

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» НА УРОВНЕ A-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

АНТОН ТРЕНИН

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

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

ЭЛЬВИРА ЯКУБОВА

Аналитик, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 185
elvira.yakubova@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг ООО «Левел Групп» (далее — Компания, «Левел Групп») определяется очень высокими оценками рентабельности и обслуживания долга, очень низкой долговой нагрузкой, а также сильными оценками бизнес-профиля, географической диверсификации, стратегии управления и системы управления рисками, ликвидности и денежного потока. Сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга Компании оказывают очень высокий отраслевой риск (жилищное строительство) и средняя оценка размера бизнеса.

«Левел Групп» — девелопер жилой недвижимости. Компания занимается реализацией проектов жилья в премиум-, бизнес- и комфорт-классе на рынке Москвы. Земельный банк Компании составляет порядка 2,4 млн кв. м продаваемой площади (NSA). «Левел Групп» заняла третье место по объемам продаж (в физическом выражении) на рынке старой Москвы по итогам девяти месяцев 2023 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 девять месяцев 2023 года. За январь — сентябрь 2023 года продажи жилой недвижимости Компании выросли в физическом выражении на 8%, при этом цена реализации за указанный период продемонстрировала рост от 14 до 27% в зависимости от проекта относительно цены на конец прошлого года. Агентство полагает, что по итогам 2023 года объемы продаж «Левел Групп» вырастут более чем на 30% (превысив 220 тыс. кв. м) вследствие активизации спроса с августа на фоне нескольких повышений ставки Банка России и увеличения минимального размера первоначального взноса по льготной ипотеке с 15 до 20%, что стало стимулом для приобретения недвижимости до вступления в силу новых условий. В денежном выражении объем продаж Компании увеличится на 35–40% (до 83–86 млрд руб.) относительно показателя за 2022 год как вследствие рыночных тенденций, так и за счет старта продаж новых проектов Level Нижегородская и Level Бауманская, а также третьего этапа Level Мичуринский.

Высокая оценка операционного риск-профиля Компании учитывает сильные оценки бизнес-профиля, географической диверсификации, стратегии управления и системы

управления рисками, а также среднюю оценку рыночной позиции. «Левел Групп» является успешным игроком на умеренно концентрированном рынке первичного жилья Москвы с долей около 5% по объему продаж в стоимостном выражении за девять месяцев 2023 года. АКРА положительно оценивает расположение всех проектов Компании в границах старой Москвы, рынок которой Агентство рассматривает как наиболее емкий, стабильный и маржинальный. Текущий портфель проектов Компании характеризуется высокой диверсификацией как по количеству проектов, так и по классам. Темпы продаж и строительства по-прежнему хорошо скоординированы, что оказывает поддержку оценке бизнес-профиля. «Левел Групп» передает на субподряд до 100% работ, при этом Компания выполняет функции инжинирингового генподрядчика и осуществляет функции технического заказчика. По мнению Агентства, стратегия Компании позволяет сохранять конкурентные преимущества при поддержании низкого уровня финансовых рисков.

Средняя оценка размера бизнеса при очень высокой рентабельности. Средневзвешенное значение FFO до чистых процентных платежей и налогов за период с 2021 по 2026 год составит 21,4 млрд руб., что, согласно методологии Агентства, соответствует средней оценке за размер бизнеса Компании. АКРА отмечает эффективную работу Компании по управлению строительной себестоимостью на каждом этапе проекта, позволяющую сохранять очень высокую рентабельность. Положительное влияние на рентабельность «Левел Групп» также оказывают качественный анализ приобретаемых площадок, высокое качество строительства и расположение всех проектов в границах старой Москвы. Средневзвешенная рентабельность Компании по FFO до чистых процентных платежей и налогов за период с 2021 по 2026 год оценивается Агентством на уровне 31,6%.

Очень низкая оценка долговой нагрузки при очень высокой оценке покрытия. 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 2022 года отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей с учетом акционерного долга составило 0,47х. Взвешенное за период с 2021 по 2026 год значение указанного показателя оценивается Агентством на уровне 0,5х. Средневзвешенное отношение общего долга к капиталу равно 0,4х, что наряду с указанным выше отношением чистого долга к FFO до чистых процентных платежей свидетельствует об очень низкой долговой нагрузке Компании. Отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам за 2022 год составило 16,0х, средневзвешенный показатель за 2021–2026 годы, по оценке АКРА, будет равен 14,9х.

Сильная ликвидность и высокая оценка денежного потока. Сильная ликвидность Компании обусловлена комфортным графиком погашения долга, ожидаемым ростом поступлений денежных средств вследствие раскрытия эскроу-счетов, а также наличием достаточного объема невыбранных открытых кредитных линий. С 2024 года Агентство ожидает роста рентабельности «Левел Групп» по свободному денежному потоку (FCF) по мере поступления средств с эскроу-счетов. Кроме того, АКРА полагает, что выплата дивидендов при очень низкой долговой нагрузке, очень высоком показателе обслуживания долга и сильной ликвидности не ухудшает кредитное качество Компании, в связи с чем ее денежный поток оценивается на высоком уровне.

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;
- дивидендные выплаты в размере не более 50% чистой прибыли в 2024–2026 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 могут привести:

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

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного показателя рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов ниже 20% при одновременном сокращении средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 8,0х;
- взвешенная рентабельность по FCF ниже 2% наряду с ростом средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 1,0х;
- 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

Эмиссии в обращении отсутствуют.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг ООО «Левел Груп» 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 «Левел Груп» был опубликован АКРА 18.01.2023. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО

«Левел Групп» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных ООО «Левел Групп», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Левел Групп» 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 «Левел Групп» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга 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

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.