

НКР присвоило ООО «СЗ А101» кредитный рейтинг A+.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	a+
ОСК	a+.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	A+.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора ▲ max

Рейтинговое агентство НКР присвоило ООО «СЗ А101» (далее — «СЗ А101», «компания») кредитный рейтинг A+.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Оценку бизнес-профиля поддерживают сильные позиции СЗ А101 и устойчивость положения на ключевом рынке присутствия (Москва), который характеризуется высокими доходами населения и спросом на первичную недвижимость при умеренной диверсификации потребителей.
- Финансовый профиль СЗ А101 характеризуется низкой долговой нагрузкой, хорошими метриками обслуживания долга, высокими рентабельностью и ликвидностью, значительной долей собственного капитала в структуре фондирования.
- НКР принимает во внимание умеренный уровень акционерных рисков СЗ А101 при сравнительно умеренном качестве корпоративного управления и стратегического планирования, а также положительную кредитную историю компании.
- Отсутствие аудированной отчётности по МСФО ограничивают оценку фактора «Менеджмент и бенефициары».

Информация о рейтингуемом лице

ООО «СЗ А101» — основная операционная компания российской девелоперской группы компаний А101 (далее — «группа»). Строит жильё комфорт- и бизнес-класса, коммерческую недвижимость и объекты социальной инфраструктуры. В настоящий момент реализует проекты в 8 локациях в Новой Москве.

Группа входит в топ-10 застройщиков России и тройку ведущих застройщиков Москвы по объёму текущего строительства.

Ведущий рейтинговый аналитик:

Александр Диваков

alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2022 г.	2023 г.
Выручка	74	143
OIBDA ²	33	73
Чистая прибыль	26	43
Активы, всего	175	234
Совокупный долг	32	25
Собственный капитал	28	71

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер

Источники: управленческая отчетность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: a+

Сильные рыночные позиции при умеренной диверсификации потребителей

СЗ А101 является основной операционной компаний, на которой сосредоточены все проекты жилищного строительства группы, более 90% выручки и долга. При этом земельный банк находится на балансе других компаний группы.

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля СЗ А101 оказывают сильные рыночные позиции компании на жилищном рынке Москвы — самом большом и рентабельном рынке первичного жилья в РФ.

Объём текущего строительства (общая площадь) составляет 1 880 тыс. м², и по этому показателю группа занимает 3-е место среди столичных застройщиков.

НКР ожидает снижения потенциала роста основного рынка присутствия СЗ А101 в течение 2025 года. Агентство учитывает ослабление спроса на ипотечные программы в связи с отменой массовой льготной ипотеки в середине 2024 года и резким повышением ключевой ставки Банка России, что оказывает существенное влияние на стоимость фондирования как для застройщиков, так и для покупателей. В оценке динамики рын-

ка НКР исходит из того, что рост цен на жильё на первичном рынке будет сопоставим с общим уровнем инфляции. Восстановление в этом сегменте ожидается не ранее 2026 года при условии снижения ключевой ставки и улучшения конъюнктуры рынка.

Агентство отмечает значительные барьеры для входа на столичный рынок жилищного строительства и ожидает его постепенной консолидации в среднесрочной перспективе, в том числе в результате ухода мелких и средних девелоперов.

Снизить влияние негативных рыночных тенденций на кредитоспособность компании, по мнению НКР, позволяют высокая доля продаж жилья до его ввода в эксплуатацию (более 90% продаж на инвестиционной фазе), значительное наполнение счетов эскроу денежными средствами, а также сохранившиеся адресные программы поддержки первичного жилья, такие как семейная ипотека (более 60% продаж СЗ А101 в 2024 году) и ИТ-ипотека.

Оценку бизнес-профиля СЗ А101 также поддерживают достаточная диверсификация потребителей и низкая концентрация поставщиков.

Низкая долговая нагрузка, высокие рентабельность и ликвидность

Компания характеризуется низкой долговой нагрузкой, в том числе благодаря высокой доле

продаж жилья до введения проектов в эксплуатацию. Отношение OIBDA к совокупному долгу (учитывая корректировки НКР в отношении денежных средств на эскроу-счетах) за в 2024 году составило 0,3. Агентство ожидает, что в 2025 году долговая нагрузка СЗ А101 увеличится до 1,7, но останется умеренно низкой.

Уровень обслуживания долга компанией также оценивается агентством как высокий: в 2024 году отношение процентных платежей к OIBDA равнялось 4,0, в 2025 году НКР ожидает снижения метрики до 2,8.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля СЗ А101 оказывают высокие показатели ликвидности с учётом неиспользованных остатков открытых кредитных линий банков. На 31.12.2024 г. показатель абсолютной ликвидности составил 107%, а текущей ликвидности — около 159%.

Положительное влияние на оценку финансового профиля оказывают высокие показатели рентабельности деятельности компании. Рентабельность по OIBDA в 2024 году составила 51%. В 2025 году НКР прогнозирует её снижение до 31%. Рентабельность активов по чистой прибыли в 2024 году равнялась 21%.

Доля капитала в объёме скорректированных активов СЗ А101 на конец 2024 года составляла 31%, что позволяет установить умеренную оценку структуры фондирования.

Кредитный портфель СЗ А101 характеризуется высокой концентрацией на одном кредиторе. В то же время это позволяет ей получать индивидуальные (преференциальные) условия от кредитора.

Умеренные акционерные риски при положительной кредитной и платёжной дисциплине

Агентство рассматривает уровень акционерных рисков как умеренный.

При этом НКР консервативно оценивает систему корпоративного управления компании.

СЗ А101 действует в соответствии регламентами группы, и на неё распространяются решения совета директоров группы. Материнская компания группы готовит консолидированную отчётность по МСФО два раза в год, однако у СЗ А101 аудированная отчётность по МСФО отсутствует.

Система управления рисками в высокой степени регламентирована. Детализированная финансовая модель компании оценивается НКР как реалистичная. Кроме того, СЗ А101 поддерживает положительную кредитную историю и платёжную дисциплину.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК СЗ А101.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне a+.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг ООО «СЗ А101» присвоен на уровне A+.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести снижение ключевой ставки, расширение программ субсидированной ипотеки, рост операционного денежного потока, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании, увеличение количества ключевых активов, формирующих выручку.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае роста долговой нагрузки и ухудшения качества обслуживания долга, снижения рентабельности и ликвидности группы.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «СЗ А101» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#), [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «СЗ А101», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, ООО «СЗ А101» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «СЗ А101» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «СЗ А101» зафиксировано не было.

© 2025 ООО «НКР».
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).