

НКР присвоило ООО «Сигма Девелопмент» кредитный рейтинг ВВВ-.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb-
ОСК	bbb-.ru
Экстраординарная поддержка	–
Кредитный рейтинг	ВВВ-.ru
Прогноз	стабильный

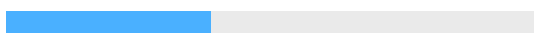
¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора max ▲

Рейтинговое агентство НКР присвоило

ООО «Сигма Девелопмент» (далее – «Сигма Девелопмент», «компания») кредитный рейтинг ВВВ-.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Входит в число ведущих игроков на московском рынке жилой недвижимости – значимом рынке присутствия с высоким платёжеспособным спросом, в том числе благодаря отношениям с компаниями группы «ПИК»², которые строят жильё на земельных участках «Сигма Девелопмент» и продают его.
- Давление на оценку бизнес-профиля оказывают ограниченные темпы роста первичного рынка жилья в РФ, что компенсируется тенденцией усиления рыночной концентрации, в том числе за счёт ухода мелких и средних девелоперов.
- Существенная долговая нагрузка и низкие показатели ликвидности ограничивают оценку финансового профиля компании.
- Ограниченное предложение жилья в Москве в сочетании со значительным спросом обуславливают высокую рентабельность компании.
- НКР положительно оценивает устойчивость структуры бенефициаров, качество системы управления и стратегии.

² Холдинговой компании группы «ПИК» – ПАО «ПИК специальный застройщик» – присвоен кредитный рейтинг НКР А+.ru с позитивным прогнозом.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Сигма Девелопмент» – холдинговая компания группы «Сигма Девелопмент», которая осуществляет подготовку земельных участков для строительства жилых домов и микрорайонов (комфорт- и эконом-класса) в Москве и привлекает финансирование, а строительством и реализацией недвижимости занимаются компании группы «ПИК» в качестве fee-девелоперов.

«Сигма Девелопмент» владеет земельными участками совокупной площадью более 1 млн м² в Москве.

Бенефициарами компании являются Герман Тё (50%) и Владислав Свиблов (50%).

Ключевые финансовые показатели по МСФО

Показатель, млрд руб.	2019 г.	2020 г.
Выручка	17	68
ОIBDA ³	3,7	25,6
Чистая прибыль	2	14,6
Активы, всего	102,1	151,5
Совокупный долг	56,4	84,3
Капитал	2	17

³ Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании; расчёты НКР

Первый рейтинговый аналитик:

Александр Диваков

alexander.divakov@ratings.ru

Второй рейтинговый аналитик:

Андрей Пискунов

andrey.piskunov@ratings.ru

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bbb-

Ведущие позиции на значимых рынках присутствия и низкая оценка специфического риска

Высокая оценка бизнес-профиля обусловлена высоким потенциалом рынка присутствия «Сигма Девелопмент» – строительство жилой недвижимости в Москве (сегмент В2С) – и существенными рыночными позициями по объемам текущего строительства. Благодаря партнёрству с группой «ПИК» входит в тройку крупнейших застройщиков столичного региона.

Географическая специализация положительно влияет на формирование выручки «Сигма Девелопмент» в силу высокого среднего дохода населения в Московском регионе.

Волатильность рынка присутствия оценивается как умеренная, поскольку за последние 10 лет в столичном регионе было два значительных снижения объёмов строительства и цен на недвижимость (порядка 20%), что укладывается в среднюю продолжительность экономического цикла на российском рынке жилой недвижимости (4-5 лет).

Специфический риск является низким в силу ряда причин. Регион присутствия характеризуется высокой покупательной способностью населения и значительной диверсификацией предложения. Положительным фактором являются существенные площади в земельном банке компании – свыше 1 млн м². При этом на протяжении нескольких лет будут сохраняться низкие показатели концентрации доли крупнейшего проекта в выручке. У «Сигма Девелопмент» отсутствуют производственные активы, так как строительством и продажами построенной недвижимости под брендом «ПИК» занимаются компании группы «ПИК» в качестве fee-девелоперов, соответственно, отсутствует и концентрация «Сигма Девелопмент» на поставщиках и подрядчиках.

Давление на бизнес-профиль оказывают ограниченные темпы роста первичного рынка жилья

в РФ, что компенсируется тенденцией усиления рыночной концентрации, в том числе за счёт ухода мелких и средних девелоперов. В результате пандемии коронавируса запуск новых проектов в первой половине прошлого года был недостаточным, и за год в целом объёмы многоквартирного жилья в стадии строительства в России сократились на 12,5%. Ожидается, что в 2021 году этот показатель продолжит снижаться, но менее значительными темпами, чему будет способствовать дефицит предложения нового жилья с заявленным сроком ввода в эксплуатацию в 2021-2022 годах.

Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля оказывает и отрицательная динамика многоквартирного жилищного строительства в основном регионе присутствия. Так, в 2020 году объём строительства многоквартирных домов в Москве сократился на 2,8%, в то же время жильё в этом сегменте первичного рынка подорожало примерно на 20%. В 2021 году потенциал роста рынка жилищного строительства в столичном регионе ограничен высокой конкуренцией и неопределёнными перспективами спроса ввиду снижения доходов населения. Данные факторы компенсируются существенным размером земельного банка компании, а также заявленными планами по запуску новых проектов в 2021-2022 годах.

Существенная долговая нагрузка при хорошей рентабельности

В 2020 году «Сигма Девелопмент» значительно расширила земельный банк, а также запустила несколько новых проектов, что привело к существенному росту долговой нагрузки. Показатель совокупный долг / OIBDA по итогам 2020 года подскочил с 5,8 до 15,0. Однако согласно прогнозу компании по мере реализации проектов и раскрытия эскроу-счетов долговая нагрузка будет снижаться и на конец 2021 года достигнет 3,3.

НКР отмечает умеренные показатели обслуживания долга: на 31.12.2020 г. ликвидные средства для обслуживания долга в 6,2 раза превышали проценты и краткосрочные обязательства.

Вместе с тем ликвидность компании на 31.12.2020 г. оценивается как низкая: размер денежных средств составлял 5,4% от текущих обязательств компании, а ликвидных активов – 9%.

В то же время агентство отмечает высокую рентабельность компании: более 20% по операционной прибыли по итогам 2020 года, в 2021 году ожидается рост до 37%.

Структура фондирования «Сигма Девелопмент» представлена в основном краткосрочными и долгосрочными заёмными средствами.

Устойчивая структура бенефициаров, приемлемые оценки системы управления и стратегии

Акционерные риски компании оцениваются как низкие. История бизнеса и структуры активов крупнейших бенефициаров – Германа Тё и Владислава Свиблова – прозрачны для агентства. Акционерных конфликтов не выявлено.

НКР позитивно оценивает уровень корпоративного управления, управление операционными рисками и управление ликвидностью, учитывая что в своей работе «Сигма Девелопмент» в основном придерживается политик группы «ПИК». Планы компании по дальнейшему развитию и реализации проектов содержат исчерпывающую информацию по операционным, инвестиционным и финансовым показателям на ближайшие 5-7 лет.

«Сигма Девелопмент» имеет положительную кредитную историю и платёжную дисциплину по уплате как налоговых, так и иных обязательств.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ БОСК

Стресс-тестирование не оказало влияния на уровень БОСК. Рассмотренный стресс-сценарий продемонстрировали устойчивость БОСК «Сигма Девелопмент» к макроэкономическому стрессу и иным негативным тенденциям в девелоперской отрасли.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bbb-.ru.

ОЦЕНКА ВЕРОЯТНОСТИ ЭКСТРАОРДИНАРНОЙ ПОДДЕРЖКИ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг «Сигма Девелопмент» соответствует ОСК и установлен на уровне ВВВ-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести снижение долговой нагрузки и улучшение показателей ликвидности.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного ослабления экономической активности и темпов роста девелоперского бизнеса, которое отрицательно скажется на показателях долговой нагрузки, обслуживания долга и ликвидности «Сигма Девелопмент», а также на ценах и объёмах продажи жилой недвижимости, пересмотра параметров сотрудничества с группой «ПИК».

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Сигма Девелопмент» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям](#) и [Основные понятия, используемые Обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в Методологической и Рейтинговой деятельности](#). Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «Сигма Девелопмент», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, ООО «Сигма Девелопмент» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее календарного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «Сигма Девелопмент» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определении прогноза по кредитному рейтингу ООО «Сигма Девелопмент» зафиксировано не было.

© 2021 ООО «НКР».

Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).