

## «Эксперт РА» подтвердил рейтинг «Группы Компаний ПИК» на уровне ruA

Москва, 15 июня 2020 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности](#) нефинансовой компании **«Группы Компаний ПИК»** на уровне ruA. Прогноз по рейтингу - стабильный

ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Группа», «Группа ПИК», «компания») - крупнейшая российская девелоперская компания, ведущая деятельность на рынках Москвы, Московской области и еще восьми регионов.

Группа ПИК является крупнейшим девелопером в РФ, значительно опережая по масштабам строительства ближайших конкурентов, что свидетельствует о высоких рыночных позициях. По состоянию на июнь 2019 года объем текущего строительства Компании находился на уровне около 6,6 млн. кв. метров. На конец 2019 года компания обладала портфелем проектов с общей непроданной площадью 11,1 млн. кв. метров, из которых около 87% процентов площадей приходилось на проекты, реализуемые в Московской агломерации – одном из самых инвестиционно привлекательных регионах России, что оказывает поддержку рейтинговой оценке. При этом около половины этих площадей приходилось на Московскую область, характеризующуюся более низкими ценовыми параметрами по сравнению с Москвой. Портфель проектов Группы характеризуется крайне высокой диверсификацией, вследствие чего у Группы отсутствует зависимость стабильности денежного потока от успешной реализации отдельного проекта, что оказывает дополнительную поддержку конкурентным позициям Группы. Помимо этого, Группа активно наращивает деятельность в сопутствующих направлениях отрасли жилой недвижимости - участие в программе реновации, оказание строительных услуг, управление многоквартирными домами и т.д. По итогам 2019 года выручка и валовая прибыль, не связанные с реализацией собственных проектов, составили 47,3 млрд руб. и 10,2 млрд руб., соответственно. Это оказывает дополнительную поддержку оценке бизнес-профиля компании.

Агентство продолжает консервативно оценивать отраслевые риски. Жилищное строительство в России – это отрасль повышенного риска, прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и снижения на протяжении последних пяти лет реальных располагаемых доходов населения. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Кроме того, распространение коронавирусной инфекции по миру и последовавшее за этим ухудшение макроэкономических условий и снижение деловой активности из-за ограничительных мероприятий, по мнению агентства, существенно сократят платежеспособный спрос на продукцию застройщиков в ближайшей перспективе. Вследствие этого агентство негативно оценивает перспективы развития рынка жилой недвижимости, что оказывает давление на рейтинговую оценку в части профиля бизнес-рисков Группы. При этом заявленные государством меры по поддержанию строительного сектора в виде субсидирования процентных ставок по ипотеке и обеспечения доступности кредитования для застройщиков способны сгладить потенциально сильное сокращение спроса на рынке жилой недвижимости и возникновение масштабных финансовых затруднений у участников девелоперского рынка.

В 2019 году у компании существенно увеличился объем проектов, которые реализовываются по новому законодательству через эскроу счета с привлечением проектного финансирования. Вследствие этого у компании значительно увеличился кредитный портфель с 62,2 млрд. руб. на конец 2018 года до 139,5 млрд. руб. по состоянию на конец 2019 года. При этом по значительной части таких проектов инвестиции шли опережающим темпом по сравнению с продажами и наполнением эскроу счетов. На конец 2019 года объем выбранного проектного финансирования составлял 75,2 млрд. руб. при остатках на эскроу счетах в размере 16 млрд. руб. При этом даже с учетом существенного отставания наполнения эскроу счетов по сравнению с выборкой проектного финансирования компания характеризуется приемлемым уровнем долговой нагрузки. По состоянию на конец 2019 года отношение скорректированного долга на денежные средства, находящиеся на эскроу счетах, к EBITDA за 2019 год составляло 2,1x. При этом общекорпоративные обязательства полностью покрываются остатками денежных средств на счетах. Однако агентство отмечает, что из-за увеличения проектов с эскроу счетами у компании наблюдается отрицательный операционный денежный поток, что оказывает давление на рейтинговую оценку в части долговой нагрузки. Компания характеризуется высоким покрытием процентных платежей. По

расчетам агентства, на 31.12.2019 отношение EBITDA/процентные платежи составляет 5х. По планам компании планируется постепенное снижение корпоративного долга. Отношение выплат по кредитному портфелю согласно графику погашения к EBITDA за 2019 год составляет 0,71х, что позитивно оценивается по методологии агентства.

В 2020 году компания продолжит наращивать объем проектов, реализуемых по новому законодательству через эскроу-счета с привлечением проектного финансирования. Вследствие этого у Группы будет увеличиваться долговой портфель. Однако, учитывая успешный многолетний опыт работы, по мнению агентства, Группа сможет поддерживать продажи по этим проектам и аккумулировать на счетах объем средств на сопоставимом уровне с выборкой кредитных средств. В результате этого будет применяться пониженная процентная ставка, что не должно существенно ухудшить показатели обслуживания долговой нагрузки, а также в значительной степени нивелировать рост общего уровня долговой нагрузки.

Агентство позитивно оценивает прогнозную ликвидность компании. По расчетам агентства, в ближайшие несколько лет операционный денежный поток, аккумулированный объем денежных средств на счетах и привлечение проектного финансирования будут в значительной мере покрывать потребности компании в операционных издержках, выплатах по долгу, дивидендных выплатах, а также для исполнения других финансовых обязательств.

По итогам 2019 года вместе с ростом масштабов бизнеса компания также продемонстрировала существенное увеличение маржинальности. EBITDA margin увеличилась с 12,6% по итогам 2018 года до 20,7% по итогам 2019 года, коэффициент рентабельности продаж (ROS), рассчитанный по скорректированной чистой прибыли, увеличился с 9,3% до 13,4%.

Поддержку рейтинговой оценке компании обеспечивает значительный объем собственных средств, что особенно значимо для девелоперов в переходный период на новые условия работы через проектное финансирование. По расчетам агентства скорректированные на качество активы Группы покрывали ее обязательства на 1,03х.

В отношении факторов блока корпоративных рисков агентство сохраняет позитивные оценки. Группа ПИК как публичный эмитент следует принципам максимальной информационной прозрачности. Корпоративное управление в Группе и организация риск-менеджмента оценены на высоких уровнях с учетом финансовых результатов Группы. Отдельно в качестве значимого позитивного фактора агентство выделяет высокую деловую репутацию и операционную дисциплину компании по своевременной сдаче проектов в сроки несмотря на очень значительный масштаб деятельности. В компании, реализован механизм мониторинга за состоянием проектов и продаж с ежедневной актуализацией данных. Обычно операционные результаты по проектам консолидируются на ежемесячной основе. IT система компании позволяет немедленно реагировать на изменения в темпах строительства, продаж, что, по мнению агентства, обеспечивает высокую степень управляемости на уровне координации проектов и денежных потоков. Кроме того, Группа достаточно оперативно смогла настроить онлайн продажи во время ввода режима самоизоляции. Высокая дисциплина сдачи проектов и качество IT систем увеличивает предсказуемость денежных потоков и графика раскрытия эскроу-счетов, что позитивно влияет на общую надежность и прозрачность деятельности компании для кредиторов и дольщиков.

По данным консолидированной отчетности по стандартам МСФО, на 31.12.2019 активы компании составляли 472 млрд руб., капитал – 110,3 млрд руб. Выручка за 2019 год составила 280,6 млрд руб., чистая прибыль – 45,1 млрд руб.

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

Кредитный рейтинг ПАО «Группа Компаний ПИК» был впервые опубликован 30.06.2015. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 18.06.2019.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 08.06.2020).

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, ПАО «Группа Компаний ПИК», 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, ПАО «Группа Компаний ПИК» 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 ПАО «Группа Компаний ПИК» 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 отчетности и иных данных и не несет 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](http://www.raexpert.ru).