

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

Структура рейтинга

БОСК ¹	a+
ОСК	a+.ru
Внешнее влияние	+1 уровень
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.	I пол. 2023 г.
Выручка	254
OIBDA ²	55
Совокупный долг	686
Активы	1 346
Капитал	210
Остатки на эскроу-счетах	377

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Ведущий рейтинговый аналитик:
Дмитрий Орехов
dmitry.orekhov@ratings.ru

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: a+

Лидерство на рынках присутствия и высокая диверсификация потребителей и поставщиков

Сильная оценка систематического риска бизнес-профиля «ПИК-Корпорации» обусловлена лидирующими позициями группы «ПИК» на российском рынке жилья. В число значимых рынков присутствия в девелопменте входит сегмент В2С в Москве и Московской области, также группа осуществляет строительные работы. Специализация на столичном регионе позитивно влияет на выручку «ПИК-Корпорации» из-за высокого среднего дохода населения в Московском регионе.

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 23%).

На первичном рынке жилья в августе–сентябре 2023 года наблюдался ажиотажный спрос в связи с ослаблением рубля, ростом ключевой и рыночных процентных ставок, а также повышением первоначального взноса по льготной ипотеке до 20% с сентября 2023 года. В то же время агентство отмечает, что негативное влияние на потенциал роста рынка жилищного строительства в настоящий момент оказывает продолжающееся снижение доступности покупки жилья без ипотеки и неопределённость в отношении продления ипотечных программ с господдержкой, срок действия которых завершается в середине 2024 года. 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 земельным банком (21,6 млн м²). Сохраняются невысокая концентрация поставщиков и небольшая концентрация активов.

Сильная ликвидность на фоне умеренных показателей долговой нагрузки, обслуживания долга и рентабельности

Долговая нагрузка «ПИК-Корпорации» (совокупный долг / OIBDA) за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2023 г., увеличилась с 3,0 до 5,1 в связи с тем, что OIBDA сократилась сильнее, чем совокупный долг с поправкой на остатки средств на эскроу-счетах. К 30.06.2024 г. ожидается снижение долговой нагрузки компании до менее чем 2,0 в результате завершения части проектов и раскрытия эскроу-счетов. Отмеченные долговые тенденции отражают краткосрочное распределение долговой нагрузки внутри группы «ПИК», связанное со сроками ввода жилья в эксплуатацию и раскрытия эскроу-счетов.

Показатели обслуживания долга «ПИК-Корпорации» выше среднего: на 30.06.2023 г. ликвидные средства для обслуживания долга в 1,1 раза превышали проценты и краткосрочные обязательства.

Ликвидность компании с учётом остатков неиспользованных кредитных линий банков находится на высоком уровне: размер денежных средств и их эквивалентов на 30.06.2023 г. более чем в 2,5 раза покрывал объём текущих обязательств; к 30.06.2024 г. прогнозируется рост данного соотношения до 3 раз.

Рентабельность по OIBDA за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2023 г., снизилась с 22% до 10%, поскольку выручка компании продолжала расти, а операционная прибыль сократилась.

Доля заёмных средств в структуре фондирования «ПИК-Корпорации» на 30.06.2023 г.

составляла около 84%. К 30.06.2024 г. планируется сокращение этого показателя до 72% в связи с ожидаемым увеличением капитализации компании.

Низкие акционерные риски и высокое качество корпоративного управления

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 «ПИК-Корпорации» содержат исчерпывающую информацию по операционным, инвестиционным и финансовым показателям на трёхлетнем горизонте.

Группа «ПИК» имеет долгосрочную (более пяти лет) положительную кредитную историю и 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 a+.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР учитывает вероятность экстраординарной поддержки компании со стороны группы «ПИК», в частности ПАО «ПИК СЗ». Согласно методологии НКР, оценка собственного кредитного качества (ОСКК) группы «ПИК» находится на уровне aa-.ru. Агентство высоко оценивает значимость «ПИК-Корпорации» как ключевого актива группы, а также качество контроля и механизмов влияния группы «ПИК», учитывая полную интеграцию компании в её операции.

Указанные факторы обуславливают присвоение ООО «ПИК-Корпорация» кредитного рейтинга на уровне AA-.ru — на одну ступень выше его ОСК.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза «ПИК-Корпорации» могут привести снижение долговой нагрузки, повышение запаса прочности по обслуживанию долга, увеличение рентабельности бизнеса по мере раскрытия эскроу-счетов, дальнейшая монетизация новых услуг на базе собственных ИТ-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 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 определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «ПИК-Корпорация» зафиксировано не было.

© 2023 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](#).