

НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «ПИК-Корпорация» на уровне AA-.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	aa-
ОСК	aa-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	AA-.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора ▲ max

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «ПИК-Корпорация» (далее — «ПИК-Корпорация», «компания») на уровне AA-.ru со стабильным прогнозом.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «ПИК-Корпорация» входит в группу «ПИК» и владеет основным объёмом активов группы. Холдинговой компанией группы «ПИК» является ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (далее — «ПИК СЗ»), которому принадлежит 100% ООО «ПИК-Корпорация». «ПИК-Корпорация» не является застройщиком, это позволяет ей обеспечивать деятельность по привлечению публичного долгового финансирования в интересах всей группы. Кроме того, компания владеет основными девелоперскими проектами группы, выполняет функции генерального подрядчика, балансодержателя производственных активов и управляет недвижимостью и сетями.

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2020 г.	2021 г.
Выручка	357	465
Операционная прибыль	78	84
OIBDA ²	81	89
Совокупный долг	109	248
Активы	595	948
Капитал	169	299

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер.

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Первый рейтинговый аналитик:

Дмитрий Орехов

dmitry.orekhov@ratings.ru

Второй рейтинговый аналитик:

Александр Диваков

alexander.divakov@ratings.ru

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: aa-

Лидерство на рынках присутствия и высокая диверсификация потребителей и поставщиков

Сильная оценка систематического риска бизнес-профиля «ПИК-Корпорации» обусловлена лидирующим позициям группы «ПИК» на российском рынке жилья. Сейчас группа «ПИК» превосходит по объёмам текущего строительства второго и третьего игроков рынка вместе взятых. В число значимых рынков присутствия в девелопменте входит сегмент B2C в Москве и Московской области, также компания осуществляет строительные работы и оказывает услуги генерального подряда в сегменте B2G в Москве. Специализация на столичном регионе позитивно влияет на выручку «ПИК-Корпорации» из-за высокого среднего дохода населения в Московском регионе.

Несмотря на отсутствие признаков монопольного положения на рынках присутствия, рыночные позиции «ПИК-Корпорации» остаются устойчивыми благодаря значительному отрыву от конкурентов и высоким барьерам для входа новых участников. Историческая волатильность рынков присутствия оценивается как умеренная, поскольку за последние 10 лет в столичном регионе было два значительных снижения объёмов строительства и цен на недвижимость (порядка 20%).

В то же время агентство отмечает, что негативное влияние на потенциал роста рынка жилищного строительства в настоящий момент оказывает продолжающееся снижение доходов населения в совокупности с падением покупательского спроса, в связи с которыми часть населения была вынуждена отложить крупные покупки и перейти на модель экономического потребления. При этом НКР полагает, что снижение спроса в первую очередь отразится на более мелких игроках, которые не смогут гибко управлять операционными процессами, и ещё больше консолидирует отрасль вокруг крупных девелоперов.

Группа «ПИК» обладает значительным размером земельного банка (21,5 млн м²). При этом сохраняются низкая концентрация поставщиков и небольшая доля крупнейшего проекта в выручке, что также оказывает позитивное влияние на бизнес-профиль «ПИК-Корпорации».

Сильные показатели обслуживания долга, умеренно высокие ликвидность и рентабельность

В связи с опережающим ростом совокупного долга показатель долговой нагрузки «ПИК-Корпорации» (совокупный долг/OIBDA) компании увеличился с 1,3 до 2,8 по итогам 2021 года, однако на конец 2022 года ожидается снижение данного показателя до 1,1 за счёт завершения части проектов и раскрытия эскроу-счетов.

Показатели обслуживания долга компании высокие: на 31.12.2021 г. ликвидные средства для обслуживания долга в 6 раз превышали проценты и краткосрочные обязательства.

Размер денежных средств и их эквивалентов по итогам 2021 года составляет 50% от размера текущих обязательств, а на конец 2022 года прогнозируется увеличение данного соотношения до 87%.

Агентство отмечает, что в 2021 году и в 2022 году компании удаётся поддерживать операционную рентабельность на уровне 19%, доля заемных средств в структуре фондирования составляет около 80%.

Менеджмент и бенефициары

Акционерные риски «ПИК-Корпорации» оцениваются как низкие. История бизнеса бенефициаров и структуры активов прозрачна. Акционерных конфликтов не выявлено.

Корпоративное управление и управление операционными рисками соответствуют лучшей практике, политика управления ликвидностью сравнительно консервативна (денежные средства размещены в топ-10 российских банков по размеру активов). Планы компании содержат исчерпывающую информацию по операционным, инвестиционным и финансовым показателям на срок более трёх лет.

«ПИК-Корпорация» имеет долгосрочную (более трёх лет) положительную кредитную историю, а также положительную платёжную дисциплину по уплате как налоговых, так и иных обязательств.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование не оказало влияния на уровень БОСК. Рассмотренные стресс-сценарии продемонстрировали устойчивость БОСК «ПИК-Корпорации» к макроэкономическому стрессу и иным негативным тенденциям в девелоперской отрасли.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне aa-ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг «ПИК-Корпорации» соответствует ОСК и подтверждён на уровне AA-ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза «ПИК-Корпорации» могут привести снижение долговой нагрузки и увеличение рентабельности бизнеса по мере раскрытия эскроу-счетов, дальнейшая монетизация новых услуг на базе собственных IT-продуктов, а также увеличение доли собственного капитала в источниках фондирования.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае дальнейшего существенного ослабления экономической активности и темпов роста девелоперского бизнеса, которое отрицательно скажется на показателях долговой нагрузки, обслуживания долга и ликвидности, а также на ценах и объёмах продаж жилой недвижимости.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «ПИК-Корпорация» 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 «ПИК-Корпорация» был впервые опубликован 09.04.2020 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «ПИК-Корпорация», 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 «ПИК-Корпорация» 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 «ПИК-Корпорация» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определении прогноза по кредитному рейтингу ООО «ПИК-Корпорация» зафиксировано не было.

© 2022 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](#).