В качестве положительных моментов при оценке финансового профиля компании агентство учитывает высокое качество обслуживания долга, показатели ликвидности, рентабельности и существенную долю собственного капитала в структуре фондирования «Авиапарка».
- 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.	2024 г.	2025 г.
Выручка	11	13
OIBDA ²	8,4	10,2
Чистая прибыль	13,7	13,1
Активы, всего	100	101
Совокупный долг	49,7	38,9
Собственный капитал	33	41

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: a+

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.

Хорошее качество обслуживания долга при умеренной долговой нагрузке

Оценку финансового профиля компании обуславливают высокое качество обслуживания долга, хорошие показатели ликвидности и рентабельности. В 2025 году «Авиапарк» повысил операционные показатели, что привело к улучшению показателей долговой нагрузки:

отношение совокупного долга к OIBDA в 2025 году снизилось с 4,9 до 3,5, что уже близко к средним оценкам долговой нагрузки.

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 2026 году ожидается рефинансирование долга компании фактически в полном объёме.

Качество обслуживания долга оценивается НКР как высокое: на конец 2025 года отношение OIBDA к процентным платежам снизилось с 8,5 и составило 5,5, что по-прежнему соответствует высокой оценке качества обслуживания долга, несмотря на снижение, которое связано 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 2025 года это отношение составило менее 40%: на 31.12.2025 г. остаток денежных средств с учётом возможности привлечения дополнительного финансирования покрывал текущие обязательства компании на 78%, а отношение ликвидных активов к текущим обязательствам составляло 100%.

Оценку финансового профиля компании также поддерживают высокие показатели рентабельности: отношение OIBDA к выручке по итогам 2025 года равнялось 77%, а рентабельность активов по чистой прибыли — 13%.

НКР оценивает качество структуры фондирования «Авиапарка» выше среднего, доля собственного капитала в структуре пассивов выросла с 33% в 2024 году до 42% в 2025 году.

Низкие акционерные риски при хорошем качестве корпоративного управления

Акционерные риски АО ТВК «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 a+.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

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

Кредитный рейтинг АО ТВК «Авиапарк» соответствует его ОСК и присвоен на уровне A+.ru.

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

Полное наименование рейтингуемого лица	акционерное общество торгово-выставочный комплекс «Авиапарк»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	АО ТВК «Авиапарк»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7707298722

При присвоении кредитного рейтинга АО ТВК «Авиапарк» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг АО ТВК «Авиапарк» был впервые опубликован 10.07.2025 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной АО ТВК «Авиапарк», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО составленной на 31.12.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, АО ТВК «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.

НKR не оказывало АО ТВК «Авиапарк» дополнительных услуг.

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

© 2026 ООО «НKR». Ограничение ответственности

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

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

ООО «НKR» 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 «НKR».

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

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НKR»](#), 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 «НKR» в сети Интернет](#).