

## АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС-СТРОИТЕЛЬСТВО» НА УРОВНЕ A-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

### АНТОН ТРЕНИН

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 143  
anton.trenin@acra-ratings.ru

### ОЛЕГ МОРГУНОВ

Заместитель директора, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 175  
oleg.morgunov@acra-ratings.ru

Подтверждение кредитного рейтинга ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее — Компания, «Атомстройкомплекс», АСК) обусловлено сохранением оценок операционного риск-профиля и кредитных метрик финансового риск-профиля в рамках диапазонов, установленных для данного уровня рейтинга.

Кредитный рейтинг АСК учитывает сильную рыночную позицию, очень сильный бизнес-профиль, очень низкую долговую нагрузку при очень высокой оценке обслуживания долга, а также сильную ликвидность, высокую рентабельность бизнеса и средний уровень корпоративного управления. Вместе с тем очень высокий отраслевой риск, слабая географическая диверсификация и размер бизнеса Компании на уровне ниже среднего оказывают сдерживающее влияние на кредитный рейтинг Компании.

«Атомстройкомплекс» — один из наиболее крупных застройщиков жилой недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области. Объем портфеля текущего строительства жилья на начало ноября 2024 года, по данным Компании, составлял 347 тыс. кв. м. Кроме того, в рамках государственных контрактов АСК ведет строительство объектов общей площадью 186 тыс. кв. м.

### КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

**Очень высокий отраслевой риск.** Согласно методологии АКРА, очень высокий риск отрасли жилищного строительства является серьезным сдерживающим фактором для уровня кредитного рейтинга Компании.

**Сильная рыночная позиция и очень сильный бизнес-профиль.** Сильная рыночная позиция Компании обусловлена ее ведущим положением среди застройщиков Екатеринбурга по объему ввода жилья в 2023–2024 годах. АСК также занимает лидирующее место в регионе по строительству объектов социальной и административной инфраструктуры в рамках государственных контрактов. Значительная часть строительных работ реализуется Компанией самостоятельно, при этом собственные производственные структуры АСК обладают уникальными компетенциями. Данные аспекты в совокупности с высокой диверсификацией портфеля проектов, стабильной структурой сроков и условий реализации объектов, а также значительной обеспеченностью собственными материалами обуславливают очень сильный бизнес-профиль Компании. Сильный бренд и высокие потребительские характеристики объектов, вводимых в эксплуатацию, поддерживают способность Компании выполнять устанавливаемые ей планы продаж.

**Высокая рентабельность при оценке размера бизнеса на уровне ниже средней.** Высокая рентабельность Компании в значительной степени связана с относительно низкой

себестоимостью и быстрыми темпами строительства. Это достигается благодаря выполнению строительных работ своими силами и использованию качественных строительных материалов, производимых на собственных заводах. Кроме того, сбалансированное соотношение объектов по классам строительства (стандарт, комфорт, бизнес) способствует эффективной деятельности АСК. Средневзвешенная за 2022–2027 годы рентабельность по FFO до процентов и налогов оценивается Агентством на уровне 14,9%, что свидетельствует о высокой рентабельности. Размер бизнеса на уровне ниже среднего обусловлен средневзвешенным значением FFO до чистых процентных платежей и налогов за период с 2022 по 2027 год, оцениваемым АКРА в 3,9 млрд руб.

**Очень низкая долговая нагрузка и очень высокий показатель обслуживания долга** — результат консервативной финансовой политики АСК. При оценке долговой нагрузки АКРА корректирует общий долг Компании на сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования и полностью обеспеченного средствами, поступившими на эскроу-счета от покупателей. По оценкам Агентства, средневзвешенное за период с 2022 по 2027 год отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей сохранится ниже нулевой отметки (отрицательный скорректированный чистый долг), а отношение общего долга к капиталу составит 0,3х, что соответствует очень низкой долговой нагрузке Компании. Показатели обслуживания долга находятся на очень высоком уровне: средневзвешенное за период с 2022 по 2027 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ожидается на уровне 11,0х.

**Средняя оценка денежного потока при сильной ликвидности.** Средневзвешенная за 2022–2027 годы рентабельность по свободному денежному потоку (FCF), по оценкам АКРА, составляет 2,3%. Сильная ликвидность Компании в первую очередь обусловлена очень низким уровнем долговой нагрузки и минимальными объемами погашения долговых обязательств, а также наличием невыбранной задолженности по кредитным линиям.

## КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение 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 Екатеринбурга в 2025–2027 годах.

## ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

### К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- значительное улучшение оценки географической диверсификации при улучшении оценки структуры управления Компании;
- рост средневзвешенного FFO до чистых процентных платежей и налогов выше 5 млрд руб. при одновременном увеличении средневзвешенной рентабельности по FFO до процентов и налогов выше 20%.

### К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 8,0х при одновременном росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 2,0х;

- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке Екатеринбурга более чем на 15% в 2025–2027 годах;
- регуляторные изменения, способные оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

## КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

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

Корректировки: отсутствуют.

## РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Рейтинг эмиссии в обращении не присвоен.

## РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» был присвоен 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](#).

Впервые кредитный рейтинг ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» был опубликован АКРА 21.12.2017. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных ООО «Атомстройкомплекс-Строительство», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

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

АКРА не оказывало ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2024

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2  
[www.acra-ratings.ru](http://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](http://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](http://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.