

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

ИЛЬЯ МАКАРОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 80, доб. 220

ilya.makarov@acra-ratings.ru

ОЛЕГ МОРГУНОВ

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 175

oleg.morgunov@acra-ratings.ru

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Кредитный рейтинг ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее — Компания, «Атомстройкомплекс», АСК) обусловлен сильной рыночной позицией, очень сильным бизнес-профилем, очень низкой долговой нагрузкой, очень высокой оценкой обслуживания долга, сильной ликвидностью, средней рентабельностью бизнеса, средней оценкой денежного потока и средним уровнем корпоративного управления. На уровень кредитного рейтинга Компании оказывают давление очень высокий отраслевой риск, малый размер и слабая географическая диверсификация.

«Атомстройкомплекс» — крупнейший застройщик жилой недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области. Суммарный объем проектов, запланированных к вводу в эксплуатацию в период с 2022 по 2024 год, ожидается на уровне более 760 тыс. кв. м общей площади, а объем портфеля текущего строительства Компании на начало декабря 2021 года составлял 308,5 тыс. кв. м, по данным Единого ресурса застройщиков.

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.

Очень сильный бизнес-профиль обусловлен высокой диверсификацией портфеля проектов Компании, стабильной структурой сроков и условий реализации объектов, а также высокой степенью обеспеченности собственными материалами и большой долей строительных работ, выполняемых без привлечения подрядчиков. Сильный бренд и высокие потребительские характеристики вводимых в эксплуатацию объектов поддерживают способность Компании выполнять планы продаж.

Очень низкая долговая нагрузка и очень высокий показатель обслуживания долга — результат консервативной финансовой политики Компании. АСК активно использует способ оплаты за землю за счет долей в проекте. 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. Согласно оценке АКРА, средневзвешенное за период с 2019 по 2024 год значение отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей составит 0,1х, отношение общего долга к капиталу — 0,1х. Долговая нагрузка

Компанию оценивается как очень низкая. Показатели обслуживания долга находятся на очень высоком уровне: средневзвешенное за период с 2019 по 2024 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ожидается на уровне 14,8x. При оценке показателя обслуживания долга АКРА учитывает процентные расходы по проектному долгу в составе себестоимости.

Сильная ликвидность и средняя оценка денежного потока. Средневзвешенная рентабельность по FCF после выплаты дивидендов (FCF скорректирован на операции по проектному долгу под эскроу-счета) с 2019 по 2024 год оценивается Агентством на уровне 3,4%. АКРА ожидает, что дивидендные выплаты Компании составят в прогнозном периоде (с 2022 по 2024 год) не более 20% чистой прибыли по МСФО. Сильная оценка ликвидности определяется положительным FCF и незначительным объемом погашения долга в 2022–2024 годах.

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 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 могут привести:

- рост средневзвешенного FFO до чистых процентных платежей и налогов до уровня выше 5 млрд руб.;
- устойчивый рост средневзвешенной рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов свыше 12%.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 5x при одновременном росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 2x;
- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке Екатеринбурга более чем на 15% в 2022–2024 годах;
- регуляторные изменения, способные оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

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

Корректировки: отсутствуют.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

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) 2021

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 предпринимаяют 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.