

НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» на уровне ВВВ-.ru с позитивным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb-
ОСК	bbb-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	ВВВ-.ru
Прогноз	позитивный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» (далее — «РКС Девелопмент», «компания») на уровне ВВВ-.ru с позитивным прогнозом.

Резюме

- Оценку бизнес-профиля компании поддерживают сильные показатели динамики рынка жилья, которые, однако, могут скорректироваться в 2024 году из-за сокращения объемов льготной ипотеки; расширение земельного банка компании и диверсификация портфеля проектов.
- Финансовый профиль «РКС Девелопмент» характеризуется высокой долговой нагрузкой в 2022–2023 годах, что связано в основном с крупными инвестициями в проекты Московского региона.
- В то же время агентство отмечает влияние высоких оценок ликвидности и умеренного качества обслуживания долга на финансовый профиль.
- Компанию характеризуют прозрачная и устойчивая акционерная структура, высокое качество корпоративного управления и стратегического планирования, положительные кредитная история и платёжная дисциплина.
- Позитивный прогноз по кредитному рейтингу отражает начавшуюся реализацию крупных проектов в Московском регионе, которая со временем должна привести к существенному улучшению финансовых показателей и оценки бизнес-профиля «РКС Девелопмент».

Информация о рейтингуемом лице

ООО «РКС Девелопмент» (основная операционная компания группы компаний «РКС Девелопмент») — девелопер жилой недвижимости комфорт-класса с отделкой под ключ. Работает с 2008 года.

Совокупные площади (NSA) в портфеле компании — 1,6 млн м². Присутствует в 10 городах России, включая Пензу, Тверь, Сочи, Краснодар, Анапу и Москву. В 2022 году начаты продажи в Московском регионе.

Ведущий рейтинговый аналитик:

Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2022 г.	2023 г.
Выручка	2,5	3,7
OIBDA ²	0,2	0,5
Чистая прибыль	-0,3	1,0
Совокупный долг	15	17,2
Активы	23,2	23
Капитал	0,7	1,8

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер.

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bbb-

Незначительная доля на ключевых рынках и начало работы в новых регионах

Оценка систематического риска бизнес-профиля учитывает незначительную долю «РКС Девелопмент» на ключевых рынках присутствия. Несмотря на то, что в 2023 году компания начала реализацию проектов в Московском регионе, их доля в общем объёме выручки пока остаётся невысокой. Сроки реализации этих проектов были сдвинуты на несколько месяцев, в связи с чем НКР ожидает, что основная выручка от них начнёт оказывать позитивное влияние на оценку бизнес-профиля и финансового профиля не ранее II полугодия 2024 года.

На оценку бизнес-профиля позитивно влияют сильные показатели динамики рынка жилья в текущем году, однако агентство предполагает существенное замедление темпов роста строительства в среднесрочной перспективе в связи с сокращением льготной ипотеки и высоким уровнем ключевой ставки.

Специфический риск оценивается как средний поскольку выручка компании пока показывает существенную концентрацию на незначительном количестве проектов в ограниченном числе регионов России. Стратегия компании предполагает точечную застройку, при этом для покупки участков используется долговое финансирование.

Оценка операционного рычага (способности компании управлять издержками и маржой) учитывает высокий спрос на жильё, который даёт «РКС Девелопмент» возможность перекладывать повышенные затраты в конечную цену.

Оценка обеспеченности ресурсами учитывает расширение портфеля проектов за счёт земельного банка в Московском регионе.

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля оказывает отсутствие зависимости от каких-либо конкретных поставщиков или подрядчиков. «РКС Девелопмент» сама является генеральным подрядчиком и отбирает контрагентов на основе тендеров с учётом требования к их взаимозаменяемости. В компании действуют жёсткие критерии отбора регионов присутствия и локаций проектов, что позволяет реализовать более 85% квартир к моменту сдачи объектов в эксплуатацию.

У компании нет промышленных активов (домостроительных комбинатов и т. п.), которые могли бы потребовать отвлечения денежных средств.

Существенные колебания долговой нагрузки при высоких показателях ликвидности

Оценку финансового профиля «РКС Девелопмент» сдерживают сильные колебания долговой нагрузки, связанные с цикличностью строительства объектов и продажи жилья в рамках проектного финансирования при ограниченном количестве объектов строительства, а также

с существенными капитальными затратами на начало реализации проектов в Московском регионе.

При этом НКР отмечает улучшение ряда ключевых финансовых показателей «РКС Девелопмент» по итогам 2023 года. Её выручка увеличилась на 45% и составила 3,7 млрд руб., операционная прибыль выросла с 0,2 млрд до 0,5 млрд руб., рентабельность по OIBDA выросла с 7% до 14%. Кроме того, компания вышла из чистого убытка 2022 года, и её чистая прибыль в 2023 году составила 1 млрд руб.

Отношение совокупный долг/OIBDA в 2023 году снизилось с 75 до 34 раз, к концу 2024 года ожидается улучшение долговой нагрузки до 8.

При этом показатели обслуживания долга оцениваются как ниже среднего, в основном из-за роста процентных ставок в течение 2023 года.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля компании оказывает хороший запас ликвидности, который обеспечивается существенной долей ликвидных активов и формированием дополнительного запаса денежных средств на счетах компании.

«РКС Девелопмент» фондирует активы преимущественно за счёт кредитов проектного финансирования и выпуска облигаций, срок погашения которых (1 092 дня) превышает срок реализации проектов. При этом оценка структуры фондирования ограничена значительной концентрацией на крупнейшем кредиторе.

НКР отмечает, что у «РКС Девелопмент» нет валютных обязательств, а благодаря низкой доле импортных материалов колебания валютного курса незначительно влияют на её финансовые показатели.

Низкие акционерные риски, адекватная система управления и положительная кредитная история

Агентство оценивает акционерные риски как низкие; по имеющимся в распоряжении НКР данным, каких-либо изменений в структуре собственности компании в ближайшее время не ожидается.

НКР оценивает качество управления и стратегического планирования компании выше среднего по рынку. Внедрены регламенты управления операционными и финансовыми рисками, бизнес-рисками, ликвидностью.

«РКС Девелопмент» характеризуется положительной кредитной историей и высокой платёжной дисциплиной.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК «РКС Девелопмент».

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bbb-.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг «РКС Девелопмент» соответствует ОСК и подтверждён на уровне ВВВ-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга могут привести ожидаемое значительное улучшение показателей долговой нагрузки и обслуживания долга, увеличение доли «РКС Девелопмент» на рынках присутствия, улучшение операционной среды и (или) усиление потенциала роста первичного рынка жилья, а также расширение портфеля проектов в других регионах и повышение рентабельности бизнеса вследствие опережающего вывода на рынок высокомаржинальных проектов.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести существенное падение цен на жильё, рост ключевой ставки, ухудшение рентабельности бизнеса вследствие опережающего роста издержек или приостановки вывода на рынок высокомаржинальных проектов, заметный рост долга без пропорционального увеличения остатков на эскроу-счетах.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «РКС Девелопмент» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#), [Основные понятия, используемые Обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в Методологической и Рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» был впервые опубликован 10.11.2020 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «РКС Девелопмент», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «РКС Девелопмент» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее календарного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «РКС Девелопмент» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «РКС Девелопмент» зафиксировано не было.

© 2024 ООО «НКР».
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).