

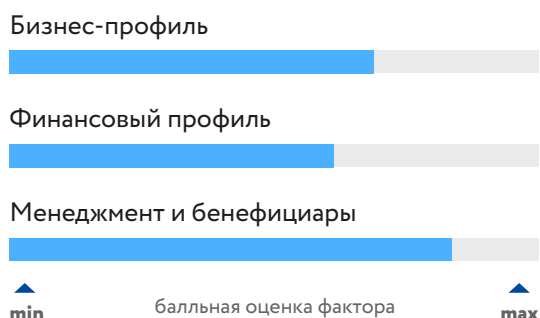
НКТ подтвердило кредитный рейтинг АО ГК «Пионер» на уровне A-.ru, прогноз – стабильный

Структура рейтинга

БОСК ¹	a-
ОСК	a-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	A-.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКТ подтвердило кредитный рейтинг **АО ГК «Пионер»** (далее – «Пионер», «компания») на уровне A-.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным.

Резюме

- Положительное влияние на оценку бизнес-профиля АО «ГК «Пионер» оказывают устойчивые рыночные позиции компании на ключевых рынках присутствия и отсутствие значительной концентрации факторов производства.
- Высокие показатели рентабельности и ликвидности позитивно сказываются на оценке финансового профиля.
- Сдерживающими факторами являются низкая доля собственного капитала, высокая долговая нагрузка, а также ухудшение качества обслуживания долга из-за высоких процентных ставок.
- Компания отличается прозрачной акционерной структурой, высоким качеством корпоративного управления и стратегического планирования, положительной кредитной историей и платёжной дисциплиной.

Информация о рейтингуемом лице

АО ГК «Пионер» основана в 2001 году. Специализируется на строительстве жилой и коммерческой недвижимости в Москве, включая жилые комплексы бизнес-, премиум- и элитного классов и офисные объекты. Компания реализовала 26 проектов, совокупной площадью около 2,5 млн м², 11 проектов площадью около 1,0 млн м² находятся на стадиях проектирования и строительства.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.	I пол. 2025 г.	I пол. 2026 г.
Выручка	47	76	28	32
OIBDA ²	14	22,4	8,4	6,2
Чистая прибыль	5	3,3	0	-2
Активы, всего	151	182	160	183
Совокупный долг	62	63	67	70
Собственный капитал	22	24,4	22	22

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

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: а-

Устойчивые позиции на рынках с высоким платёжеспособным спросом

Хорошие оценки бизнес-профиля учитывают устойчивые рыночные позиции компании. «Пионер» занимает 22-е место по объёмам текущего строительства жилой недвижимости и входит в тройку крупнейших девелоперов офисной недвижимости (на этот сегмент приходится около 25% её выручки) на основном рынке присутствия.

Позитивное влияние на оценку бизнес-профиля также оказывают географическая специализация «Пионера» в силу высокого среднего дохода населения в Московском регионе, низкая концентрация ключевых объектов и хорошая обеспеченность земельными ресурсами.

Оценку бизнес-профиля сдерживают невысокая доля основных средств в структуре активов компании и умеренная диверсификация потребителей. Агентство также учитывает снижение продаж новой жилой недвижимости более чем на 20% с начала 2026 года в Московском регионе

из-за сокращения программ семейной ипотеки, которое оказывает влияние и на рынок жилья высокого класса. Вместе с тем НКР отмечает, что спрос в тех сегментах рынка жилья, где работает компания (бизнес-, премиум- и элитного классов), в меньшей степени зависит от размера ипотечных ставок, так как большинство сделок осуществляется без использования ипотечных кредитов.

Высокие ликвидность и рентабельность на фоне повышенной долговой нагрузки

Высокие показатели рентабельности и покрытия текущих обязательств денежными средствами положительно влияют на оценку финансового профиля «Пионера». За 12 месяцев, завершившихся 30.06.2026 г., выручка «Пионера» увеличилась на 50%, OIBDA — на 33%.

НКР отмечает улучшение показателей долговой нагрузки, так как отношение совокупного долга (с учётом средств на эскроу-счетах) к операционной прибыли (OIBDA) за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2026 г., снизилось с 4,6 до 3,5. В период до 30.06.2027 г. агентство ожидает дальнейшего увеличения долговой нагрузки — до 4,7.

В то же время качество обслуживания долга компании остаётся на низком уровне, что во многом обусловлено высокими процентными ставками. Так, покрытие процентных платежей операционной прибылью по-прежнему находится на уровне 1,1, в следующие 12 месяцев агентство ожидает незначительного улучшения показателей обслуживания долга — до 1,2.

Ликвидность «Пионера» оценивается как высокая, что позитивно влияет на оценку финансового профиля. Денежные средства и их эквиваленты в совокупности с неиспользованными лимитами долгосрочных кредитных линий более чем в полтора раза превосходят текущие обязательства компании.

Агентство оценивает рентабельность «Пионера» выше среднего: отношение OIBDA к выручке составляет 25% за 12 месяцев по 30.06.2026 г.

В структуре фондирования преобладают заёмные средства: отношение капитала, скорректированного в соответствии с методологией НКР, к активам снизилось с 7% до 5%.

Высокий уровень корпоративного управления и прозрачность структуры бенефициаров

Акционерные риски «Пионера» оцениваются как минимальные, учитывая прозрачность структуры активов ключевого бенефициара. Акционерных конфликтов не выявлено.

Корпоративное управление соответствует лучшей практике, в том числе компания раскрывает отчётность по МСФО не реже двух раз в год, действует совет директоров с четырьмя независимыми директорами. Выработаны регламенты по ключевым комитетам — аудиторскому, инвестиционному, комитету по кадровой политике и стратегии, а также внутреннему контролю. Мотивационная система топ-менеджмента ориентирована на достижение долгосрочных стратегических целей. Дивидендная политика обеспечивает баланс интересов кредиторов и собственников. Практика необоснованных сделок со связанными сторонами отсутствует.

Управление операционными рисками оценивается выше среднего по рынку, а политика управления ликвидностью — остаётся консервативной. Стратегические планы компании детализированы, охватывают операционные, инвестиционные и финансовые показатели более чем на пять лет.

«Пионер» имеет долгосрочную положительную кредитную историю, а также положительную платёжную дисциплину по уплате как налоговых, так и иных обязательств.

Результаты применения МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень АО ГК «Пионер».

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне а-.гу.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг АО ГК «Пионер» подтверждён на уровне А-.гу.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга могут привести снижение долговой нагрузки и повышение запаса прочности по обслуживанию долга по мере снижения ключевой ставки ЦБ, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании, повышение доли продаж жилья в Москве.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести существенное падение цен на жильё, ослабление рентабельности бизнеса вследствие опережающего роста издержек или приостановки вывода на рынок высокомаржинальных проектов, существенное снижение ликвидности компании.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	акционерное общество «Группа компаний „Пионер“»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	АО ГК «Пионер»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7703635416

При присвоении кредитного рейтинга АО ГК «Пионер» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) нефинансовым компаниям с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг АО ГК «Пионер» был впервые опубликован 11.10.2023 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной АО ГК «Пионер», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 30.06.2026 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, АО ГК «Пионер» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало АО ГК «Пионер» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу АО ГК «Пионер» зафиксировано не было.

© 2026 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](#).