

«Эксперт РА» присвоил рейтинг компании «А101» на уровне ruA-

Москва, 24 декабря 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило [рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании «А101»](#), на уровне ruA-. Прогноз по рейтингу - стабильный.

ООО «А101» (далее - «компания», «А101») является головной консолидирующей компанией всех активов Группы «А101», одного из крупнейших российских девелоперов жилья. Вся объекты компании строятся на территории Новой Москвы вблизи новых станций метро.

Отличительной особенностью компании является наличие очень большого по рыночным меркам запаса земельного банка. Общая площадь земельных участков в собственности - 2,1 тыс. га, из которых 94 участка на 1,5 тыс. га с видом разрешенного использования под многоэтажное жилищное строительство, инфраструктурные объекты социального и коммерческого назначения. Средняя плотность застройки по планируемым проектам компании - 10-12 тыс. кв.м./га., а средний коэффициент конвертации общей площади в габаритах наружных стен в коммерческую площадь жилья порядка 70%. Это означает обеспеченность компании земельными участками под непрерывную застройку и продажу на горизонте более 20-ти лет при сохранении темпа продаж на уровне 2018 года (380 тыс. кв.м.). На начало декабря 2019 года в текущем строительстве находилось 820 тыс. кв.м. жилой площади, а суммарно - порядка 1 млн кв.м. с учетом коммерческих площадей и мест общего пользования, в связи с чем компания входит в ТОП-3 среди всех застройщиков Москвы по объемам текущего строительства. Обеспеченность компании стабильными объемами застройки на долгосрочном горизонте и ведущие позиции по объемам текущего строительства в регионе специализации - Новой Москве положительно влияют на рейтинговую оценку. Но строящиеся проекты находятся в одной локации - в Троицком и Новомосковском административных округах города Москвы (далее - «ТиНАО»), что по мнению агентства несколько снижает конкурентные позиции компании по сравнению с аналогичными по масштабам компаниями, имеющими высокую диверсификацию проектов.

Риски отрасли жилищного строительства являются повышенными, прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и ожидаемой отдачи на фоне неопределенности будущего роста реальных располагаемых доходов населения. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Поэтому текущее состояние и перспективы будущей динамики рынка первичного жилья оцениваются агентством консервативно, что оказывает давление на рейтинговую оценку в части профиля бизнес-рисков застройщика.

Земельные участки под первую волну застройки в ближайшие несколько лет находятся вблизи новых станций Сокольнической ветки метрополитена и новых строящихся и модернизирующихся дорог. Этот район активно развивается с точки зрения инфраструктуры, что создает драйверы для повышения рентабельности, что обеспечивает компании дополнительную маржинальность продаж. По расчетам агентства валовая маржинальность компании по МСФО превышает 100%, а рентабельность по EBITDA - за 2018 год составила 38,4%, что вызвано высоким уровнем коммерческих и административных расходов, но все равно является очень хорошим результатом для отрасли. В 2017 году компания получила чистый убыток из-за низкого объема продаж по отношению к начисленным процентам по кредиту. Несмотря на это, сильные показатели рентабельности 2018 года оказали положительное влияние на рейтинг. МСФО компании имеет положительное аудиторское заключение одного из ведущих мировых аудиторов.

На 30.09.2019 весь долг Группы был представлен одним долгосрочным кредитом от АО «Россельхозбанк» (далее - «РСХБ»). Отношение долга на отчетную дату к EBITDA за 2018 год составило 1,9х по расчетам агентства, что является относительно низким уровнем долга. Отношение полной суммы процентных расходов в следующие 12 месяцев к EBITDA за 2018 год составляет 0,21х, что означает низкий уровень процентной нагрузки. В начале 2020 года компания планирует достичь договоренностей с РСХБ по получению проектных кредитов и удлинению графика обслуживания текущего кредита на уровне головной компании. В связи с комфортными условиями обслуживания кредита РСХБ уровень текущей долговой нагрузки оценивается позитивно.

По итогам 2019 года суммарный объем продаж ожидается несколько меньше 2018 года, на уровне 311 тыс. кв.м. против 380 тыс. кв.м. годом ранее. Стратегия компании предусматривает выход на 800 тыс. кв.м. продаж в год к 2023 году. Компания планирует достичь этого за счет поэтапного получения разрешений на строительство по новым объектам. В планах компании вывод в продажи весной 2020 года более 900 тыс. кв.м. квартир. К 2022 году планируется получение разрешений на строительство еще на 3,8 млн кв.м. площади квартир на других участках, за счет чего темпы продаж должны удвоиться и достичь 760 тыс. кв.м. в год. Реализация стратегии полностью обеспечена земельным банком и низким уровнем стартовой долговой нагрузки до получения проектных кредитов. При этом агентство отмечает сдвиг темпов строительства в 2019 году из-за пролонгации получения разрешительной документации на новые объекты, что несколько сдерживает положительную оценку стратегического обеспечения.

Негативное влияние на рейтинг оказывают низкий уровень информационной прозрачности компании. За реализацию внутреннего контроля и мониторинг рисков в компании отвечает контрольно-ревизионный отдел. По оценке агентства деятельность этого подразделения недостаточно регламентирована, служба внутреннего аудита отсутствует, эту функцию выполняют внешние контрагенты. Низкий уровень информационной прозрачности компании связан с отсутствием в публичном доступе финансовой отчетности компании, полной информации о руководстве. Также сдерживающее влияние оказывает отсутствие в Совете Директоров независимых директоров.

Объем активов компании по консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2018 составил 102,8 млрд руб., капитал – 25,7 млрд руб., выручка компании за 2018 год составила 43,9 млрд руб., чистая прибыль за тот же период – 12,8 млрд рублей.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.

Кредитный рейтинг присвоен ООО «А101» впервые.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовых компаний <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 10.09.2019).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию в отношении объекта рейтинга, имеющуюся у АО «Эксперт РА», достоверность и качество которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими. Ключевыми источниками информации, использованными в рамках рейтингового анализа, являлись данные Банка России, ООО «А101», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, ООО «А101» принимало участие в присвоении рейтинга.

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.

АО «Эксперт РА» в течение последних 12 месяцев не оказывало ООО «А101» дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО «Эксперт РА», выражают мнение АО «Эксперт РА» относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО «Эксперт РА» рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО «Эксперт РА» информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими.

АО «Эксперт РА» не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчётности и иных данных и не несёт ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несёт ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО «Эксперт РА» рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО «Эксперт РА», или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату её публикации. АО «Эксперт РА» вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.