

НКР повысило кредитный рейтинг АО АПРИ «Флай Плэнинг» с ВВ-.ru до ВВ.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bb
ОСК	bb.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	ВВ.ru
Прогноз	стабильный

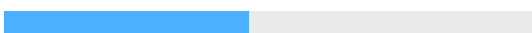
¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора ▲ max

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

Рейтинговое агентство НКР повысило кредитный рейтинг АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – «Флай Плэнинг», «компания») с ВВ-.ru до ВВ.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Повышение рейтинга обусловлено укреплением рыночных позиций компании на ключевом рынке присутствия, улучшением оценки потенциала роста этого рынка, а также совершенствованием системы управления.
- Положительное влияние на оценку бизнес-профиля оказывают умеренная диверсификация потребителей, низкая зависимость от поставщиков и низкая концентрация активов.
- Оценку бизнес-профиля «Флай Плэнинг» ограничивают волатильность и существенная конкуренция на основном рынке присутствия.
- Негативное влияние на оценку финансового профиля оказывают существенные колебания долговой нагрузки и обслуживания долга при наличии небольшого количества проектов и цикличности их реализации.
- НКР отмечает умеренный уровень рентабельности и приемлемую структуру фондирования.
- Акционерные риски оцениваются как умеренные; агентство также учитывает положительные кредитную историю и платёжную дисциплину.

Информация о рейтингуемом лице

АО АПРИ «Флай Плэнинг» является основным юридическим лицом одноимённой группы компаний (далее – «группа»), в которой выполняет функции технического заказчика девелоперских проектов. В периметр консолидации группы также входят 7 специализированных застройщиков.

Группа компаний «Флай Плэнинг» с 2014 года занимается девелопментом жилой недвижимости в Челябинске, где является лидером отрасли по объёму возводимого жилья, доля рынка в 2023 году – около 30%. За время работы компании в эксплуатацию введены более 500 тыс. м² недвижимости. С 2022 года компания реализует проекты также в Екатеринбурге и на острове Русском (Приморский край).

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2021 г.	2022 г.
Выручка	5 440	1 465
Операционная прибыль	694	1 228
OIBDA ²	710	1 236
Чистая прибыль	212	697
Активы, всего	5 944	10 864
Совокупный долг ³	1 889	3 334
Собственный капитал	1 485	2 183

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

³Краткосрочные и долгосрочные кредиты и займы, скорректированные на размер денежных средств на счетах эскроу и наличие поручительств/гарантий. Источники: консолидированная отчетность компании по МСФО; расчеты НКР. Источники: отчетность компании по МСФО; расчеты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bb

Лидирующие рыночные позиции на рынке с существенной конкуренцией

В 2023 году «Флай Плэнинг» стала лидером в сфере жилой недвижимости Челябинска, что обусловило улучшение оценки рыночных позиций компании, несмотря на наличие существенной конкуренции на ключевом для компании рынке присутствия.

Агентство отмечает, что в 2022 году компания начала выход на новые рынки. Разрабатываются три жилых комплекса в Екатеринбурге, по одному из них в конце 2022 года компания уже открыла продажи. Кроме того, начато проектирование жилого комплекса на острове Русском. Однако эти проекты не оказали существенного влияния на оценку бизнес-профиля компании в рассматриваемом периоде — на горизонте до конца 2023 года. Усиление диверсификации проектов в перспективе (2024–2025 годы) может положительно сказаться на оценке бизнес-профиля компании: предполагается наращивание присутствия в Екатеринбурге и на Дальнем Востоке, начало деятельности в Московской области и Краснодарском крае.

Давление на оценку систематического риска бизнес-профиля компании оказывают слабые показатели устойчивости рынка присутствия, объёмы которого последние 10 лет характеризовались

сильной волатильностью. Тем не менее НКР принимает во внимание стабилизацию ситуации в секторе жилой недвижимости Челябинска и в экономике РФ в целом, что позволяет положительно оценивать потенциал роста основного рынка компании в ближайшие годы.

Позитивное влияние на оценку специфического риска оказывает наличие значительного операционного рычага, который позволяет компании эффективно управлять себестоимостью и перекладывать часть роста затрат на потребителя. Агентство также учитывает умеренную диверсификацию покупателей и приемлемую обеспеченность «Флай Плэнинг» земельным банком, которая за год выросла с 7 до 10 лет и низкую концентрацию активов.

Высокие колебания долговой нагрузки и умеренная рентабельность

Оценку финансового профиля сдерживают существенные колебания долговой нагрузки при наличии небольшого количества проектов и цикличности их реализации. Волатильность долговой нагрузки в значительной степени обусловлена спецификой признания долга и поступлений по эскроу-счетам: затраты в рамках проекта компания отражает в отчетности по МСФО практически сразу, а выручку может признавать после сдачи дома в эксплуатацию и раскрытия эскроу-счетов.

По итогам 2022 года долговая нагрузка по операционной прибыли (коэффициент совокупный долг / OIBDA) была приемлемой – 2,7, однако в 2023 году ожидается её рост до 4,3 из-за фактического роста затрат на запуск новых проектов. При этом НКР обращает внимание, что структура погашения долга достаточно равномерна и не предполагает пиковых выплат в краткосрочной перспективе.

Показатели обслуживания долга существенно колеблются в зависимости от стадии реализации проектов: по итогам 2022 года отношение OIBDA к процентным расходам улучшилось с 2,6 до 5,1. В 2023 году ожидается дальнейшее повышение – до 5,9.

Агентство оценивает ликвидность компании ниже среднего, что в основном обусловлено невысоким объёмом денежных средств на банковских счетах «Флай Плэнинг» в 2022 году.

НКР отмечает высокий уровень рентабельности: показатель по OIBDA в 2022 и 2021 годах составил около 84%, что также связано с завершения части проектов. В 2023 году рентабельность по OIBDA прогнозируется на уровне около 34%.

Оценка структуры фондирования несколько ухудшилась, поскольку компания наращивает совокупный долг в инвестиционных целях и доля собственного капитала в структуре активов невелика: предположительно, она увеличится с 20% в 2022 году до примерно 22% в 2023 году.

Регламентированная система управления и умеренные акционерные риски

Акционерные риски компании оцениваются как низкие. Акционерных конфликтов не выявлено.

В оценке НКР учтены публичность компании и наличие у неё консолидированной финансовой отчётности по международным стандартам (МСФО), которая формируется не реже одного раза в полугодие. Система стратегического управления оценивается как приемлемая. В 2022 году компания приняла или обновила ряд ключевых документов, включая положение о правлении компании, вознаграждениях и компенсациях; создала комитеты по

риску и аудиту, инвестициям и стратегии. Агентство также отмечает наличие регламентированной политики управления рисками и ликвидностью.

«Флай Плэнинг» имеет долгосрочную положительную кредитную историю, а также положительную платёжную дисциплину по уплате обязательств в рамках кредиторской задолженности, включая обязательства по налоговым платежам в бюджет и внебюджетные фонды и по выплате зарплаты сотрудникам.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях, предполагающих возможность существенного снижения доходных показателей деятельности (выручка и OIBDA), в том числе из-за значительного сокращения спроса и цен на недвижимость, не оказало существенного влияния на уровень БОСК.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bb.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг АО АПРИ «Флай Плэнинг» присвоен на уровне BB.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести увеличение числа и рентабельности девелоперских проектов с целью минимизации колебаний притоков и оттоков денежных средств группы по отдельным проектам; снижение долговой нагрузки и повышение показателей обслуживания долга.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае сильного ослабления спроса на недвижимость и/или падения цен на неё на основном рынке присутствия, что приведёт к росту долговой нагрузки, сокращению рентабельности и потере лидирующих рыночных позиций.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга АО АПРИ «Флай Плэнинг» 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 АО АПРИ «Флай Плэнинг» был впервые опубликован 09.08.2023 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной АО АПРИ «Флай Плэнинг», 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, АО АПРИ «Флай Плэнинг» 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 АО АПРИ «Флай Плэнинг» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определении прогноза по кредитному рейтингу АО АПРИ «Флай Плэнинг» 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](#).