АКРА

КОРПОРАТИВНЫЙ СЕКТОР
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

02.03.2022

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» НА УРОВНЕ A-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ», И ЕГО ОБЛИГАЦИЙ — НА УРОВНЕ A-(RU)

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ
Директор, группа корпоративных рейтингов
+7 (495) 139 03 44
vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

АЛЕКСАНДР ГУЩИН
Директор — руководитель направления среднего бизнеса, группа корпоративных рейтингов
+7 (495) 139 04 89, доб. 121
alexander.gushchin@acra-ratings.ru

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Кредитный рейтинг ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее — Компания, Брусника) обусловлен очень сильным бизнес-профилем, очень сильной географической диверсификацией, очень высокой рентабельностью, низкой долговой нагрузкой, высоким показателем обслуживания долга и сильной ликвидностью. Сдерживающее влияние на рейтинг оказывают средние оценки рыночной позиции, денежного потока и размера Компании.

Брусника — девелоперская компания, специализирующаяся на строительстве жилья высокого качества и комплексном развитии городских территорий. Основана в 2004 году. Штаб-квартира находится в Екатеринбурге. Портфель проектов диверсифицирован по семи периметрам, в которые входят крупные города Урала и Сибири, а также Москва и Московская область. По данным Компании, объем ее текущего строительства на начало 2022 года составляет 1 млн кв. м. По итогам 2021 года Брусника сохранила свои позиции в топ-20 российских застройщиков по объему ввода жилья и по объему портфеля текущего строительства.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Отраслевой риск оценивается как очень высокий в связи с выраженной цикличностью отрасли, высоким уровнем просроченной задолженности и значительным количеством девелоперских компаний, допустивших дефолт за последние пять лет. Отраслевая принадлежность является сильным ограничивающим фактором для рейтинга Компании.

Результаты деятельности Компании за 2021 год. В прошлом году объем продаж Компании в денежном выражении вырос на 17%, что в первую очередь было связано с ростом средних цена реализации на 16% в годовом сопоставлении.

За 2021 год Брусника практически удвоила объем земельного банка. Компания продолжила реализацию стратегии по выходу на рынок Московского региона: размер приобретенных площадок в пересчете на продаваемую площадь составил около 1 млн кв. м, в результате чего доля данного региона в портфеле Брусники выросла до 20% от общей продаваемой площади (1,3 из 6,5 млн кв. м). В полной мере увеличение земельного банка найдет отражение в объемах текущего строительства к концу 2023 года: планируется прирост около 50% к показателю на конец 2021 года.

Очень сильный бизнес-профиль обусловлен очень высокой диверсификацией портфеля проектов, а также высокой оценкой условий и сроков их реализации. Компания включена в перечень системообразующих предприятий РФ. Брусника возглавляет рейтинг Единого ресурса застройщиков по потребительским качествам проектов, обладает первым на российском рынке жилья экологическим сертификатом BREEAM уровня Excellent и признана инновационно стимулирующим застройщиком страны.

Брусника эффективно управляет сроками и себестоимостью строительства за счет консолидации функций генерального подряда, технического надзора и проектирования внутри Компании, а также применения в строительстве информационных технологий BIM и цифровизации бизнес-процессов. Кроме того, Брусника обладает развитой системой сбыта с диверсифицированными каналами продаж и активно развивающейся системой онлайн-покупок.

Низкая долговая нагрузка и высокий показатель обслуживания долга. При оценке долговой нагрузки Агентство корректирует общий долг на сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования и полностью обеспеченного средствами, поступившими на эскроу-счета от покупателей (но не более, чем на размер проектного долга). Значительные инвестиции в увеличение земельного банка Компании отразились в увеличении долговой нагрузки и снижении показателя обслуживания долга. Средневзвешенное за период с 2019 по 2024 год отношение чистого долга к FFO до чистых процентных платежей оценивается Агентством на уровне 1,6x. При оценке показателя обслуживания долга АКРА учитывает процентные платежи по проектному долгу в составе себестоимости. Скорректированный на процентные платежи по проектному долгу средневзвешенный показатель FFO до чистых процентных платежей / чистые процентные платежи за 2019–2024 годы оценивается на уровне 5,7x.

Сильная ликвидность при средней оценке денежного потока. Оценка ликвидности Компании учитывает комфортный график погашения долга в ближайшие три года, а также достаточный объем денежных средств на счетах и наличием невыбранных кредитных линий. Для оценки рентабельности по FCF компаний-застройщиков АКРА корректирует показатель свободного денежного потока на сумму расходов, профинансированных за счет проектного финансирования. Средневзвешенная скорректированная рентабельность по FCF за период с 2019 по 2024 год, по оценке АКРА, составит 2,3%.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- соблюдение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся и планируемые объекты согласно текущему финансовому плану Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке регионов присутствия Компании в 2022–2024 годах.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- устойчивое снижение средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей до уровня ниже 1x при одновременном росте средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам выше 8x и увеличении портфеля текущего строительства Компании до 2 млн кв. м.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 5х;
- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке регионов присутствия Компании более чем на 15% в 2022–2024 годах;
- регуляторные изменения, которые могут оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **a-**.

Корректировки: отсутствуют.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (ISIN RU000A1048A9), срок погашения — 10.06.2025, объем эмиссии — 4 млрд руб., — **A-(RU)**.

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (ISIN RU000A102Y58), срок погашения — 01.04.2024, объем эмиссии — 6 млрд руб., — **A-(RU)**.

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (ISIN RU000A101HU5), срок погашения — 09.03.2023, объем эмиссии — 4 млрд руб., — **A-(RU)**.

Обоснование кредитного рейтинга. Эмиссии являются старшим необеспеченным долгом ООО «Брусника. Строительство и девелопмент». По причине отсутствия структурной и контрактной субординации выпусков АКРА оценивает эти облигации как равные по очередности исполнения другим существующим и будущим необеспеченным и несубординированным обязательствам Компании. В соответствии с методологией АКРА, уровень возмещения по необеспеченному долгу относится к I категории, в связи с чем кредитный рейтинг выпусков приравнивается к кредитному рейтингу ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и устанавливается на уровне A-(RU).

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитные рейтинги ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и облигационных выпусков ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (ISIN RU000A1048A9, RU000A102Y58, RU000A101HU5) были присвоены по национальной шкале для Российской Федерации на основе Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации, а также Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности. При присвоении кредитных рейтингов указанным выпускам также использовалась Методология присвоения кредитных рейтингов отдельным выпускам финансовых инструментов по национальной шкале для Российской Федерации.

Впервые кредитный рейтинг ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» был опубликован АКРА 03.03.2020, кредитный рейтинг выпуска облигаций RU000A1048A9 — 14.12.2021, выпуска облигаций RU000A102Y58 — 05.04.2021, выпуска облигаций RU000A101HU5 — 12.03.2020. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и рейтингов выпусков облигаций ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитные рейтинги были присвоены на основании данных, предоставленных ООО «Брусника. Строительство и девелопмент», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитные рейтинги являются запрошенными, ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» принимало участие в процессе их присвоения.

При присвоении кредитных рейтингов использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитных рейтингов выявлены не были.

(C) 2022
Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Садовническая набережная, д. 75
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.