

АКРА ПОВЫСИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «ОХТА ГРУПП» ДО УРОВНЯ ВВ+(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «СТАБИЛЬНЫЙ»

АНТОН ТРЕНИН

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

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

ИЛЬЯ МАКАРОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 220
ilya.makarov@acra-ratings.ru

Повышение кредитного рейтинга ООО «Охта Групп» (далее — Компания, Охта Групп) является следствием улучшения показателей долговой нагрузки и обслуживания долга, а также денежного потока.

Умеренная оценка операционного риск-профиля Компании базируется на высокой оценке географической диверсификации в связи с присутствием Охта Групп на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области, средней рыночной позиции и низких оценках бизнес-профиля и корпоративного управления. Оценка финансового риск-профиля отражает очень высокую рентабельность, низкий уровень долговой нагрузки и высокий показатель обслуживания долга, сильную ликвидность, среднюю оценку денежного потока и малый размер бизнеса Компании. Сдерживающее влияние на кредитный рейтинг оказывает очень высокий отраслевой риск сектора жилищного строительства.

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 на редевелопменте промышленных площадок с целью строительства торгово-офисных зданий и апартаментов. По данным Компании, объем ее портфеля текущего строительства на конец 2024 года может составить 125 тыс. кв. м общей площади.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Очень высокий отраслевой риск. Согласно методологии Агентства, очень высокий риск отрасли жилищного строительства является серьезным сдерживающим фактором для уровня кредитного рейтинга Компании.

Снижение оценки бизнес-профиля. Продажа нескольких участков под строительство в конце 2023-го и в начале 2024 года, на которых Компания в ближайшее время планировала реализацию жилых проектов, а также последовавшее за этим сокращение земельного банка обусловили снижение оценки субфактора «Диверсификация проектов». Продажа была осуществлена в целях снижения количества проектов, находящихся на начальной стадии строительства, и связанных с этим рисков. На данный момент портфель проектов Компании в целом сбалансирован и включает проекты на разных стадиях: от начала строительного-монтажных работ до продажи квартир в сданных домах. После окончания строительства четвертой очереди ЖК «Приморский квартал» Компания приступила к реализации первой очереди проекта комплексного редевелопмента лофт-квартала «Скорород», который будет включать апартаменты и офисные помещения. Сроки и условия реализации проектов стабильны и по-прежнему высоко оцениваются

Агентством. В то же время очень низкая оценка субфактора зависимости Компании от материалов и субподряда (Охта Групп работает как классический девелопер, выполняя в основном управленческие функции) ограничивает общую оценку рассматриваемого блока факторов.

Средняя рыночная позиция и низкая оценка корпоративного управления. По итогам прошлого года доля Компании на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области осталась на уровне 2022 года и составила порядка 1,3% (исходя из объема проданного жилья). Охта Групп сохраняет свою бизнес-модель, заключающуюся в реализации значительной части проектов с привлечением соинвесторов. Вход в проекты Компания осуществляет с миноритарной долей и статусом управляющего партнера, что позволяет ей расширять свои инвестиционные возможности, увеличивая как количество проектов, так и доходы от них за счет комиссии за управление. Однако, по мнению Агентства, это несколько усложняет анализ финансовой отчетности и структуры Компании, что оказывает сдерживающее влияние на оценку качества корпоративного управления.

Очень высокая рентабельность обусловлена фокусом Компании на реализации проектов с высокой маржинальностью, что позволяет ей демонстрировать высокую рентабельность по FFO до процентов и налогов, которая в 2023 году составила 30%. По прогнозам АКРА, в 2024–2026 годах данный показатель останется на очень высоком уровне.

Снижение долговой нагрузки при высокой оценке 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. По итогам 2023 года отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей составило 0,2х. Продажа нескольких земельных участков другим девелоперам, позволившая значительно увеличить остаток денежных средств, оказала положительное влияние на снижение показателя. Агентство ожидает, что в 2024–2026 годах значение данного показателя не превысит 2,0х. Средневзвешенное отношение общего долга к капиталу находится на уровне 0,5х, что наряду с указанным выше отношением чистого долга к FFO до чистых процентных платежей свидетельствует о низкой долговой нагрузке.

При оценке показателей покрытия АКРА учитывает процентные выплаты по корпоративному долгу в составе процентных платежей, при этом выплаты по проектному долгу под эскроу-счета учитываются в составе себестоимости. По итогам 2023 года отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам составило 5,7х (против 6,0х в 2022 году); средневзвешенный за 2021–2026 годы показатель говорит о высоком уровне обслуживания долга.

Средняя оценка денежного потока при сильной оценке ликвидности. По результатам 2023 года свободный денежный поток (FCF) Компании стал положительным, что соответствовало ожиданиям Агентства. Согласно прогнозу АКРА, в 2024–2025 годах FCF останется в зоне положительных значений, в связи с чем оценка данного фактора была улучшена. Достаточный объем свободных денежных средств на счетах Компании, а также средневзвешенный за 2021–2026 годы коэффициент краткосрочной ликвидности на уровне 2,9х объясняют высокую оценку ликвидности.

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 Санкт-Петербурга и Петрозаводска 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:

- значительное улучшение оценок бизнес-профиля;
- рост средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам выше 8,0x при одновременном устойчивом снижении скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей ниже 1,0x.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам до уровня ниже 5,0x при одновременном росте средневзвешенного отношения скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 3,5x;
- снижение средневзвешенной рентабельности по FCF ниже нулевого уровня;
- падение цен на жилую и коммерческую недвижимость на первичном рынке Санкт-Петербурга и Петрозаводска более чем на 15% в 2024–2026 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](#).

Впервые кредитный рейтинг ООО «Охта Групп» был опубликован АКРА 17.09.2021. Очередной 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.

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) 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 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.