АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» НА УРОВНЕ AA-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

Дата публикации: 13.08.2026
Ссылка на пресс-релиз: https://www.acra-ratings.ru/press-releases/7171

Екатерина Можарова
Управляющий директор - руководитель группы корпоративных рейтингов
ekaterina.mozharova@acra-ratings.ru

Антон Тренин
Эксперт, группа корпоративных рейтингов

Василий Танурков
Старший директор, группа корпоративных рейтингов

Подтверждение кредитного рейтинга ООО «ПИК-Корпорация» (далее — Компания) является следствием сохранения кредитных метрик в рамках диапазонов, установленных для данного уровня рейтинга.

Кредитный рейтинг Компании обусловлен сильной рыночной позицией и очень сильной оценкой бизнеса, которая отражает очень высокую диверсификацию портфеля проектов ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (рейтинг АКРА — AA-(RU), прогноз «Стабильный»; далее — ПИК, Группа), стабильную структуру сроков и условий реализации объектов, а также наличие производственных мощностей и выполнение части строительных работ без привлечения подрядчиков. Поддержку уровню рейтинга оказывают очень высокая оценка географической диверсификации продаж, высокий уровень корпоративного управления и очень высокая оценка финансового профиля. Сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга Компании оказывает очень высокий отраслевой риск (жилищное строительство).

ООО «ПИК-Корпорация» — 100%-ная дочерняя компания Группы. На долю Компании приходится около 100% выручки и 106% активов Группы (по данным финансовых отчетов Компании и Группы за 2025 год по МСФО), в связи с чем в рамках расчета количественных показателей Компании АКРА использовало отчетность Группы. ПИК — крупнейший девелопер жилой недвижимости Московского региона. Компания занимается строительством и продажей жилой недвижимости преимущественно в сегменте доступного жилья, а также реализует ряд проектов классов бизнес и премиум. Текущий портфель строительства Компании, согласно данным Единого ресурса

застройщиков, по состоянию на август 2026 года составляет 3,7 млн кв. м. Земельный банк Группы насчитывает свыше 20 млн кв. м продаваемой площади, включая проекты по программе реновации.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Очень высокий отраслевой риск. Согласно методологии Агентства, очень высокий риск отрасли жилищного строительства является серьезным сдерживающим фактором с точки зрения уровня кредитного рейтинга Компании.

Очень высокая оценка операционного профиля обусловлена очень сильной оценкой бизнеса, сильными оценками рыночной позиции и уровня корпоративного управления, а также очень высокой оценкой географической диверсификации. ПИК сохраняет позицию лидера на умеренно концентрированном первичном рынке жилья Московского региона, занимая около 12% рынка по объему текущего строительства. По данным Единого ресурса застройщиков, с 2016 года ПИК лидирует по накопленному вводу жилья в Москве с результатом 9,8 млн кв. м, что более чем в полтора раза превышает показатель ближайшего конкурента. Кроме того, Группа выступает ключевым генеральным подрядчиком в реализации программы реновации жилья в Москве, стабильно удерживая около трети общего объема проектирования и строительства в рамках данной программы. Портфель проектов Группы диверсифицирован по 14 регионам России. По оценкам Агентства, основная доля продаж в ближайшие три года будет приходиться на Москву; при этом концентрация по отдельным регионам не превысит 70% плановой выручки за указанный период, что поддерживает очень высокую оценку географической диверсификации.

Очень сильная оценка бизнеса обусловлена широкой диверсификацией проектного портфеля Группы (93 проекта), стабильной структурой сроков и условий реализации объектов, а также наличием собственных производственных мощностей, выполнением части строительных работ без привлечения подрядчиков и реализацией значительной доли продаж через собственную платформу. ПИК самостоятельно осуществляет функции генерального подрядчика и технического заказчика; значительная часть проектных работ выполняется собственным проектным институтом. При оценке бизнеса АКРА также учитывает большой опыт Группы в комплексном развитии территорий и наличие значительного земельного банка в собственности.

Высокая оценка корпоративного управления учитывает успешную стратегию Группы, обеспечивающую лидерство на рынке, развитие собственной производственной базы и

продуктовой линейки под брендами Forma, Mono и «Среда». Структура управления оценивается Агентством высоко: в совете директоров четыре независимых члена из пяти, сформированы ключевые комитеты и внедрена комплексная система управления рисками. Группа дважды в год публикует отчетность по МСФО в открытом доступе.

Очень крупный размер Группы и высокая рентабельность. Средневзвешенное за период с 2023 по 2028 год отношение FFO до чистых процентных платежей и налогов к ВВП составило 5,065 б. п. (111,6 млрд руб.), а объем портфеля проектов в стадии строительства достиг 3,95 млн кв. м (на 01.06.2026), что, согласно методологии Агентства, соответствует очень крупному размеру бизнеса. Высокая рентабельность Группы обеспечивается накопленным опытом реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий и высоким уровнем цифровизации бизнес-процессов. Средневзвешенная за 2023–2028 годы рентабельность по FFO до чистых процентных платежей и налогов оценивается Агентством на уровне 16%.

Очень низкая долговая нагрузка при очень высоком уровне покрытия процентных платежей. При расчете отношения чистого долга к FFO до чистых процентных платежей АКРА корректирует общий долг на сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования под эскроу-счета и полностью обеспеченного средствами, поступившими на эскроу-счета от покупателей. По итогам 2025 года чистый долг Группы имел отрицательное значение благодаря существенному объему накопленных денежных средств, а процентные доходы превышали процентные расходы, что свидетельствует об очень высоком уровне обслуживания долга. По мнению Агентства, ПИК сохраняет возможность поддерживать долговую нагрузку в 2026–2028 годах на текущем уровне.

Очень сильная позиция по ликвидности обусловлена устойчивым операционным денежным потоком, наличием денежных средств на счетах и депозитах Группы, а также доступом к рынкам долгового и акционерного капиталов. АКРА отмечает, что погашение облигационных выпусков, приходящееся на конец 2026 года, не оказывает существенного давления на ликвидность Группы с учетом имеющегося запаса денежных средств.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся и планируемые объекты согласно текущему финансовому плану Группы;
- отсутствие значительного снижения цен на первичном рынке недвижимости Московского региона в 2026–2028 годах.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Стабильный» прогноз предполагает с высокой долей вероятности неизменность рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- рост средневзвешенной рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов до уровня выше 20% при одновременном снижении средневзвешенного отношения скорректированного общего долга к капиталу ниже 0,5х.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам до уровня ниже 7,0х при одновременном снижении средневзвешенной рентабельности по свободному денежному потоку (FCF) ниже 10%;
- снижение средневзвешенного показателя FFO до чистых процентных платежей и налогов ниже 5 б. п. ВВП при одновременном снижении средневзвешенного значения рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов ниже 15% и росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 1,0х.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **аа-**.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Сведения обо всех методологиях, применявшихся при определении кредитного рейтинга и (или) прогноза по кредитному рейтингу, в том числе для оценки собственной (самостоятельной) кредитоспособности рейтингуемого лица и оценки влияния на кредитный рейтинг рейтингуемого лица факторов внешнего влияния	1. Методология присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации для расчета ОСК и определения кредитного рейтинга ООО "ПИК-КОРПОРАЦИЯ" по национальной шкале для Российской Федерации и прогноза по нему 2. Основные понятия, используемые Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности, для системного применения методологий АКРА, единообразия применения рейтинговых шкал, моделей и ключевых рейтинговых предположений как единого комплекса документов
Дата первого опубликования кредитного рейтинга	19.08.2025
Дата последнего опубликования кредитного рейтинга	19.08.2025
Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу	Не позднее календарного года с даты последнего рейтингового действия.
Существенные источники информации	Данные рейтингуемого лица, информация из открытых источников, а также баз данных АКРА.

Сведения о стандартах составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, использованной в качестве источника информации при осуществлении рейтингового действия, а также о дате составления последней такой бухгалтерской (финансовой) отчетности	МСФО на 31.12.2025
Запрошенность кредитного рейтинга	Запрошенный
Имеющиеся ограничения кредитного рейтинга или прогноза по кредитному рейтингу, в том числе в отношении качества имеющейся в распоряжении кредитного рейтингового агентства информации об объекте рейтинга	При присвоении кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.
Описание содержания оказанных рейтингуемому лицу в течение года, предшествующего рейтинговому действию, дополнительных услуг с указанием периода их оказания (если такие услуги оказывались)	АКРА не оказывало дополнительных услуг в течение года, предшествующего рейтинговому действию.
Полное наименование объекта рейтинга	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"
Краткое наименование объекта рейтинга	ООО "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"
Идентификационный номер налогоплательщика рейтингуемого лица	ИНН: 7703255661

Вид объекта рейтинга	Нефинансовая компания
Страна регистрации объекта рейтинга в соответствии с Общероссийским классификатором стран мира	Российская Федерация

(С) 2026 Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездниковский пер., д. 1, стр. 2
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией. Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.