АКРА ПРИСВОИЛО МКООО «МОЛЛТЕК ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ BBB+(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

Дата публикации: 14.08.2026
Ссылка на пресс-релиз: https://www.acra-ratings.ru/press-releases/7178

Екатерина Можарова
Управляющий директор - руководитель группы корпоративных рейтингов
ekaterina.mozharova@acra-ratings.ru

Эльвира Якубова
Старший аналитик, группа корпоративных рейтингов

Василий Танурков
Старший директор, группа корпоративных рейтингов

Кредитный рейтинг МКООО «МОЛЛТЕК ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» (далее — Компания, «МХЛ») характеризуется средними размером и рентабельностью бизнеса, низкой долговой нагрузкой, сильным денежным потоком и средней ликвидностью. Уровень кредитного рейтинга ограничивают высокий отраслевой риск, оценка за финансовую прозрачность и низкий уровень покрытия процентных платежей. Операционный профиль определяется сильными оценками рыночной позиции Компании, фактора «Бизнес» и географии деятельности.

Компания является владельцем и оператором шести торговых центров: ТРЦ «Планета» в Красноярске (ООО «Планетамолл-Красноярск»), в Уфе (ООО «Планетамолл-Уфа»), в Новокузнецке (ООО «Новострой») и в Перми (ООО «Ла Терра»), а также ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге (ООО «СПБ-Лето») и ТРЦ «Аура» в Новосибирске (ООО «СибСтройИнвест»). Общая площадь (GBA) торговых центров составляет 833,1 тыс. кв. м, арендопригодная площадь (GLA) — 446,9 тыс. кв. м.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Сильные оценки рыночной позиции и бизнеса. Согласно методологии Агентства, сегмент коммерческой недвижимости характеризуется высоким отраслевым риском. «МХЛ» владеет несколькими объектами с очень хорошо диверсифицированным портфелем арендаторов. Рыночная позиция Компании в целом оценивается Агентством как сильная. Более половины регионов присутствия характеризуются кредитным качеством не ниже категории А, по оценкам

АКРА. GLA торговых центров Компании по отдельности находится в диапазоне от 62,5 до 82,2 тыс. кв. м. Доля крупнейшего объекта (ТРЦ «Планета» в Красноярске) в выручке «МХЛ» за 2025 год и первые шесть месяцев 2026 года составляла около 30%. Средняя срочность договоров аренды во всех объектах выше трех лет. Средняя загрузка площадей за 2025 год и первые шесть месяцев 2026 года составляет 95%. В течение 2026 года наблюдается временный рост уровня вакантности в некоторых торговых объектах Компании (от 6 до 11%) в рамках плановой оптимизации арендного портфеля. Политика Компании нацелена на удержание текущих арендаторов и привлечение новых, среди которых Компания выделяет Termoland и DDX Fitness.

Средние размер бизнеса и рентабельность. По итогам 2025 года показатель FFO до чистых процентных платежей и налогов составил 6,6 млрд руб., снизившись на 26% с 8,9 млрд руб. в 2024 году. На результат в том числе оказали влияние единоразовые расходы, учтенные в операционном денежном потоке. АКРА допускает восстановление показателя до 9,2 млрд руб. по итогам текущего года. Средневзвешенный за период с 2024 по 2028 год показатель FFO до чистых процентных платежей и налогов составляет 8,5 млрд руб., или 0,378 б. п. ВВП, что по методологии АКРА соответствует среднему размеру бизнеса. Рентабельность по FFO до чистых процентных платежей и налогов по итогам 2025 года составила 47%, снизившись с 67% годом ранее, а средневзвешенное за 2024–2028 годы значение показателя равно 59%.

Низкие долговая нагрузка и покрытие долга. Долг Компании представлен несколькими кредитами с плавающей процентной ставкой от ПАО Сбербанк и Банка ВТБ (ПАО). Отношение общего долга к FFO до чистых процентных платежей в 2025 году составило 6,1x (4,2x в 2024-м), а отношение общего долга к рыночной стоимости недвижимости (LTV) — 51%. В 2026 году в случае сохранения текущего размера долга отношение общего долга к FFO до чистых процентных платежей может вернуться к уровню 4,3x.

Отношение FFO до чистых процентных платежей к процентным платежам снизилось с 1,2x в 2024-м до 0,8x в 2025 году по причине снижения FFO до чистых процентных платежей и повышенного уровня процентных платежей на фоне высокой ключевой ставки Банка России. С учетом закладываемого в прогноз АКРА восстановления FFO до чистых процентных платежей и постепенного снижения ключевой ставки возможно улучшение показателя покрытия Компании до 1,4–1,7x в прогнозном периоде.

Средняя ликвидность и сильный денежный поток. В марте 2027 года ожидается плановое погашение одного из кредитов. АКРА предполагает его рефинансирование по предварительным условиям, полученным Компанией от кредитора. В 2028 году также ожидается погашение трех кредитов, составляющих более 75% текущего общего долга «МХЛ». С учетом полученных Агентством писем от кредиторов, заинтересованных в рефинансировании указанных кредитов,

взвешенный коэффициент текущей ликвидности оценивается на высоком уровне. Качественная оценка ликвидности учитывает исключительно банковское финансирование из внешних источников.

Рентабельность по свободному денежному потоку (FCF) в 2024 году составила 13%. Отрицательное значение рентабельности по FCF в 2025 году объясняется влиянием единоразовых расходов. В прогнозном периоде возможно восстановление указанного показателя. Доля капитальных расходов в выручке в 2025 году составила 3%. В прогнозном периоде сумма капитальных расходов, по данным Компании, останется на сопоставимом уровне. С 2026 года « МХЛ» не исключает возможности выплаты дивидендов.

Очень низкий уровень корпоративного управления. Компания успешно реализует стратегию, которая укрепляет ее лидерство и преимущества на рынке, однако она не формализована в виде отдельного документа. С 2022 года Компания проходила процесс редомициляции в Российскую Федерацию, который завершился в конце декабря 2025 года. В «МХЛ» есть совет директоров. Компания управляет ключевыми рисками. В 2023–2025 годах валютные и процентные риски хеджировались через опционы, однако в настоящее время действующие соглашения отсутствуют. «МХЛ» готовит консолидированную финансовую отчетность по МСФО, аудитором которой является компания «Б1».

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- успешное рефинансирование кредитов в 2027–2028 годах согласно условиям, направленным АКРА;
- отсутствие привлечения дополнительного финансирования в 2026–2028 годах;
- капитальные расходы в 2026–2028 годах согласно данным, предоставленным Компанией;
- отсутствие существенных дивидендных выплат в прогнозном периоде;
- среднегодовая ключевая ставка Банка России на уровне 14,5% в 2026 году, 12,8% в 2027-м и 10% в 2028-м.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Стабильный» прогноз предполагает с высокой долей вероятности неизменность рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- рост средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к процентным платежам выше 2,5x.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- рост средневзвешенного отношения общего долга к FFO до чистых процентных платежей выше 8,0x;
- уменьшение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к процентным платежам ниже 1,0x;
- отрицательное значение средневзвешенной рентабельности по FCF;
- существенное ухудшение профиля ликвидности.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **bbb+**.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Сведения обо всех методологиях, применявшихся при определении кредитного рейтинга и (или) прогноза по кредитному рейтингу, в том числе для оценки собственной (самостоятельной) кредитоспособности рейтингуемого лица и оценки влияния на кредитный рейтинг рейтингуемого лица факторов внешнего влияния	1. Методология присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации для расчета ОСК и определения кредитного рейтинга МКООО "МОЛЛТЕК ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД" по национальной шкале для Российской Федерации и прогноза по нему 2. Основные понятия, используемые Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности, для системного применения методологий АКРА, единообразия применения рейтинговых шкал, моделей и ключевых рейтинговых предположений как единого комплекса документов

Факт первичного присвоения рейтинга	Кредитный рейтинг МКООО "МОЛЛТЕК ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации присвоен впервые.
Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу	Не позднее календарного года с даты последнего рейтингового действия.
Существенные источники информации	Данные рейтингуемого лица, информация из открытых источников, а также баз данных АКРА.
Сведения о стандартах составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, использованной в качестве источника информации при осуществлении рейтингового действия, а также о дате составления последней такой бухгалтерской (финансовой) отчетности	МСФО на 31.12.2025
Запрошенность кредитного рейтинга	Запрошенный
Имеющиеся ограничения кредитного рейтинга или прогноза по кредитному рейтингу, в том числе в отношении качества имеющейся в распоряжении кредитного рейтингового агентства информации об объекте рейтинга	При присвоении кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

Описание содержания оказанных рейтингуемому лицу в течение года, предшествующего рейтинговому действию, дополнительных услуг с указанием периода их оказания (если такие услуги оказывались)	АКРА не оказывало дополнительных услуг в течение года, предшествующего рейтинговому действию.
Полное наименование объекта рейтинга	МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОЛЛТЕК ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД"
Краткое наименование объекта рейтинга	МКООО "МОЛЛТЕК ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД"
Идентификационный номер налогоплательщика рейтингуемого лица	ИНН: 3900049283
Вид объекта рейтинга	Нефинансовая компания
Страна регистрации объекта рейтинга в соответствии с Общероссийским классификатором стран мира	Российская Федерация
Рейтингуемое лицо является международной компанией, зарегистрированной в соответствии со статьей 5 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 290-ФЗ «О международных компаниях и международных фондах»	Да

(C) 2026 Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездниковский пер., д. 1, стр. 2
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией. Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.