

# НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» на уровне ВВВ-.ru, прогноз изменён на позитивный

## Структура рейтинга

БОСК <sup>1</sup>	bbb-
ОСК	bbb-.ru
Внешнее влияние	—
<b>Кредитный рейтинг</b>	<b>ВВВ-.ru</b>
<b>Прогноз</b>	<b>позитивный</b>

<sup>1</sup> Базовая оценка собственной кредитоспособности

## Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» (далее — «РКС Девелопмент», «компания») на уровне ВВВ-.ru, прогноз изменён со стабильного на позитивный.

## Резюме

- Позитивный прогноз предполагает улучшение оценки финансового профиля «РКС Девелопмент» в 2024–2025 годах, что будет обусловлено снижением долговой нагрузки из-за признания части выручки и операционной прибыли от продажи объектов в Московском регионе.
- Оценку бизнес-профиля компании поддерживают сильные показатели динамики рынка жилья, которые, однако, могут скорректироваться в 2024 году из-за возможной отмены льготной ипотеки; расширение земельного банка компании и диверсификация портфеля проектов.
- Финансовый профиль «РКС Девелопмент» характеризуется высокой долговой нагрузкой и снижением рентабельности в 2022–2023 годах, что связано в основном с крупными инвестициями в земельный банк.
- 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.

## 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.

Совокупный размер площадей (NSA) в портфеле компании составляет 1,5 млн м<sup>2</sup>, из которых 810 тыс. м<sup>2</sup> находятся в стадии реализации. Присутствует в 10 городах России, включая Пензу, Тверь, Сочи, Краснодар, Анапу и Москву. В 2022 году начаты продажи в Московском регионе. По объёму строительства на 01.10.2023 г. «РКС Девелопмент» занимала 289-е место в рейтинге единого ресурса застройщиков, при этом отмечена высшей оценкой своевременности ввода жилья в эксплуатацию.

Ведущий рейтинговый аналитик:

**Александр Диваков**  
alexander.divakov@ratings.ru

## Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2021 г.	2022 г.
Выручка	1 996	2 543
OIBDA <sup>2</sup>	215	82
Чистая прибыль	31	-264
Совокупный долг	1 681	18 176
Активы	5 610	23 235
Капитал	1 117	2 336

<sup>2</sup> Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

## Обоснование рейтингового действия

### ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bbb-

#### Незначительная доля на ключевых рынках и переход в платёжеспособные регионы

Оценка систематического риска бизнес-профиля учитывает незначительную долю «РКС Девелопмент» на ключевых рынках присутствия. В то же время НКР принимает во внимание, что компания рассчитывает получить большую часть выручки в 2023–2025 годах в Московском регионе, где спрос на недвижимость в целом остаётся выше, чем в других субъектах федерации. На оценку также влияют сильные показатели динамики рынка жилья в текущем году, однако агентство предполагает существенное замедление темпов роста строительства в среднесрочной перспективе в связи с возможной отменой льготной ипотеки.

Специфический риск оценивается как повышенный, поскольку бизнес компании отличается существенной концентрацией 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. Вместе с тем НКР отмечает, что в отчётном периоде оценки за данный фактор были снижены, что связано с цикличностью реализации проектов и приобретением в 2022 году земельных участков в Московском регионе.

Агентство отмечает улучшение оценки обеспеченности ресурсами в связи с расширением портфеля проектов за счет Московского региона в 2022 году, когда существенно изменился баланс земельного банка группы компаний.

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 в связи с существенным расширением земельного банка в 2022 году.

Отношение совокупный долг / OIBDA в 2022 году увеличилось до 208 в связи с инвестициями в земельные участки в Московском регионе и одновременным падением OIBDA и ростом долга.

Кроме того, учитывая особенности работы с эскроу-счетами, существенная часть поступлений от продаж не учитывалась в выручке компании. К концу 2023 года, по мере признания выручки от текущих проектов, ожидается улучшение данного показателя до 15, а в 2024–2025 годах прогнозируется значительное снижение долговой нагрузки после признания части выручки и операционной прибыли от продажи объектов в Московском регионе.

Показатели обслуживания долга оцениваются как умеренные, что в сочетании с хорошим уровнем ликвидности оказывает позитивное влияние на оценку финансового профиля. Достаточная ликвидность обеспечивается существенной долей ликвидных активов и формированием дополнительного запаса денежных средств на счетах компании.

Рентабельность «РКС Девелопмент» по OIBDA остаётся приемлемой, несмотря на снижение с 11% до 3% в 2022 году из-за роста осуществления инвестиций в земельный банк. К концу 2023 года ожидается её рост до 27%.

Компания 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, 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, 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.

© 2023 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](#).