

## АКРА ПРИСВОИЛО ООО «ОХТА ГРУПП» КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ВВ(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

**ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ**

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

**ИЛЬЯ МАКАРОВ**

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 220

ilya.makarov@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг **ООО «Охта Групп»** (далее — Компания, Охта Групп) обусловлен высокой рентабельностью бизнеса, низкой долговой нагрузкой, сильной ликвидностью, а также высокой оценкой географической диверсификации в связи с присутствием Компании на рынке Санкт-Петербурга. Вместе с тем сдерживающее влияние на уровень кредитного рейтинга Компании оказывают очень высокий отраслевой риск отрасли жилищного строительства, малый размер бизнеса, низкие оценки рыночной позиции, бизнес-профиля и корпоративного управления, а также средние оценки покрытия и денежного потока.

Охта Групп — девелопер жилой и коммерческой недвижимости, основной регион деятельности которого — Санкт-Петербург. Компания также занимается реализацией ряда проектов в Петрозаводске. Охта Групп специализируется на высокомаржинальных жилых проектах во всех сегментах (от комфорт-класса до клубных элитных домов), а также в редевелопменте промышленных площадок с целью строительства торгово-офисных зданий и апартаментов. По данным Компании, объем ее портфеля текущего строительства на август 2021 года составил 386 тыс. кв. м общей площади. Акционеры Компании: Свинын В. В. (30%), Поляновский А. Е. (25%), Киселев Д. А. (24,78%) и Ривлин М. И. (20,22%).

### 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.

**Слабые оценки рыночной позиции и бизнес-профиля.** Доля Охта Групп на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам 2020 года составила порядка 0,7%, исходя из выручки по МСФО. Слабая оценка бизнес-профиля обусловлена очень низкой диверсификацией портфеля проектов, связанной с тем, что очень высокая доля в ожидаемых продажах Компании за 2021–2023 годы приходится на проект «Приморский Квартал». Хотя он разбит на очереди, АКРА рассматривает его как единый проект, поскольку все очереди подвержены общим для всего проекта рискам со стороны спроса в данной локации, а проблемы с реализацией ранних очередей будут отражаться и на поздних очередях проекта. Следует отметить, что Компания ведет работу над повышением уровня диверсификации портфеля: в 2021 году ряд проектов уже был

приобретен, а в течение 1–1,5 лет Компания планирует приобрести еще несколько проектов. Слабая оценка бизнес-профиля также связана с очень низкой оценкой по фактору зависимости Компании от материалов и субподряда: Охта Групп работает как классический девелопер, реализуя в основном управленческие функции.

В то же время поддержку оценке бизнес-профиля оказывает высокая оценка условий реализации проектов Компании и сроков: темпы продаж скоординированы с темпами строительства, а целевой уровень распроданности площадей к моменту ввода проектов составляет 90%.

**Низкая оценка корпоративного управления** обусловлена низкими оценками структуры группы и финансовой прозрачности, а также средними оценками стратегии, управления рисками и структуры управления. Особенностью бизнес-модели Компании является реализация значительной части проектов с привлечением соинвесторов, при этом Охта Групп входит в проекты с миноритарной долей и статусом управляющего партнера, что расширяет инвестиционные возможности Компании и позволяет увеличивать как количество проектов, так и доходы от них за счет комиссии за управление.

В существенной части проектов доля Компании незначительно превышает 50%, при этом такие проекты консолидируются в отчетности по МСФО. Кроме того, в отчетности Компании, учитывая суждение аудитора о наличии контроля, консолидируется ряд юридических лиц, в которых доля Компании составляет менее 50%. По мнению Агентства, это усложняет анализ финансовой отчетности и структуры.

**Низкая оценка долговой нагрузки при средней 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 2018 по 2023 год отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей оценивается Агентством на уровне 1,8х. Средневзвешенное за период с 2018 по 2023 год отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам оценивается Агентством на уровне 4,5х.

**Высокая оценка ликвидности и средняя оценка денежного потока.** Средневзвешенная рентабельность по FCF (скорректированному на операции по проектному долгу под эскроу, с учетом выплаты дивидендов) за период с 2018 по 2023 год оценивается Агентством на уровне 3,8%. АКРА ожидает снижение скорректированного FCF Компании до слабоотрицательных значений в 2021 году в связи с ростом доли проектов, реализуемых с использованием эскроу-счетов, а также со значительными расходами на приобретение новых проектов и расширением бизнеса. Агентство ожидает последующее восстановление скорректированного FCF начиная с 2022 года. При этом достаточный объем свободных денежных средств на счетах Компании при незначительных объемах погашения общекорпоративного долга в 2021–2022 годах обуславливает сильную оценку ликвидности.

## КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- исполнение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся объекты и объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию согласно текущему финансовому плану Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке Санкт-Петербурга в 2022–2023 годах.

## ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

**«Стабильный» прогноз** предполагает с наиболее высокой долей вероятности неизменность рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

### К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей ниже 1,0x при одновременном росте средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам выше 5,0x;
- улучшение диверсификации портфеля проектов при одновременном усилении рыночных позиций Компании.

### К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 2,5x при одновременном росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 2,0x;
- снижение средневзвешенной рентабельности по скорректированному FCF до отрицательных значений;
- снижение цен на жилую недвижимость на первичном рынке Санкт-Петербурга более чем на 10% в 2022–2023 годах;
- регуляторные изменения, способные оказать существенное негативное влияние на показатели Компании.

## КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

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

Корректировки: отсутствуют.

## РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

## РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

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

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных ООО «Охта Групп», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Охта Групп» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Раскрытие отступлений от утвержденных методологий: показатель рыночной позиции оценивался с отступлением от [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#) в связи с очень высокой долей единственного проекта в планируемой выручке Компании в ближайшие три года.

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

АКРА не оказывало ООО «Охта Групп» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2021

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Садовническая набережная, д. 75  
[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 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.