

Пресс-релиз ГК «РКС Девелопмент» 2022

Выручка	2,5 млрд	Валовая маржа	30,4%	Рост земельного банка	в 2,1 раза
ЕБИТДА	286 млн	Коэффициент ликвидности	4,4	Рост валюты баланса	в 4,1 раза

2022 год для Группы стал отправной точкой для развития и резкого роста портфеля девелоперских проектов. Запущено строительство двух проектов - «Инсайдер» в Москве и 2 очередь проекта «Супернова» в Пензе, велась активная работа по развитию земельных участков в Московской области и их подготовка к получению разрешений на строительство: проведены изыскания, получены технические условия, заключены договоры на КРТ, по проекту в районе Нахабино произведена смена ВРИ. По данным проектам Группа ожидает получение разрешений на строительство и начало продаж в 2024 году, что найдет свое отражение в оборотах по операционной деятельности. По проектам в активной стадии реализации достигнута высокая степень готовности объектов. Так, в 3 кв. 2022 года было введено 18,7 тыс. кв. м в 4 очереди проекта «Мичуринский» в Твери, еще 23,3 тыс. кв. м запланированы к сдаче в 3 кв. 2023. В конце 2022 – начале 2023 введена в эксплуатацию 1 очередь проекта «Супернова» в Пензе – 3 дома общей площадью 26 тыс. кв. м. В 2022 году в целях приобретения и запуска проектов в Московском регионе Группа активно привлекала заемный капитал, используя бридж кредитование, аккредитивную форму расчета, открытие проектного финансирования. Указанные события стали основными факторами влияния на показатели отчетности, комментарии к которым представлены ниже.

Отчет о финансовых результатах

- В 2022 году Группа показала рост выручки на 27,4%, более 90% выручки сформированы за счет достижения высокой степени строительной готовности по проектам «Мичуринский» в Твери и «Супернова» в Пензе.
- По итогам года валовая маржа по Группе сохранилась на высоком уровне и составила 30,4%.
- Абсолютное значение показателя ЕБИТДА практически не изменилось и составило 286 млн руб. Рентабельность по ЕБИТДА составила 11%.
- Убыток, приходящийся на участников Группы составил 264 млн руб. Это связано с чувствительностью бизнеса к цикличности проектов в составе портфеля Группы: в 2022 году больше половины запущенных проектов еще находились в начальной инвестиционной фазе, при этом полный цикл реализации составляет 3-5 лет. Так, в 2022 году Группой запущен ряд проектов, которые частично были приобретены за счет заемного капитала, по которому отчет о финансовых результатах отражает процентные расходы. Проценты, не покрытые операционной деятельностью за 2022 год составили 451 млн руб. В соответствии с графиками реализации проектов Группы рост валовой маржи в достаточной мере покрывающей прочие расходы ожидается в 2023-2024 годах.

Отчет о финансовом положении

- В связи с расширением портфеля деятельности и инвестированием средств в новые проекты в Московском регионе в 2022 году существенно изменился баланс земельного банка Группы и баланс запасов - в 3 раза до уровня 11,4 млрд руб.
- Оборотные активы по итогам года более чем в 4 раза превышают объем краткосрочных обязательств: коэффициент текущей ликвидности на конец года составил 4,4.
- Отчетность отражает существенное увеличение баланса денежных средств. В 2022 году по проекту «Инсайдер» было привлечено проектное финансирование, в рамках которого Группой был открыт отзывной аккредитив на осуществление строительных работ по проекту в Москве в размере 8,5 млрд руб. Данный финансовый инструмент представляет собой часть невыбранной кредитной линии, доступную для расчетов с субподрядчиками, которая будет уменьшаться по мере фактических расчетов с контрагентами. Данный аккредитив в соответствии с требованиями МСФО был отражен развернуто, что привело как к увеличению баланса денежных средств, так и к увеличению долговой нагрузки на ту же сумму.
- Общий долг с учетом свернутого отзывного аккредитива на отчетную дату составляет 10,7 млрд руб., (наиболее значительную долю в общем долге имеет задолженность по проекту «Инсайдер» в сумме 4,6 млрд руб.). В соответствии с графиками реализации проектов чистый долг примет отрицательное значение уже к концу 2024, что также в большей степени обусловлено выходом проекта «Инсайдер» в активную стадию реализации с достаточной степенью строительной готовности и покрытием на эскроу-счетах.
- В 2022 году произошел рекласс задолженности по первым двум облигационным выпускам из долгосрочных обязательств в состав краткосрочных в связи с приближением даты их погашения. Источником погашения как уже погашенных в мае 2023 года, так и для планируемого к погашению выпуска в декабре 2023 года послужат операционные денежные потоки по проектам в Твери и Пензе.