

РАЕХ (Эксперт РА) пересмотрел рейтинг компании «Совхоз «Московский+» по новой методологии и присвоил рейтинг на уровне ruBBB-

Москва, 23 мая 2017 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) пересмотрело [рейтинг кредитоспособности](#) проектной компании «Совхоз «Московский+» в связи с изменением методологии и присвоило рейтинг на уровне ruBBB- (соответствует рейтингу А(II) по ранее применявшейся шкале). Прогноз по рейтингу - стабильный. Ранее у компании действовал рейтинг на уровне А(II) со стабильным прогнозом.

Ключевой фактор, позитивно повлиявший на уровень рейтинговой оценки, - высокий уровень прогнозной ликвидности. Коэффициент прогнозной ликвидности за 30.09.2016-31.03.2018 составил 1,23. Агентство ожидает объем продаж компании по ДДУ за 18 месяцев от последней отчетной даты (30.09.2016) в объеме 11,5 млрд рублей. Большая часть реализации в 2017 году будет осуществляться по 5 фазе строительства, по которой в этом году планируется ввод в эксплуатацию. Ранее в 2016 году компания ввела в эксплуатацию корпуса по 3 и 4 фазе проекта. Ожидаемый агентством объем расходов за 30.09.2016-30.03.2018 составляет 9,3 млрд рублей.

Компания реализует проект совместно с командой специалистов крупного девелопера, чей обширный опыт в реализации проектов жилой недвижимости, а также уровень корпоративного управления позитивно оценивается агентством. На умеренно высоком уровне оценивается стратегическое обеспечение компании: реализация проекта проходит в соответствии со сроками в проектной документации. Кроме того, аналитики отмечают низкий уровень валютный рисков компании (все расчеты в рублях, валютный долг отсутствует).

«Долговой портфель «Совхоз «Московский+» в объеме 1,2 млрд рублей, что составляет 8% активов компании на 30.09.2016, представлен займами, по которым у компании отсутствуют жесткие обязательства по погашению и обслуживанию до даты погашения (июнь 2018). Наличие льготных условий финансирования позитивно влияет на уровень рейтинга», - отмечает управляющий директор по корпоративным и суверенным рейтингам РАЕХ (Эксперт РА) **Павел Митрофанов**.

Из сдерживающих факторов выделяется высокая зависимость проекта от внешних источников финансирования и умеренно негативная оценка агентством перспектив и тенденций рынка жилой недвижимости. На 30.09.2016 доля собственных средств в источниках финансирования проекта - 3%, оставшаяся часть финансируется за счет ДДУ (доля 89%) и заемных средств (доля 8%). С 2017 года компания планирует финансировать проект исключительно за счет поступлений по ДДУ. Кроме того, аналитики отмечают промежуточную стадию реализации проекта (на 31.12.2016 компания осуществила 50% своих планируемых инвестиций).

ООО «Совхоз «Московский+» реализует проект строительства жилой недвижимости «Город-парк «Первый Московский» в Новой Москве. За 30.09.2015-30.09.2016 выручка компании составила 2,1 млрд рублей, чистый убыток - 36 млн рублей. Активы компании на 30.09.2016 составили 15,4 млрд рублей, собственный капитал - 0,5 млрд рублей.

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

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

Рейтинг кредитоспособности впервые был присвоен объекту рейтинга 18.02.2014. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении объекта рейтинга был опубликован 27.04.2017. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 16.05.2017. 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.