

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ АО «ГК «ПИОНЕР» НА УРОВНЕ A-(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «НЕГАТИВНЫЙ»

АНТОН ТРЕНИН

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 143

anton.trenin@acra-ratings.ru

ДЕНИС КРАСНОВСКИЙ

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 188

denis.krasnovskiy@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг АО «ГК «Пионер» (далее — ГК «Пионер», Компания, Группа) обусловлен сильной оценкой операционного риск-профиля, низкой долговой нагрузкой, очень высокими показателями рентабельности и обслуживания долга, а также сильными оценками ликвидности и денежного потока. Сдерживающее влияние на уровень рейтинга Компании по-прежнему оказывают очень высокий отраслевой риск и средние оценки рыночной позиции и размера бизнеса. Изменение прогноза по кредитному рейтингу на «Негативный» связано с риском неисполнения Компанией планов по снижению долговой нагрузки на фоне ее роста по итогам 2022 года.

ГК «Пионер» работает на рынке недвижимости с 2001 года и является одним из ведущих девелоперов Москвы. Основные сегменты деятельности Компании — строительство комплексов жилой недвижимости и апартаментов классов комфорт, бизнес и премиум, а также строительство объектов коммерческой недвижимости. Группа входит в число лидеров рынка по объему продаж офисной недвижимости. По состоянию на конец сентября 2023 года объем портфеля текущего строительства составил 736 тыс. кв. м, портфель проектов в стадии проектирования — 1 003 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 девелоперских компаний, допустивших дефолт за последние пять лет. Отраслевая принадлежность является сильным ограничивающим фактором для рейтинга Компании.

Прогноз результатов деятельности за 2023 год. По итогам прошлого года финансовые показатели Группы снизились, что было связано как с низкими объемами продаж на фоне неблагоприятных рыночных условий, так и с низкой степенью готовности реализуемых проектов. Однако по результатам девяти месяцев 2023 года ГК «Пионер» фиксирует восстановление объема продаж в денежном выражении до уровня, достигнутого за аналогичный период 2021 года. Агентство отмечает последовательный рост цен реализации жилой недвижимости Компании. Это обусловлено в первую очередь увеличением доли проектов премиального сегмента в совокупной выручке Группы (благодаря выводу новых проектов на этап продажи в конце 2022 года), а также ростом среднего процента готовности проектов. По итогам текущего года АКРА ожидает рост выручки Компании более чем на 60% к показателю за 2022 год, принимая во внимание стабильный спрос на рынке жилой недвижимости в первой половине года и ажиотажный всплеск в третьем квартале, значительное увеличение объема продаж коммерческой недвижимости, а также рост среднего процента готовности портфеля проектов.

АКРА позитивно оценивает существенное пополнение Компанией своего земельного банка в 2021 и 2022 годах, что позволяет ей в короткие сроки увеличить портфель текущего строительства до уровня более 1 млн кв. м и значительно повысить продажи и выручку в период с 2024 по 2026 год.

Низкая долговая нагрузка и очень высокие показатели обслуживания долга. По итогам 2022 года отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей превысило комфортное значение. Несмотря на снижение финансовых результатов Группы в 2022 году, Агентство ожидает, что в дальнейшем ГК «Пионер» сможет вернуться к низкому уровню долговой нагрузки. По расчетам АКРА, средневзвешенное за период с 2021 по 2026 год отношение скорректированного чистого долга Компании к FFO до чистых процентных платежей составит 1,7х. Средневзвешенное отношение общего долга к капиталу оценивается на уровне 0,9х, что наряду с указанным выше отношением скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей свидетельствует о низкой долговой нагрузке Компании. Средневзвешенное за период с 2021 по 2026 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам оценивается АКРА на уровне 11,6х вследствие снижения общекорпоративного долга.

Сильная оценка ликвидности обусловлена ожидаемым в 2023-м, а также в 2025–2026 годах положительным свободным денежным потоком Компании (с учетом корректировки на расходы на проекты с использованием схемы проектного финансирования под эскроу-счета), комфортным графиком погашения долга, а также возможностью привлечения дополнительных объемов ликвидности из внешних источников, в том числе с учетом наличия необремененного портфеля коммерческой недвижимости.

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 Москвы в 2024–2026 годах.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- усиление рыночных позиций Компании при одновременном росте портфеля текущего строительства свыше 1 млн кв. м и росте средневзвешенного FFO до чистых процентных платежей и налогов выше 30 млрд руб.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам до уровня ниже 8,0х;
- рост средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 2,0х;
- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке Москвы более чем на 15% в 2024–2026 годах;
- регуляторные изменения, способные оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): а-.

Корректировки: отсутствуют.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг АО «ГК «Пионер» 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 АО «ГК «Пионер» был опубликован АКРА 25.11.2019. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу АО «ГК «Пионер» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных АО «ГК «Пионер», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, АО «ГК «Пионер» 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 «ГК «Пионер» 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

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.