

АКРА ПРИСВОИЛО ООО «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНС» КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ А(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 145
vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

ИЛЬЯ МАКАРОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 220
ilya.makarov@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» (далее — Компания, СДФ) обусловлен очень высокой вероятностью предоставления экстраординарной поддержки со стороны Акционерного общества Группа Синара (рейтинг АКРА — АА-(RU), прогноз «Стабильный»; далее — Группа Синара, поддерживающее лицо). Оценка собственной кредитоспособности (ОСК) Компании определяется средней оценкой операционного риск-профиля, очень низкой долговой нагрузкой, очень высокой оценкой обслуживания долга, высокой рентабельностью и сильной ликвидностью. Сдерживающее влияние на ОСК Компании оказывают очень высокий отраслевой риск (жилищное строительство), а также оценка размера ниже среднего.

СДФ — девелопер жилой недвижимости. Компания занимается реализацией проектов жилья преимущественно массового сегмента на рынках Екатеринбурга и Волгограда. Текущий портфель строительства СДФ составляет 177,8 тыс. кв. м (по данным Единого ресурса застройщиков на сентябрь 2024 года).

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Очень высокая вероятность оказания экстраординарной поддержки со стороны Группы Синара. СДФ является девелоперским подразделением Группы Синара. Компания имеет сильную юридическую связь с поддерживающим лицом и находится под полным стратегическим и операционным контролем со стороны Группы Синара. Поддерживающее лицо, в свою очередь, обладает достаточными ресурсами для оказания связанной организации своевременной поддержки в достаточном размере. На уровне Группы Синара действует единое казначейство, поддержка в форме ликвидности может быть предоставлена своевременно и в необходимом объеме. Ранее Группа Синара оказывала поддержку Компании посредством вливаний в капитал и предоставления поручительств по кредитам.

Отраслевой риск оценивается как очень высокий в связи с выраженной цикличностью отрасли, высоким уровнем просроченной задолженности и значительным количеством компаний, допустивших дефолт за последние пять лет. Отраслевая принадлежность является существенным сдерживающим фактором для рейтинга Компании.

Средняя оценка операционного риск-профиля обусловлена средними оценками рыночной позиции, бизнес-профиля и корпоративного управления, а также низкой оценкой географической диверсификации. По оценкам Агентства, Компания является успешным игроком на умеренно концентрированном первичном рынке жилья в Екатеринбурге и Волгограде. Портфель проектов хорошо диверсифицирован с точки

зрения их количества. Однако в целом диверсификация проектов оценивается Агентством на среднем уровне, поскольку в 2025–2027 годах, как полагает АКРА, на долю крупнейшего проекта придется более 25% продаж. Компания передает строительные работы на субподряд, при этом сама выполняет функции генерального подрядчика и технического заказчика. Сроки и условия реализации проектов оцениваются на очень высоком уровне.

По мнению Агентства, последовательная формализованная стратегия Компании позволяет ей сохранять конкурентные преимущества и долю рынка (исторически и в перспективе) при поддержании низкого уровня финансовых рисков. В Компании сформирована система управления рисками. Структура управления оценивается как адекватная. Структура группы умеренно усложнена, что отражает особенности функционирования и регулирования отрасли жилищного строительства.

Очень низкая долговая нагрузка и очень высокая оценка обслуживания долга. При расчете отношения чистого долга к FFO до процентов и налогов АКРА корректирует общий долг на сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования под эскроу-счета и полностью обеспеченного средствами, поступившими на эскроу-счета от покупателей. Основная часть кредитного портфеля Компании представлена проектным долгом, в значительной степени покрытым средствами на эскроу-счетах. Средневзвешенное за период с 2022 по 2027 год отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей оценивается Агентством на уровне -0,5х. Средневзвешенное за период с 2022 по 2027 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам, по оценкам АКРА, превышает 10,0х.

Сильная оценка ликвидности обусловлена комфортным графиком погашения долга, а также ожидаемым ростом поступлений денежных средств вследствие раскрытия эскроу-счетов.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся объекты и планируемые объекты согласно текущим планам Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке Екатеринбурга и Волгограда в 2025–2027 годах.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Стабильный» прогноз предполагает с высокой долей вероятности неизменность рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- повышение кредитного рейтинга Группы Синара.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение стратегической значимости Компании для поддерживающего лица;
- потеря контроля со стороны Группы Синара;
- понижение кредитного рейтинга Группы Синара.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

ОСК: **bbb-**.

Поддержка: паритет с Группой Синара минус две ступени.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Эмиссии в обращении отсутствуют.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» был присвоен по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#), [Методологии присвоения кредитных рейтингов с учетом внешней поддержки](#), а также [Основных понятий](#), используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности.

Кредитный рейтинг был присвоен ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» впервые. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных ООО «Синара-Девелопмент-Финанс», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

При присвоении кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2024

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимаяют все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.