

30 сентября 2020

Ведущие аналитики:

Василий Танурков, директор
+7 (495) 139-0344
vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

Александр Гущин, заместитель
директора
+7 (495) 139-0489
alexander.gushchin@acra-ratings.ru

АКРА подтвердило кредитный рейтинг ООО «Джи-групп» на уровне ВВВ(RU), изменив прогноз на «Позитивный»

Кредитный рейтинг [ООО «Джи-групп»](#) (далее — Компания, Группа, «Джи-групп») обусловлен сильными рыночной позицией и операционным риск-профилем, высокой рентабельностью, сильной ликвидностью и низкой долговой нагрузкой. Вместе с тем сдерживающее влияние на уровень рейтинга Компании оказывают очень высокий отраслевой риск, средняя оценка денежного потока, а также небольшой размер Компании.

Изменение прогноза по рейтингу Компании на «Позитивный» обусловлено ожиданиями АКРА по улучшению показателя свободного денежного потока ввиду завершения инвестиций в строительство ТЦ KazanMall, а также по положительному изменению оценки размера Компании и ее географической диверсификации.

«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 63-е место по объему текущего строительства жилой недвижимости в России (259 тыс. кв. м по состоянию на сентябрь 2020 года), 27-е место по объему ввода жилья в 2019 году (176 тыс. кв. м) и 14-е место по объему ввода жилья по состоянию на сентябрь 2020 года (106 тыс. кв. м).

Влияние пандемии коронавируса на деятельность Компании. Пандемия COVID-19 не привела к негативным последствиям для продаж Компании в сегменте жилой недвижимости. После резкого роста продаж в марте, в период карантина в апреле — мае наблюдалось снижение продаж по сравнению с соответствующими месяцами прошлого года, но в дальнейшем значительную поддержку спросу оказала введенная программа субсидирования ипотеки. В большей степени пандемия оказала отрицательное влияние на бизнес, связанный с коммерческой недвижимостью Компании (существующие торговые и офисные центры, гостиница). Несмотря на заметное ожидаемое снижение выручки от коммерческой недвижимости в 2020 году, стоит отметить, что благодаря политике гибких договоров Группе удалось предотвратить значительное увеличение вакантности. Негативное влияние пандемии на активы Компании в сегменте гостиничной недвижимости в текущем году оценивается на уровне -40% от планового объема в 2020 году, в сегменте бизнес-центров — на уровне -7%, однако доля обозначенных сегментов в совокупной структуре выручки Компании невелика. В целом за счет роста выручки и рентабельности в сегменте жилищного строительства, а также оптимизации расходов АКРА ожидает роста FFO до чистых процентных платежей и налогов по итогам 2020 года. По мнению Агентства, объем выручки Группы по направлению коммерческой недвижимости восстановится в 2021–2022 годах.

Отраслевой риск по основному направлению деятельности (жилищное строительство) оценивается как очень высокий в связи с выраженной цикличностью отрасли, высоким уровнем просроченной задолженности и значительным количеством компаний, допустивших дефолт за последние пять лет.

**Ключевые факторы
рейтинговой оценки**

Отраслевая принадлежность является сильным ограничивающим фактором для рейтинга Компании.

Низкая долговая нагрузка и средние показатели обслуживания долга. При расчете отношения чистого долга к FFO до процентов и налогов АКРА корректирует сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования под эскроу-счета. С учетом корректировки отношение чистого долга к FFO до чистых процентных платежей Компании за 2019 год составило 1,44x. Агентство допускает некоторый рост долговой нагрузки в ближайшие годы, однако в прогнозном периоде отношение чистого долга к FFO до чистых процентных платежей, по оценкам АКРА, ожидается на уровне менее 2x. Долг Компании полностью номинирован в рублях, график погашения крайне комфортный. Структура кредиторов достаточно диверсифицирована.

Высокая оценка ликвидности Компании обусловлена в первую очередь ожидаемым в 2020–2022 годах существенным положительным свободным денежным потоком (с учетом корректировки на расходы на проекты с использованием схемы проектного финансирования под эскроу-счета), а также значительным объемом открытых кредитных линий.

Ключевые допущения

- выполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА учтены только строящиеся объекты и объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию согласно текущему финансовому плану;
- последовательное выполнение разработанной стратегии.

Факторы возможного изменения прогноза или рейтинга

«Позитивный» прогноз предполагает с наиболее высокой долей вероятности изменение рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- рост средневзвешенной рентабельности по FCF выше 5%;
- увеличение средневзвешенного показателя FFO до чистых процентных платежей и налогов выше 5 млрд руб.;
- рост объема портфеля текущего строительства выше 500 тыс. кв. м;
- увеличение доли выручки от проектов за пределами Татарстана выше 30%;
- существенное увеличение доли денежного потока от коммерческой недвижимости в FFO Компании в долгосрочной перспективе.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- устойчивое превышение показателем чистый долг/FFO до чистых процентных платежей уровня 2x при одновременном снижении средневзвешенной рентабельности по FCF (с учетом инвестиций в недвижимость) ниже 0%;
- снижение рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов ниже 20% при одновременном снижении средневзвешенной рентабельности по FCF (с учетом инвестиций в недвижимость) ниже 0%;
- снижение показателя FFO до чистых процентных платежей/чистые процентные платежи ниже 2,5x;
- 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 ООО «Джи-групп» 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.](#)

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

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

Факты существенного отклонения информации от данных, зафиксированных в официально опубликованной финансовой отчетности ООО «Джи-групп», не выявлены.

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

(С) 2020

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)

Москва, Садовническая набережная, д. 75

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.