

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

Кредитный рейтинг ООО «Группа Компаний ФСК» (далее — Компания, Группа, ФСК) обусловлен сильной рыночной позицией, очень сильными оценками бизнес-профиля и географической диверсификации, высокой рентабельностью, очень низкой долговой нагрузкой и очень высокими показателями обслуживания долга, сильной ликвидностью и средней оценкой денежного потока. 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 (пятое место в России по объему портфеля текущего строительства по данным Единого реестра застройщиков на начало августа 2022 года, третье место по объему продаж жилья в Москве и Московской области по итогам 2021 года).

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.

Результаты деятельности Компании за 2021 год и прогноз на 2022 год. В 2021 году объем продаж Компании в денежном выражении вырос на 70%, что было связано в первую очередь с ростом средних цен реализации (как в результате общего повышения цен на рынке, так и вследствие увеличения доли продаж в высокомаржинальном сегменте). Рост продаж в физическом выражении составил 5,2% (504,1 тыс. кв. м в 2021-м против 479,2 тыс. кв. м в 2020-м).

В первом квартале 2022 года, на фоне ажиотажного спроса в марте, рост цен и объемов продаж продолжился. Во втором квартале продажи заметно сократились в связи с ростом ипотечных ставок и реализацией отложенного спроса в предыдущем квартале. В июле, после возвращения ставок ипотеки к комфортным уровням, продажи восстановились в денежном выражении до показателя января 2022 года, при этом если количество сделок в июле текущего года составило порядка 70% от показателя июля прошлого года, то бронирование превысило уровень июля 2021 года на 7%, что говорит в пользу ожидаемого восстановления спроса.

Снижение ипотечных ставок, по мнению АКРА, позволяет ожидать восстановления спроса на первичном рынке жилья во втором полугодии 2022 года, при этом Агентство не прогнозирует существенного снижения цен. Экономическая неопределенность вынуждает компании откладывать решения о начале реализации новых проектов, в то время как предложение в уже реализуемых проектах существенно сократилось в результате рекордного спроса в 2021 году и первом квартале 2022-го. Помимо этого, на рынке жилья продолжается консолидация, начавшаяся в 2019 году в результате перехода на эскроу-счета. Как следствие, Агентство ожидает снижение предложения на первичном рынке жилья до конца текущего года. При этом, в отличие от предыдущих кризисов, благодаря переходу на проектное финансирование у компаний нет необходимости резко снижать цены для привлечения средств, необходимых для завершения строительства. Кроме того, в 2022 году, как и в 2020-м, наблюдается переориентация спроса со вторичного рынка на первичный. Все это препятствует снижению цен на первичном рынке и способствует сохранению рентабельности девелоперов.

Очень высокие показатели обслуживания долга при очень низкой долговой нагрузке. 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 2021 года отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей с учетом акционерного долга составило 1,52х, при этом АКРА ожидает в дальнейшем снижения показателя ниже 1х. Отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам за 2021 год составило 21х, средневзвешенный показатель за 2020–2025 годы, по оценке Агентства, будет равен 14,5х.

Сильная оценка ликвидности Компании обусловлена значительным объемом денежных средств на ее счетах, а также значительным объемом открытых кредитных линий (без учета проектного долга под эскроу).

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.

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:

- повышение оценок структуры группы и финансовой прозрачности.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 8х;
- 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 2х;

- 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) 2022

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 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.