

«Эксперт РА» присвоил рейтинг компании «ГК «Самолет» на уровне ruA-

Москва, 7 октября 2020 г.

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

ПАО «ГК «Самолет» (далее – «ГК Самолет», «компания») является одной из крупнейших девелоперских компаний России, осуществляющей свою деятельность в Москве, Новой Москве, Московской и Ленинградской областях.

Агентство консервативно оценивает отраслевые риски компании. Жилищное строительство в России – это отрасль повышенного риска, прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и снижения на протяжении последних пяти лет реальных располагаемых доходов населения. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Кроме того, распространение коронавирусной инфекции по миру и последовавшее за этим ухудшение макроэкономических условий сокращает платежеспособный спрос на продукцию застройщиков. Вследствие этого агентство консервативно оценивает подверженность отрасли внешним шокам. Однако, реализуемые государством меры по поддержанию строительного сектора, главным образом в виде субсидирования процентных ставок по ипотеке, в значительной степени нивелируют снижение спроса на квартиры из-за макроэкономических изменений. Девелоперская деятельность в России характеризуется высокой конкуренцией. На 20 крупнейших девелоперских компаний приходится около четверти текущего объема строительства, что свидетельствует о невысоких барьерах для входа в отрасль. При этом агентство отмечает, что ГК Самолет является одним из лидеров рынка и входит в ТОП-5 крупнейших компаний по текущему объему строительства. В настоящий момент в различных стадиях строительства находятся проекты, совокупная площадь которых составляет около 1,3 млн. кв. м. Вследствие этого агентство позитивно оценивает конкурентные позиции компании.

На конец 2019 года компания обладала портфелем проектов с общей непроданной площадью порядка 12 млн. кв. метров, что свидетельствует о высокой обеспеченности компанией земельным банком. Все проекты, за исключением одного завершающегося проекта в Ленинградской области, находятся в Московской агломерации, которая является одним из самых инвестиционно привлекательных регионов России, что оказывает поддержку конкурентным позициям компании. При этом около половины площадей приходится на Московскую область, характеризующуюся более низкими ценовыми параметрами по сравнению с Москвой. По итогам 2018 и 2019 гг. компания продемонстрировала умеренные показатели рентабельности – скорректированная EBITDA margin по итогам 2018 года составила 11%, по итогам 2019 года – 10%. Портфель проектов компании характеризуется крайне высокой диверсификацией, вследствие чего стабильность денежного потока компании не зависит от успешной реализации отдельного проекта, что оказывает дополнительную поддержку рейтинговой оценке.

В течение 2019 года у компании значительно увеличилась долговая нагрузка, связанная, главным образом, с досрочными расчетами по приобретению земельных участков, которые позволили приобрести землю компании с дисконтом. Отношение долга к EBITDA увеличилось с 1,2x по состоянию на начало 2019 года до 3,2x на конец года, что свидетельствует об относительно высоком уровне долговой нагрузки. При этом, по ожиданиям агентства, с запуском новых проектов и увеличением продаж по текущим проектам отношение долга, за исключением объема проектного финансирования, покрытого денежными средствами на эскроу-счетах, к EBITDA будет в диапазоне 1,5-2x. в течение 2020-2021 гг. Давление на рейтинговую оценку в части долговой нагрузки оказывает незначительный объем собственных средств компании. По состоянию на конец 2019 года отношение собственных средств к активам составляло 0,07. При этом компания характеризуется высокими показателями обслуживания долга. На горизонте 2018-2020 гг. отношение EBITDA/годовые процентные выплаты по расчетам агентства составляет в среднем 5,7x. В 2020 году значительно выросло количество проектов, которые компания реализовывает по новому законодательству через эскроу-счета с привлечением проектного финансирования. По прогнозам компании более 50% продаж по итогам 2020 года будет осуществлено через механизм эскроу-счетов. Вследствие этого у компании будет значительно увеличиваться долговой портфель. Однако, учитывая успешный опыт работы, по мнению агентства, компания сможет поддерживать продажи по этим проектам и аккумулировать на счетах объем средств на сопоставимом уровне с выборкой кредитных средств. В результате

этого будет применяться пониженная процентная ставка, что не должно существенно ухудшить показатели обслуживания долговой нагрузки, а также нивелировать рост общего уровня долговой нагрузки.

Также вследствие активного наращивания проектов, реализуемых через механизм проектного финансирования, у компании будет наблюдаться отрицательный операционный денежный поток в среднесрочной перспективе. При этом компания имеет многолетний опыт работы с крупнейшими кредиторами, в результате чего, по мнению агентства, у компании не возникнет сложностей в получении финансирования в необходимом объеме и показатели ликвидности будут находиться на приемлемом уровне. Дополнительную поддержку ликвидности компании оказывает сбалансированный долговой портфель без пиковых погашений в среднесрочной перспективе.

Агентство позитивно оценивает блок корпоративных рисков. Компания придерживается высоких стандартов раскрытия информации и стратегического планирования. В компании действует Совет директоров, в составе которого присутствует независимый директор, что свидетельствует о высоком качестве корпоративного управления. Однако, по мнению агентства, численность совета директоров не в полной мере соответствует масштабам деятельности компании, что оказывает некоторое давление на оценку корпоративного управления. Организационная структура ГК Самолет в целом характеризуется высокой прозрачностью и прозрачным составом акционеров. Однако несколько проектов компания реализует через совместное предприятие с партнерами, которое на текущий момент финансируется через выданные займы. Вследствие этого финансовые риски этих проектов могут не в полной мере отражаться в финансовой отчетности, что оказывает небольшое давление на рейтинговую оценку.

По данным консолидированной отчетности по стандартам МСФО, на 31.12.2019 активы компании составляли 78,4 млрд руб., капитал – 5,6 млрд руб. Выручка за 2019 год составила 51,1 млрд руб., чистая прибыль – 864 млн руб.

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

Кредитный рейтинг присвоен ПАО «ГК «Самолет» 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 01.09.2020).

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, ПАО «ГК «Самолет», 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, ПАО «ГК «Самолет» 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 ПАО «ГК «Самолет» 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 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.