

«Эксперт РА» подтвердил рейтинг компании «Главстрой-СПб специализированный застройщик» на уровне ruBBB

Москва, 6 июня 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании «Главстрой-СПб специализированный застройщик»](#) на уровне ruBBB. Прогноз по рейтингу – стабильный.

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (далее – «компания») является одним из крупных застройщиков на рынке Санкт-Петербурга и Московской области. В 2018 году компанией было введено в эксплуатацию 166 тыс. кв. м. жилой недвижимости в проекте «Северная долина», что составляет около 4% от всего объема жилья, введенного в эксплуатацию в г. Санкт-Петербург в 2018 г. Компания также ввела в прошлом году 76 тыс. кв. м. жилой недвижимости в проекте «Столичный» в г. Железнодорожный, что составляет около 1% от всего объема жилья, введенного в эксплуатацию в 2018 г. в Московской области.

Основным фактором, влияющим на бизнес компании, является изменение правил финансирования строительства жилья, которые вступают в силу с 01.07.2019. Средства населения можно будет 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 серединой 2021 г., в течение которого застройщики постепенно перестанут получать денежные средства от покупателей, что будет оказывать давление на прогнозную ликвидность компании с учетом наличия существенного объема текущих долговых обязательств. Возобновление поступления денег планируется с середины 2021 г., когда будут введены в эксплуатацию дома, строительство которых начнется в середине 2019 г.

В качестве сдерживающего фактора агентство отмечает ожидаемый рост объема долговой нагрузки в результате реализации схемы финансирования строительства с использованием эскроу-счетов. В целом долговая нагрузка компании находится на приемлемом уровне, за прошедший год долговая нагрузка по показателю долг/ЕБИТДА немного снизилась и составила 2,8 на 31.12.2018, а покрытие долга операционным денежным потоком выросло до 44%. В ближайший год ожидается дальнейшее улучшение показателя долговой нагрузки за счет роста ЕБИТДА.

Текущий уровень долговой нагрузки также улучшился за прошедший год. Отношение выплат по долгу в ближайшие 12 месяцев к ЕБИТДА составляет 1,07, по процентам – 0,27. Компания продолжит реализовывать значительный объем текущего строительства с использованием системы финансирования по ДДУ, что позволяет снизить риски разрывов в денежных потоках и делает устойчивым ее финансовое состояние в ближайший год. Агентство также отмечает отсутствие валютных рисков из-за отсутствия у компании кредитов и займов, номинированных в иностранной валюте.

Агентство отмечает высокую долю одного проекта в деятельности компании: около 50% денежного потока формируется от продаж ЖК «Северная долина». По мнению агентства, это оказывает давление на конкурентные позиции компании, хотя доля этого проекта в продажах снижается каждый год.

Сдерживающее влияние на рейтинговую оценку оказывает невысокий объем собственных средств компании. Отношение скорректированных на качество активов к балансовым обязательствам за исключением займов от связанных сторон осталось на уровне 0,78.

Ликвидность компании оценивается нейтрально, благодаря крупным остаткам денежных средств. Коэффициент текущей ликвидности оценивается на уровне 0,91 на 31.12.2018, коэффициент абсолютной ликвидности оценивается на уровне 0,32 на 31.12.2018.

Компания стабильно показывает высокие финансовые результаты. За 2018 г. рентабельность активов составила 4,8%, рентабельность капитала – 42%, маржинальность ЕБИТДА – 42%.

Агентство позитивно оценивает высокое качество корпоративного управления, концентрированную структуру собственности и качество риск-менеджмента. Риск-менеджмент оценен высоко благодаря наличию

собственного риск-менеджера 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 44,1 млрд руб., капитал – 3 млрд руб., выручка за 2018 г. составила 8,6 млрд руб., чистая прибыль – 1,7 млрд руб.

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

Кредитный рейтинг ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» был впервые опубликован 22.07.2015. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 21.06.2018.

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, ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик», 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 «Главстрой-СПб специализированный застройщик» 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 «Главстрой-СПб специализированный застройщик» 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-сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.