

Nordic Credit Rating tilldelar Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) kreditbetyget 'BBB+'

Nordic Credit Rating (NCR) har idag tilldelat Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (SFF) kreditbetyget 'BBB+' med stabila utsikter. Kreditbetyget tilldelas också SFF:s utestående säkerställda obligationer samt obligationer som emitteras under SFF:s säkerställda MTN-program.

"Kreditbetyget 'BBB+' speglar vår syn på SFF:s låga riskaptit, bolagets roll som säkerställd finansiär till sina fem ägare, ägarnas respektive kreditvärdighet, kontinuerligt stöd från dessa ägare samt den säkerhetsmassa som ställs till förmån för investerare i SFF:s säkerställda obligationer," säger Sean Cotten, ratingchef på NCR och primäranalytiker för SFF. "Även om SFF är ett finansiellt företag tar vi hjälp av vår fastighetsmetodik i bedömningen eftersom bolaget och riskprofilerna hos dess ägare är associerade med faktorer som är specifika för kommersiella fastigheter."

Underlag och utsikter för kreditbetyget

SFF är ett joint-venture vars ägande fördelas lika mellan Fabege AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Företaget finansierar fastigheter åt sina ägare genom att emittera säkerställda obligationer för utvalda kommersiella fastigheter med koppling till ägarnas kärnverksamhet.

Trots att det finns väsentliga ägarkopplingar, lånegarantier och likviditetsåtaganden är NCR:s syn på SFF:s kreditvärdighet inte direkt avhängig av dess ägare och begränsas därmed inte heller av de svagaste ägarna. SFF upprätthåller sina egna likviditetsreserver, minimikrav på eget kapital samt har möjlighet till pantrealisation genom att avyttra fastigheterna de finansierat. Analysen blir därmed fristående från ägarna och är baserad på säkerheten i den befintliga tillgångsmassan samt riskaptiten såsom denna är definierad i obligationsvillkoren. Vi lägger till ett kreditkvalitetsteg (eng: "notch") i slutbetyget för att återspegla det stöd som tillfaller SFF från dess ägare men inte finns på balansräkningen.

Vi förväntar oss att SFF växer med cirka 10% per år fram till och med 2021 och att belåningsgraden (LTV) kommer att öka från dagens nivå givet att nyfinansierade fastigheter normalt har en högre LTV. NCR justerar inte bruttoskuldsnivåerna för likvida medel i balansräkningen eftersom SFF:s säkerställda obligationer kräver 10% aktiekapital för att upprätthålla likviditetsbuffertar. NCR betraktar SFF:s intjäning som neutral med tanke på att kupong- och återbetalningar av obligationer sker på så kallade "pass-through" principer och att SFF:s primära fokus är att verka för att minska ägarnas finansieringskostnader.

Utsikterna för kreditbetyget 'BBB+' är stabila då NCR antar att den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige är fortsatt stabil framöver. Detta antagande understödjer SFF och dess ägares kreditvärdighet och därmed förväntas företagets belåningsgrad att förbli lägre än 60%. Vi förväntar oss att företagets riskaptit kommer att förbli låg givet de begränsningar som finns inom ramen för obligationsvillkoren.

Hela ratingrapporten, inklusive information om ratingmetodik och regulatorisk rapportering, finns tillgänglig på: <https://nordiccreditrating.com/ratings-research/research>

För mer information, kontakta gärna:

Sean Cotten, +46 735 600 337, sean.cotten@nordiccreditrating.com

Daniel Johansson, +46 732 324 378, daniel.johansson@nordiccreditrating.com

Om oss

Nordic Credit Rating AS är ett kreditvärderingsinstitut med huvudkontor i Oslo och kontor i Stockholm. Företaget utfärdar kreditbetyg på företag och finansiella institut inom Norden och baserar sina analyser på lokala insikter. Nordic Credit Rating är registrerat hos den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA).

Bifogade filer

[Nordic Credit Rating tilldelar Svensk FastighetsFinansiering AB \(publ\) kreditbetyget 'BBB+'](#)