

«Эксперт РА» подтвердил кредитный рейтинг АО «Джи-групп» на уровне ruBBB+

Москва, 16 мая 2023 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности](#) нефинансовой компании **АО «Джи-групп»** на уровне ruBBB+. Прогноз по рейтингу – стабильный.

АО «Джи-групп» (далее – «компания», «группа») является консолидирующей компанией, сферами деятельности которой является строительство жилой недвижимости под брендом «Унистрой», коммерческой недвижимости и последующей сдачей в аренду под брендом «UD Group», а также индивидуальное жилищное строительство под брендом «My Corner by UNISTROY» в результате приобретения активов в феврале 2022 года. Компания начала вести свою деятельность в 1996 году, на сегодняшний день реализовывает проекты в основном регионе присутствия, г. Казани, а также в г. Санкт-Петербург, Тольятти и Уфа и в 2022 году для расширения географии деятельности приобрела земельные участки в г. Екатеринбург и Пермь. На текущий момент доля доходов от бизнеса в сфере коммерческой недвижимости в составе операционной прибыли составляет менее 20%, в связи с чем профиль бизнеса компании рассматривался агентством как девелопмент в сфере жилой недвижимости.

Агентство консервативно оценивает отраслевые риски компании. Жилищное строительство в России – это отрасль повышенного риска, прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и ограниченной покупательной способности населения. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Реальные располагаемые доходы населения снижаются на протяжении последних нескольких лет и основным драйвером поддержания спроса на квартиры на этом фоне выступали рекордно низкие ставки по ипотечным продуктам, достигнутые, в том числе, за счет субсидирования процентных ставок по ипотеке со стороны государства и девелоперов. Тем не менее, на фоне ухудшения макроэкономических условий в 2022 году число заключенных ДДУ за год сократилось на 20%, количество выданных ипотечных жилищных кредитов по ДДУ на 14%, что свидетельствует о высокой подверженности отрасли жилищного строительства внешним шокам. По мнению агентства, девелоперская деятельность в России характеризуется крайне высокой конкуренцией. На 20 крупнейших девелоперских компаний приходится около четверти текущего объема строительства, что свидетельствует о невысоких барьерах для входа в отрасль.

Агентство оценивает рыночные и конкурентные позиции группы как умеренные. Группа под брендом «Унистрой» является одним из лидеров в Республике Татарстан, однако по данным из открытых источников, текущий объем строительства составляет менее 300 тыс. м², что сдерживает оценку блока бизнес-профиля. Помимо Республики Татарстан, группа реализует проекты в г. Тольятти и Уфа. В 2022 году компания запустила проект в Санкт-Петербурге и приобрела земельные участки в г. Екатеринбург и Пермь. Расширение географии деятельности компании, в том числе в регионах, характеризующихся умеренно высоким инвестиционным потенциалом, вследствие достаточно высоких среднедушевых доходов населения, оказывает позитивное влияние на оценку рыночных позиций компании. По состоянию на конец 2022 года по данным компании объем земельного банка составлял около 2,55 млн. м², что свидетельствует о высокой обеспеченности компании для поддержания текущих масштабов деятельности в среднесрочной перспективе без существенных инвестиций. Портфель текущих проектов компании, находящихся в стадии строительства, характеризуется высокой диверсификацией - доля крупнейшего проекта составляет менее 20 % в общем объеме продаж. Вследствие этого стабильность денежного потока компании не зависит от успешной реализации отдельного проекта, что оказывает дополнительную поддержку рейтинговой оценке.

Позитивное влияние на рейтинг оказывает оценка блока финансовых рисков. По состоянию на 30.06.2022 (далее – отчетная дата) компания характеризуется невысоким уровнем долговой нагрузки. На отчетную дату общий долговой портфель компании составлял 23,5 млрд руб, из которых 9,4 млрд. руб. приходилось на проектное финансирование с механизмом эскроу-счетов. При этом объем накопленных средств на эскроу-счетах на середину 2022 года в 1,5 раза превышал объем выборки проектного финансирования и составлял 14,3 млрд. руб. Таким образом, отношение долга, скорректированного на объем проектного финансирования, покрытого средствами на эскроу-счетах, на 30.06.2022 к EBITDA LTM составляло 2,3х, увеличившись с 1,6х по состоянию на 30.06.2021. При этом агентство отмечает значительное снижение объема продаж и, как следствие, замедление

наполнения эскроу-счетов в течение 2022 года на фоне ухудшения макроэкономической ситуации. По итогам 2022 года объем продаж сократился на 48% по сравнению с 2021 годом и составил 100 тыс. кв. м., объем заключенных ДДУ сократился на 34% и составил 13,2 млрд. руб. По мнению агентства, в течение 2023 года спрос на квартиры будет иметь ограниченный потенциал роста, вследствие чего наполнение эскроу-счетов будет происходить медленнее, чем выборка проектного финансирования. В результате этого к концу 2023 года выборка проектного финансирования может существенно превышать накопленный на эскроу-счетах объем средств, что в свою очередь приведет к увеличению расчетного уровня долговой нагрузки. По расчетам агентства, отношение долга, скорректированного на объем проектного финансирования, покрытого средствами на эскроу-счетах, может увеличиться до уровня немногим более 3,0х, что является умеренно высоким уровнем долговой нагрузки. При этом агентство отмечает высокие показатели обслуживания долга с учетом возможного роста уровня долговой нагрузки, отношение EBITDA к ежегодным процентным платежам за период 2021-2023, по расчетам агентства, находится в среднем на уровне выше 5х. Помимо этого, дополнительную поддержку рейтинговой оценке в части оценки долговой нагрузки оказывает значительный объем собственных средств компании. На отчетную дату отношение скорректированных собственных средств к активам составляло 0,4х. Также агентство отмечает значительный объем денежных средств на балансе компании, который в совокупности с возможностями компании по привлечению дополнительного заемного финансирования покрывают обязательства по погашению корпоративного долга в среднесрочной перспективе и инвестиционные затраты, что позитивно сказывается на оценке ликвидности компании. Компания продолжает демонстрировать высокие показатели рентабельности. За период 2020-2022 рентабельность по EBITDA в среднем сохранялась на уровне 32%.

Компания характеризуется высоким качеством корпоративного управления, что позитивно влияет на уровень рейтинговой оценки. В группе функционирует Совет директоров, половина из состава которого являются независимые директора. В группе был создан коллегиальный исполнительный орган, Правление, состоящее из 5 человек. В компании развита практика стратегического планирования, финансовая модель обладает умеренно высоким уровнем детализации. В компании утвержден департамент внутреннего аудита, в обязанности которого входит риск-менеджмент. Агентство отмечает отсутствие ежегодной независимой оценки обеспеченности земельным банком, что в дальнейшем может оказать сдерживающее влияние на рейтинг. Группа также характеризуется высоким уровнем информационной прозрачности, консолидированная финансовая отчетность по МСФО публикуется на центре раскрытия информации.

По данным консолидированной отчетности АО «Джи-групп» по стандартам МСФО активы компании на 30.06.2022 составляли 51,9 млрд руб., капитал – 21,9 млрд руб. Выручка за отчетный период составила 21,7 млрд руб.

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

Кредитный рейтинг АО «Джи-групп» был впервые опубликован 18.05.2021. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 17.05.2022.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты присвоения или последнего пересмотра.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям (вступила в силу 01.08.2022) и методология оценки внешнего влияния на кредитный рейтинг (вступила в силу 25.04.2023) <https://raexpert.ru/ratings/methods/current>.

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, АО «Джи-групп», 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, АО «Джи-групп» 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 АО «Джи-групп» 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