

## АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ ФСК» НА УРОВНЕ А-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

### АНТОН ТРЕНИН

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 143  
anton.trenin@acra-ratings.ru

### АЛЕКСАНДР ГУШЧИН

Директор — руководитель направления  
среднего бизнеса, группа корпоративных  
рейтингов

+7 (495) 139 04 89  
alexander.gushchin@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг ООО «Группа Компаний ФСК» (далее — Компания, Группа, ФСК) по-прежнему определяется сильной рыночной позицией, очень сильными оценками бизнес-профиля и географической диверсификации, высокой рентабельностью, сильной ликвидностью и средней оценкой денежного потока. По оценкам АКРА, для Компании характерны низкая долговая нагрузка и очень высокие показатели обслуживания долга. Вместе с тем основное сдерживающее влияние на уровень рейтинга Компании оказывают очень высокий отраслевой риск, а также низкие оценки структуры группы и финансовой прозрачности.

ФСК — один из крупнейших игроков на рынке жилой недвижимости в Московском регионе и России в целом (по данным Единого реестра застройщиков, пятое место в России по объему портфеля текущего строительства на начало июля 2023 года, четвертое место по объему продаж жилья в Москве и Московской области по итогам 2022 года). По оценкам Компании, ее доля в общем объеме продаж в Московском регионе в 2022 году увеличилась до 5,5% по сравнению с 4,7% годом ранее.

### КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

**Отраслевой риск** оценивается как очень высокий в связи с принадлежностью Компании к отрасли жилищного строительства, что является сильным сдерживающим фактором для ее рейтинга. АКРА полагает, что продление ипотеки с государственной поддержкой до первого июля 2024 года, расширение условий семейной ипотеки, а также сохранение совместных субсидированных программ позволят избежать сильного падения спроса на жилье в условиях сохраняющейся геополитической и макроэкономической неопределенности. При этом сокращение объемов ввода новых проектов может не сгладить в полной мере сформировавшийся избыток предложения на рынке первичного жилья, который приводит к стагнации или даже к снижению цен.

**Итоги 2022 года и ожидания на 2023 год.** В 2022 году ФСК сократила объемы продаж на 17%, до 420 тыс. кв. м, по сравнению с 504,1 тыс. кв. м в 2021 году, при этом снижение оказалось лучше рынка. В то же время средние цены реализации продемонстрировали умеренный рост, увеличившись на 10% по сравнению с 2021 годом. В денежном выражении объем продаж Группы увеличился на 24,1% (до 153,3 млрд руб.) относительно показателя за 2021 год за счет специфики признания выручки в отчетности по МСФО.

В текущем году Компания планирует увеличить объем продаж до 625,4 тыс. кв. м, что связано с переносом выведенных в продажу объектов недвижимости с прошлого года на текущий. Снижение цен реализации составит порядка 4% по отношению к 2022 году, что обусловлено общерыночными тенденциями.

**Повышение оценки размера бизнеса и сохранение высокой рентабельности.** Рост выручки по итогам 2022 года на 24,1% был обеспечен увеличением выручки от продажи недвижимости, а также приобретением Группой ряда компаний, занимающихся производством листового стекла. В результате FFO до чистых процентных платежей и налогов Компании в прошлом году достиг отметки в 30 млрд руб. АКРА полагает, что в течение прогнозного периода (с 2023 по 2025 год) рост данного показателя продолжится как за счет увеличения продаж недвижимости, в том числе благодаря созданию в рамках партнерского соглашения нового структурного подразделения ФСК Family с совокупным портфелем проектов загородного жилья около 1 млн кв. м, так и за счет увеличения объема оказываемых строительных услуг. В этой связи оценка размера бизнеса Компании была повышена до высокой. Средневзвешенная за 2020–2025 годы рентабельность по FFO до процентов и налогов оценивается на уровне 13,1%, что, согласно методологии Агентства, соответствует высокой оценке.

**Низкая долговая нагрузка и очень высокая оценка обслуживания долга.** При расчете отношения чистого долга к FFO до процентов и налогов 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 2022 года отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей с учетом акционерного долга составило 1,77х, при этом АКРА ожидает средневзвешенное значение за период с 2020 по 2025 год на уровне 1,2х. Средневзвешенное отношение общего долга к капиталу равно 0,8х, что наряду с указанным выше отношением чистого долга к FFO до чистых процентных платежей свидетельствует о низкой долговой нагрузке Компании. Отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам за 2022 год составило 10,5х, средневзвешенный показатель за 2020–2025 годы, по оценке Агентства, будет равен 13,0х.

**Средняя оценка денежного потока при сильной ликвидности.** В расчетах свободного денежного потока (FCF) Агентство корректирует операционный денежный поток на изменения проектного долга под эскроу, а также учитывает выплату дивидендов в составе FCF. АКРА оценивает средневзвешенную рентабельность по FCF за период с 2020 по 2025 год на уровне 2,2%. Сильная оценка ликвидности Компании обусловлена достаточными объемами денежных средств на счетах и неиспользованными открытыми кредитными линиями, ожидаемым положительным FCF в 2024–2025 годах, а также доступом Компании к внешним источникам финансирования.

## КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся объекты и объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию согласно текущему финансовому плану Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке Московского региона в 2023–2025 годах;
- дивидендные выплаты в прогнозном периоде с 2023 по 2025 год в среднем на уровне предыдущих лет.

## ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

### К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- повышение оценок структуры группы и финансовой прозрачности;
- рост портфеля текущего строительства ФСК до 2 млн кв. м при одновременном снижении средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей ниже 1x и снижении средневзвешенного отношения общего долга к капиталу ниже 0,5x.

### К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенной рентабельности по FCF ниже 0%;
- снижение средневзвешенного показателя рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов ниже 12% при одновременном росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 2x;
- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке Московского региона более чем на 10% в 2023–2025 годах;
- регуляторные изменения, способные оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

## КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

ОСК: а-.

Корректировки: отсутствуют.

## РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Эмиссии в обращении отсутствуют.

## РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг ООО «Группа Компаний ФСК» был 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 ООО «Группа Компаний ФСК» был опубликован АКРА 02.09.2019. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «Группа Компаний ФСК» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных ООО «Группа Компаний ФСК», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Группа Компаний ФСК» 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 ООО «Группа Компаний ФСК» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2023

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2  
[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 предпринимаяют 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.