

## АКРА ПОВЫСИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ АО «ДЖИ-ГРУПП» ДО ВВВ+(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «СТАБИЛЬНЫЙ»

### ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

### АЛЕКСАНДР ГУШЧИН

Директор — руководитель направления среднего бизнеса, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 89

alexander.gushchin@acra-ratings.ru

Повышение кредитного рейтинга АО «Джи-групп» (ранее — ООО «Джи-групп»; далее — Компания, Группа, «Джи-групп») обусловлено ростом средневзвешенного FFO до чистых процентных платежей и налогов, позитивно повлиявшим на показатели размера, долговой нагрузки и обслуживания долга Компании, а также улучшением показателя диверсификации проектов. Кредитный рейтинг Компании обусловлен сильными рыночной позицией и операционным риск-профилем, высокой рентабельностью, сильной ликвидностью, низкой долговой нагрузкой и очень высоким показателем обслуживания долга. Вместе с тем сдерживающее влияние на уровень рейтинга «Джи-групп» оказывают очень высокий отраслевой риск, а также средний размер Компании.

«Джи-групп» осуществляет деятельность в сегментах жилой и коммерческой недвижимости. Компания занимается продажей жилой и нежилой недвижимости (лидер на рынке Казани), строительством и сдачей в аренду завершенных объектов торговой и офисной недвижимости, эксплуатацией гостиничного комплекса. Принадлежащий Группе бренд Унистрой, по данным Единого реестра застройщиков, занимает 75-е место по объему текущего строительства жилой недвижимости в России (217,9 тыс. кв. м по состоянию на сентябрь 2021 года), 25-е место по объему ввода жилья в 2020 году (167 тыс. кв. м; 173,4 тыс. кв. м — с учетом площадей лоджий, балконов и террас) и 14-е место по объему ввода жилья по состоянию на сентябрь 2021 года (167,6 тыс. кв. м).

### КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

**Отраслевой риск оценивается как очень высокий** в связи с выраженной цикличностью отрасли, высоким уровнем просроченной задолженности и значительным количеством компаний, допустивших дефолт за последние пять лет. Отраслевая принадлежность является сильным ограничивающим фактором для рейтинга Компании.

**Итоги 2020 года.** По итогам прошлого года Компания нарастила объем продаж жилой недвижимости как в физическом (+30,6%), так и в денежном (+33,3%) выражении. В начале декабря 2020 года был открыт ТЦ KazanMall, что, по оценке АКРА, принесет Компании порядка 900 млн руб. дополнительной выручки и около 600 млн руб. FFO до чистых процентных платежей и налогов в 2021 году. В 2020–2021 годах Компания существенно расширила портфель проектов, что отразится в значительном росте финансовых показателей «Джи-групп» начиная с 2022 года.

**Низкая долговая нагрузка и очень высокая оценка обслуживания долга.** При расчете отношения чистого долга к FFO до процентных платежей и налогов АКРА корректирует общий долг Компании на сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования под эскроу-счета и полностью обеспеченного средствами, привлеченными на эскроу-счета от покупателей. Средневзвешенное за период с 2018 по 2023 год отношение чистого долга к FFO до чистых процентных платежей Группы оценивается Агентством на уровне 1,6х. Долг Компании полностью номинирован в рублях, график погашения крайне комфортный. Структура кредиторов достаточно диверсифицирована.

При оценке показателя покрытия процентных платежей Агентство учитывает процентные платежи по общекорпоративному долгу, тогда как процентные платежи по проектному финансированию учитываются в составе себестоимости. Средневзвешенное за период с 2018 по 2023 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам оценивается АКРА на уровне 9,1х.

**Сильная оценка ликвидности** Компании обусловлена в первую очередь ожидаемым в 2021–2023 годах существенным положительным свободным денежным потоком (с учетом корректировки на расходы на проекты с использованием схемы проектного финансирования под эскроу-счета), а также крайне комфортным графиком погашения долга.

## КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся и планируемые объекты согласно текущему финансовому плану Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке в 2022–2023 годах.

## ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

### К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей ниже 1х;
- снижение средневзвешенного отношения скорректированного общего долга к капиталу ниже 0,5х при одновременном увеличении объема портфеля текущего строительства выше 500 тыс. кв. м.

### К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 8х при одновременном росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 2х и снижении средневзвешенной рентабельности по скорректированному свободному денежному потоку до отрицательных значений;
- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке более чем на 15% в 2022–2023 годах;

- регуляторные изменения, способные оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

## КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **bbb+**.

Корректировки: отсутствуют.

## РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Рейтинги эмиссиям в обращении не присваивались.

## РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг АО «Джи-групп» были присвоен по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#), а также [Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#).

Впервые кредитный рейтинг АО «Джи-групп» был опубликован АКРА 02.10.2019. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу АО «Джи-групп» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных АО «Джи-групп», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, АО «Джи-групп» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

При присвоении кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало АО «Джи-групп» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2021

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Садовническая набережная, д. 75  
[www.acra-ratings.ru](http://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](http://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](http://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.