

АКРА ПРИСВОИЛО ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ А-(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

ЭЛЬВИРА ЯКУБОВА

Младший 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») обусловлен очень высокими оценками рентабельности и обслуживания долга, очень низкой долговой нагрузкой, а также сильными оценками бизнес-профиля, географической диверсификации, корпоративного управления и ликвидности. Сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга Компании оказывают очень высокий отраслевой риск (жилищное строительство), а также 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 2,3 млн кв. м продаваемой площади (NSA). «Левел Групп» заняла третье место по объемам продаж (в физическом выражении) на рынке старой Москвы по итогам 2022 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.

Высокая оценка операционного риск-профиля Компании обусловлена сильными оценками бизнес-профиля, географической диверсификации, уровня стратегического планирования и корпоративного управления. Компания является успешным игроком на умеренно концентрированном рынке Москвы. Все текущие проекты Компании расположены в границах старой Москвы, рынок которой Агентство рассматривает как наиболее емкий, устойчивый и маржинальный. В этой связи оценка географической диверсификации, согласно методологии АКРА, оценивается на высоком уровне. Текущий портфель проектов Компании хорошо диверсифицирован как по количеству проектов, так и по классам. Темпы продаж и строительства хорошо скоординированы, за все время своего существования Компания не допускала переноса сроков ввода проектов в эксплуатацию. «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 последовательна и успешна. Риск-менеджмент и структура управления оцениваются на высоком уровне.

Очень высокая рентабельность Компании обеспечена очень высоким уровнем контроля себестоимости на всех этапах реализации проекта, качественным анализом приобретаемых площадок, а также высоким уровнем продукта. Средневзвешенная рентабельность Компании по FFO до чистых процентных платежей и налогов за период с 2020 по 2025 год оценивается Агентством на уровне свыше 27%.

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. Средневзвешенное за период с 2020 по 2025 год отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей оценивается Агентством на уровне 0,5х. Средневзвешенное за период с 2020 по 2025 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам оценивается АКРА на уровне 11,9х.

Средняя оценка денежного потока при сильной оценке ликвидности. Средневзвешенная рентабельность по FCF (скорректированному на операции по проектному долгу под эскроу с учетом выплаты дивидендов) за период с 2020 по 2025 год оценивается Агентством на уровне 3%. График погашения долга Компании комфортный, источники финансирования достаточно диверсифицированы.

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 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:

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

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 8,0х;
- рост 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 2023–2025 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](#).

Кредитный рейтинг ООО «Левел Груп» был присвоен впервые. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «Левел Груп» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

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

(С) 2023

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 предпринимают 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.