

РАЕХ (Эксперт РА) присвоил рейтинг компании «КУНЦЕВОСТРОЙИНВЕСТ» на уровне ruBBB-

Москва, 7 июля 2017 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) присвоило **рейтинг кредитоспособности** проектной компании **«КУНЦЕВОСТРОЙИНВЕСТ»** на уровне ruBBB- (что соответствует рейтингу А(II) по ранее применявшейся шкале). Прогноз по рейтингу - стабильный. Ранее у компании действовал рейтинг на уровне А, первый подуровень, со стабильным прогнозом, присвоенный по методологии присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовых компаний, утратившей силу 23.01.2017.

Компания осуществляет строительство дома бизнес-класса «Гришина 16» на западе Москвы, ввод в эксплуатацию которого запланирован на декабрь 2017 года. Проект был начат во второй половине 2016 года, к настоящему моменту само здание практически достроено, ведутся работы по утеплению, фасадные и отделочные работы. Соответствие фактического хода реализации проекта заявленному графику по бюджету и срокам является одним из ключевых факторов, положительно влияющих на уровень рейтинга компании. Так, по итогам 2016 года операционный денежный поток от продажи квартир по договорам долевого участия составил 0,5 млрд руб., что немного превышает плановые показатели (продажи были начаты во втором полугодии 2016 года). Прогнозная ликвидность была рассчитана аналитиками агентства из предположения, что в течение 18 месяцев после отчетной даты ожидаемые операционные потоки компании будут на уровне 1,5 млрд руб., а ожидаемые инвестиционные расходы и расходы по выплате заемных средств составят 0,9 и 0,3 млрд руб. соответственно. Таким образом, значение прогнозной ликвидности равно 1,33, что свидетельствует о достаточности собственных средств компании для покрытия своих обязательств на горизонте полутора лет. При этом аналитики отмечают, что все займы получены от материнской компании и имеют комфортные условия погашения (по окончании реализации проекта).

Положительно влияют на уровень рейтинга высокая надежность субподрядчиков, широкий опыт реализации крупных девелоперских проектов в Москве и Московской области у собственников и руководства компании, а также их высокая степень вовлеченности в реализацию проекта. Отмечаются высокий уровень стратегического обеспечения и умеренно высокое качество корпоративного управления. За первый квартал 2017 года доля заключенных ДДУ увеличилась с 25 до 45%, что также говорит о соответствии заявленных планов компании сложившейся рыночной ситуации. Позитивно отражается на уровне рейтинга и низкая подверженность валютным рискам: все операции осуществляются в рублях.

Давление на рейтинг оказывает отсутствие явных перспектив роста профильного рынка: агентство сдержанно оценивает текущее состояние и тенденции рынка жилой недвижимости и отмечает ограниченный платежеспособный спрос на жилье и отсутствие предпосылок к его значимому увеличению в ближайшей перспективе. По мнению аналитиков, это может привести к снижению поступлений по ДДУ и разрыву ликвидности. Помимо этого, к сдерживающим факторам аналитики относят умеренно низкую долю собственных средств в структуре источников финансирования, которая, по ожиданиям агентства, за весь период реализации проекта не превысит 20%. Уровень законтрактованности и доля завершенных инвестиций на момент проведения рейтинговой оценки оцениваются как невысокие. По состоянию на конец мая 2017 года доля заключенных ДДУ составляет около половины от всех плановых продаж, а доля завершенных инвестиций - чуть более 50%. Тем не менее, агентство учитывает стабильную положительную динамику указанных показателей.

Объем активов компании по состоянию на 31.12.2016 составил 605 млн руб., размер капитала - -217 млн руб.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: (495) 617-0777.

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности проектных компаний http://raexpert.ru/ratings/credits_project/method/ (применяемая версия методологии вступила в силу 02.05.2017). Ключевые источники информации: данные ООО «КУНЦЕВОСТРОЙИНВЕСТ», РАЕХ (Эксперт РА), Банка России.

Рейтинг кредитоспособности впервые был присвоен объекту рейтинга 28.12.2016. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении объекта рейтинга был опубликован 28.12.2016. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 03.07.2017. Пересмотр прогноза по рейтингу ожидается не позднее, чем через 12 месяцев. Рейтинг кредитоспособности был инициирован объектом рейтинга (с рейтингуемым лицом заключен договор об осуществлении рейтинговых действий), объект рейтинга принимал участие в присвоении рейтинга. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу дополнительные (отличные от присвоения и мониторинга (поддержания) присвоенного рейтинга) услуги. Рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию, включая информацию, полученную от третьих лиц и из публичных (общедоступных) источников, относящуюся к объекту рейтинга, которая находится в распоряжении Агентства, достоверность и качество которой, по мнению Агентства, являются надлежащими. Информация, используемая Агентством, является достаточной для применения методологии.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ведущий рейтинговый аналитик представил членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинг, члены комитета выразили свои мнения и предложения. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

Рейтинги выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт Агентства www.raexpert.ru.