

«Эксперт РА» присвоил рейтинг компании «Главстрой» на уровне ruBB+

Москва, 15 июля 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило [рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании «Главстрой»](#) на уровне ruBB+. Прогноз по рейтингу – стабильный.

АО «Главстрой» (далее – «компания») является застройщиком на рынке Москвы, работает на рынке с 1995г. В 2018 году компания вывела на рынок первые очереди двух новых проектов комплексного развития территории «Береговой» и «Balance». Общая площадь проектов более 1 млн кв.м.

Агентством позитивно оценивается географическая диверсификация деятельности компании, учитывая концентрацию реализуемых проектов в самом маргинальном регионе РФ – г. Москве, характеризующимся высоким инвестиционным потенциалом.

Компания имеет длительный успешный опыт в сфере девелопмента, специализируясь на проектах комплексного развития территорий и планирует увеличивать долю рынка в ближайшие годы. Агентство позитивно оценивает, что АО «Главстрой» вместе с дочерними и зависимыми обществами обладает большим собственным земельным банком г. Москве, что по мнению Агентства, позитивно влияет на деятельность компании, поскольку позволит компании осуществлять строительство без новых приобретений еще как минимум в течение 5 лет. В предложении на жилом рынке Москвы в старых границах доля АО «Главстрой» составила 1,7% на 1 кв. 2019 г., что вдвое выше его доли на рынке в 2018 г. У компании небольшая доля на рынке, что приводит к сдержанной оценке рыночных позиций. В связи с выводом на рынок Москвы новых очередей строительства уже в 2020 году доля на рынке должна увеличиться, что может привести к усилению рыночных позиций компании.

Одним из важных факторов, влияющих в настоящее время на бизнес застройщиков, включая компанию, является изменение правил финансирования строительства жилья, которые вступили в силу с 01.07.2019. Средства населения можно привлекать в новые проекты только на специальные счета (эскроу-счета), с которых застройщики смогут получить средства только по окончании строительства. Финансировать строительство застройщики будут вынуждены за счет проектных кредитов. Это может привести к появлению отрицательного операционного денежного потока в период между серединой 2019 г. и 2022 г., в течение которого застройщики постепенно перестанут получать денежные средства от покупателей, что будет оказывать давление на прогнозную ликвидность компании. Возобновление поступления денег планируется с 2022 г., когда будут введены в эксплуатацию дома, строительство которых начнется в середине 2019 г.

В июне 2019 года по первым очередям строительства проектов «Береговой» и «Balance» компания получила заключения о соответствии готовности объектов, что позволяет финансировать их строительство в соответствии со старыми правилами с использованием средств физических лиц по ДДУ (договоры долевого участия). Это оценивается агентством как дополнительный поддерживающий фактор на фоне отрицательного прогнозного операционного денежного потока. Отрицательный операционный денежный поток будет финансироваться проектными кредитами со стороны ПАО «Сбербанк», что приводит в целом к умеренно-негативной оценке прогнозной ликвидности.

Показатель долг/ЕБИТДА за 2018 г. составил 4,5 на 31.12.2018, что вместе с отрицательным операционным денежным потоком за 2018 г. приводит к оценке долговой нагрузки компании по итогам 2018 г. как высокой. В ближайшие два года ожидается улучшение показателя долговой нагрузки за счет роста ЕБИТДА.

Текущий уровень долговой нагрузки оценивается сдержанно. Отношение выплат по процентам в ближайшие 12 месяцев к ЕБИТДА составляет 0,7, что так же оказывает давление на уровень рейтинга. Агентство также отмечает отсутствие валютных рисков из-за отсутствия у компании кредитов и займов, номинированных в иностранной валюте.

Позитивное влияние на рейтинговую оценку оказывает высокий объем собственных средств компании. Отношение скорректированных на качество активов к балансовым обязательствам за исключением займов от

связанных сторон составляет 0,97.

Финансовые результаты компании по итогам 2018 года оцениваются умеренно позитивно. За 2018 г. рентабельность активов составила 1,7%, рентабельность капитала - 11,5%, маржинальность EBITDA - 20%. При этом отсутствие сопоставимых аудированных данных прошлых лет оказало давление на рейтинговую оценку.

Агентство оценивает умеренно-позитивно качество корпоративного управления. Позитивно оценивается концентрированная структура собственности и качество риск-менеджмента. Риск-менеджмент оценен высоко благодаря наличию собственного подразделения рисков в компании, а также аудита трех видов: внутреннего, внешнего и со стороны собственника.

Агентство также отмечает высокое качество проработки стратегического обеспечения компании и её высокую информационную прозрачность.

По состоянию на 31.12.2018 по данным финансовой отчетности активы компании составили 12,8 млрд руб., капитал – 4 млрд руб., выручка за 2018 г. составила 2,1 млрд руб., чистая прибыль – 0,57 млрд руб.

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

Кредитный рейтинг АО «Главстрой» присваивается 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 нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 20.09.2018).

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, АО «Главстрой», 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, АО «Главстрой» 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 АО «Главстрой» 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 отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несет 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-

