

## АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «ЛЕГЕНДА» НА УРОВНЕ ВВВ(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «ПОЗИТИВНЫЙ», И ЕГО ОБЛИГАЦИЙ — НА УРОВНЕ ВВВ(RU)

**ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ**

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 145  
vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

**АНТОН ТРЕНИН**

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

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

Кредитный рейтинг **ООО «ЛЕГЕНДА»** (далее — Компания, ООО «ЛЕГЕНДА») обусловлен средними оценками операционного риск-профиля и размера бизнеса, низкой долговой нагрузкой, высоким показателем обслуживания долга, очень высокой рентабельностью и сильной ликвидностью. Сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга Компании оказывает очень высокий отраслевой риск (жилищное строительство). Изменение прогноза по кредитному рейтингу Компании обусловлено ожиданиями Агентства относительно снижения долговой нагрузки и улучшения обслуживания долга Компании.

ООО «ЛЕГЕНДА» — девелопер жилой недвижимости. Компания занимается реализацией проектов по строительству жилья преимущественно верхнего ценового сегмента на рынке Санкт-Петербурга и Москвы. Текущий портфель строительства, согласно данным Компании по состоянию на июнь 2024 года, составляет более 400 тыс. кв. м общей площади.

### 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 существенным сдерживающим фактором для рейтинга Компании.

**Средняя оценка операционного риск-профиля** определяется средними оценками рыночной позиции и бизнес-профиля, высокой оценкой корпоративного управления, а также очень сильной оценкой географической диверсификации. По оценкам Агентства, Компания — успешный игрок на умеренно концентрированном первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге и Москве и один из лидеров рынка жилья высокой ценовой категории в Санкт-Петербурге. Все текущие и планируемые проекты Компании расположены в Санкт-Петербурге и Москве. Эти рынки Агентство рассматривает как наиболее емкие, устойчивые и маргинальные, в связи с чем географическая диверсификация, согласно методологии АКРА, оценивается на очень высоком уровне.

Портфель проектов хорошо диверсифицирован с точки зрения их количества, однако в целом диверсификация проектов оценивается Агентством на уровне ниже среднего, поскольку в 2024–2026 годах, как полагает АКРА, на долю крупнейшего проекта придется около 50% продаж. Компания передает строительные работы на субподряд, при этом сама

выполняет функции генерального подрядчика и технического заказчика. Существенным конкурентным преимуществом является самостоятельное проектирование Компанией квартирографии. Разнообразие планировочных решений, в свою очередь, позволяет в большей степени удовлетворять запросы потребителей, что благоприятно сказывается на рентабельности. Сроки и условия реализации проектов оцениваются на высоком уровне.

По мнению Агентства, стратегия Компании успешна, последовательна и позволяет усиливать ее позиции на рынке. Структура управления оценивается на высоком уровне. Риск-менеджмент и финансовая прозрачность получают адекватные оценки. Структура группы умеренно усложнена, что отражает особенности функционирования и регулирования отрасли жилищного строительства. Компания публикует отчетность по МСФО на полугодовой основе и активно взаимодействует с инвесторами, в связи с чем финансовая прозрачность оценивается на высоком уровне.

**Очень высокая рентабельность** Компании обеспечивается за счет высокого качества продукта, контроля себестоимости на всех этапах реализации проектов и качественного анализа приобретаемых площадок. Средневзвешенная рентабельность по FFO до чистых процентных платежей и налогов за период с 2021 по 2026 год оценивается Агентством на уровне 26,6%, при этом АКРА отмечает постепенное снижение отношения SG&A к выручке по мере роста размеров бизнеса.

**Низкая долговая нагрузка и 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. В составе долговой нагрузки также учитываются выданные Компанией поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон. В период с 2022 по 2023 год долговая нагрузка Компании достигла пика на фоне существенных инвестиций в новые проекты, в том числе в связи с выходом на рынок Москвы. В то же время увеличение объемов реализации жилья в рамках новых проектов в перспективе будет способствовать заметному росту выручки и FFO Компании и, как следствие, снижению относительных показателей долговой нагрузки. Средневзвешенное за период с 2021 по 2026 год отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей оценивается Агентством на уровне 2,7х. Качественная оценка долговой нагрузки определяется на очень высоком уровне благодаря комфортному графику погашения долга и высокой диверсификации портфеля кредиторов. Средневзвешенное за период с 2021 по 2026 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам оценивается АКРА в 5,9х.

**Сильная оценка ликвидности** обусловлена комфортным графиком погашения долга, ожидаемым ростом поступлений денежных средств вследствие раскрытия эскроу-счетов, а также наличием достаточного объема невыбранных открытых кредитных линий.

## КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся и планируемые объекты согласно текущим планам Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке Санкт-Петербурга и Москвы в 2024–2026 годах.

## ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

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

**К позитивному рейтинговому действию может привести:**

- снижение средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей ниже 2,0х и рост средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам выше 8,0х.

**К негативному рейтинговому действию может привести:**

- рост средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 3,5х при одновременном снижении средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 5,0х.

## КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **bbb**.

Поддержка: отсутствует.

## РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Облигации ООО «ЛЕГЕНДА», серия 001P-04 (RU000A102Y66); срок погашения — 08.04.2025, объем эмиссии — 4 млрд руб., — **BBB(RU)**.

Облигации ООО «ЛЕГЕНДА», серия 002P-01 (RU000A1067H4); срок погашения — 06.05.2027, объем эмиссии — 3 млрд руб., — **BBB(RU)**.

**Обоснование кредитного рейтинга.** Эмиссии являются старшим необеспеченным долгом ООО «ЛЕГЕНДА». По причине отсутствия структурной и контрактной субординации выпусков АКРА оценивает эти облигации как равные по очередности исполнения другим существующим и будущим необеспеченным и несубординированным обязательствам Компании. В соответствии с методологией АКРА, уровень возмещения по необеспеченному долгу относится к I категории, в связи с чем кредитный рейтинг эмиссий устанавливается на уровне BBB(RU), то есть на уровне кредитного рейтинга Компании.

## РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитные рейтинги ООО «ЛЕГЕНДА» и выпусков облигаций ООО «ЛЕГЕНДА» (RU000A102Y66, RU000A1067H4) были присвоены 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. При присвоении кредитного рейтинга указанным выпускам также использовалась Методология присвоения кредитных рейтингов финансовым инструментам по национальной шкале для Российской Федерации.

Впервые кредитный рейтинг ООО «ЛЕГЕНДА» был опубликован АКРА 24.08.2023, кредитный рейтинг облигационных выпусков ООО «ЛЕГЕНДА» (RU000A102Y66, RU000A1067H4) — 22.03.2024. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «ЛЕГЕНДА», а также кредитного рейтинга облигационных выпусков ООО «ЛЕГЕНДА» (RU000A102Y66, RU000A1067H4) ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитные рейтинги были присвоены на основании данных, предоставленных ООО «ЛЕГЕНДА», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитные рейтинги являются запрошенными, ООО «ЛЕГЕНДА» принимало участие в процессе присвоения кредитных рейтингов.

При присвоении кредитных рейтингов использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало ООО «ЛЕГЕНДА» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитных рейтингов выявлены не были.

(С) 2024

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.