

## **RAEX (Эксперт РА) пересмотрел рейтинг компании «Эталон ЛенСпецСМУ» по новой методологии и присвоил рейтинг на уровне ruA+**

Москва, 02 июня 2017 года.

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) пересмотрело рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании «Эталон ЛенСпецСМУ» по новой методологии и присвоило рейтинг на уровне ruA+ (что соответствует рейтингу A+(I) по ранее применявшейся шкале). По рейтингу установлен стабильный прогноз. Ранее у компании действовал рейтинг на уровне A+(I) со стабильным прогнозом.

Компания характеризуется невысоким уровнем долговой нагрузки (здесь и далее по данным консолидированной отчетности по МСФО АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и его дочерних компаний). На 31.12.2016 отношение долга и чистого долга к EBITDA за 2016 год составили 1,72 и 0,78, отношение CFO и FFO за 2016 год к долгу составило 28% и 36% соответственно. В течение 2016 года был существенно оптимизирован кредитный портфель, вследствие чего основной объем долговых обязательств компании предстоит погашать только в 2019 – 2020 гг. Отношение совокупных выплат по долгу и процентов к уплате в 2017 году по подписанным банковским кредитам и выпущенным облигационным займам к EBITDA составляет 0,55 и 0,18 соответственно. Также позитивно агентством оценивается высокая диверсификация пассивов по кредиторам. На 31.12.2016 8% пассивов представлено облигационными займами.

Компания стабильно показывает высокие финансовые результаты. По итогам 2015 года рентабельность активов составила 8,7% рентабельность капитала – 16,8%, рентабельность по EBITDA – 24,3%. По итогам 2016 год рентабельность активов составила 7,6% рентабельность капитала – 14,5%, рентабельность по EBITDA – 24,1%.

«Во втором полугодии 2016 года ЛенСпецСМУ консолидировала ряд компаний-застройщиков московских проектов, ранее находившихся под контролем материнской компании ГК «Эталон» и не входивших в ГК «ЛенСпецСМУ». Эти компании не были обременены долговыми обязательствами по состоянию на конец 2016 года. В связи с этим агентство ожидает значительного увеличения денежного потока компании и, как следствие, улучшения показателей долговой нагрузки, что оказывает положительное влияние на рейтинговую оценку», – отмечает директор по корпоративным рейтингам RAEX (Эксперт РА) **Дмитрий Сергиенко**.

Для компании характерны высокие показатели ликвидности с учетом значительного размера денежных средств на счетах. На 31.12.2016 с учетом корректировки на качество активов коэффициент абсолютной ликвидности составил 0,2, коэффициент текущей ликвидности – 1,8. Также у компании наблюдается высокий уровень достаточности собственных средств. На 31.12.2016 активы компании с учетом корректировки на качество превышают обязательства в 1,5 раза.

Помимо этого аналитики агентства отмечают высокие рыночные и конкурентные позиции и низкий уровень валютных рисков в силу отсутствия у компании кредитов и займов, номинированных в иностранной валюте. Также позитивно оценено высокое качество корпоративного управления, стратегического планирования и высокий уровень информационной прозрачности.

Основным фактором риска агентство выделяют повышенные риски рынка жилой недвижимости. По мнению агентства, в связи с неблагоприятной экономической ситуацией отсутствуют предпосылки для существенного увеличения платежеспособного спроса и цен на жилье. Также сдерживающее влияние на рейтинговую оценку оказывает отсутствие контролирующего собственника.

АО «Эталон ЛенСпецСМУ» является одним из крупнейших девелоперов жилой недвижимости в РФ, осуществляющим вместе с дочерними компаниями деятельность в г. Санкт-Петербурге и в Московском регионе. По состоянию на 31.12.2016 по данным консолидированной отчетности активы компании составили 95 млрд руб., капитал – 48 млрд руб., выручка за 2016 год составила 32 млрд руб, чистая прибыль – 6 млрд руб.

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовых компаний [http://raexpert.ru/ratings/credits/method/after\\_Apr18\\_2017](http://raexpert.ru/ratings/credits/method/after_Apr18_2017) (применяемая версия методологии вступила в силу 18.04.2017). Ключевые источники информации: данные Банка России, АО «Эталон ЛенСпецСМУ», RAEX (Эксперт РА).

Рейтинг кредитоспособности впервые был присвоен объекту рейтинга 02.03.2016. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении объекта рейтинга был опубликован 02.03.2017. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 26.05.2017. Пересмотр прогноза по рейтингу ожидается не позднее, чем через 12 месяцев. Рейтинг кредитоспособности был инициирован объектом рейтинга (с рейтингуемым лицом заключен договор об осуществлении рейтинговых действий), объект рейтинга принимал участие в присвоении рейтинга. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу дополнительные (отличные от присвоения и мониторинга (поддержания) присвоенного рейтинга) услуги. Рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию, включая информацию, полученную от третьих лиц и из публичных (общедоступных) источников, относящуюся к объекту рейтинга, которая находится в распоряжении Агентства, достоверность и качество которой, по мнению Агентства, являются надлежащими. Информация, используемая Агентством, является достаточной для применения методологии.

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.

Рейтинги выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт Агентства [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).