

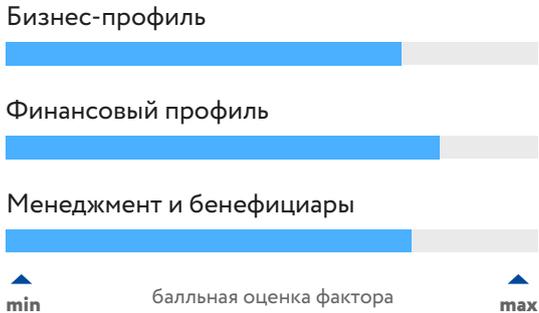
# HKP присвоило ООО «A101» кредитный рейтинг A+.ru со стабильным прогнозом

## Структура рейтинга

БОСК <sup>1</sup>	a+
ОСК	a+.ru
Внешнее влияние	—
<b>Кредитный рейтинг</b>	<b>A+.ru</b>
<b>Прогноз</b>	<b>стабильный</b>

<sup>1</sup> Базовая оценка собственной кредитоспособности

## Структура БОСК



Рейтинговое агентство HKP присвоило ООО «A101» (далее — «A101», «компания») кредитный рейтинг A+.ru со стабильным прогнозом.

## Резюме

- Оценку бизнес-профиля поддерживают сильные позиции A101 и устойчивость положения на ключевом рынке присутствия (Москва), который характеризуется высокими доходами населения и спросом на первичную недвижимость при умеренной диверсификации потребителей.
- Позитивное влияние на оценку кредитного рейтинга оказывают значительные площади земельного банка, который сформирован без использования бридж-кредитов и находится в собственности группы компаний A101 (далее — «группа»).
- Финансовый профиль A101 характеризуется низкой долговой нагрузкой, хорошими метриками обслуживания долга, высокими рентабельностью и ликвидностью, значительной долей собственного капитала в структуре фондирования.
- HKP принимает во внимание умеренный уровень акционерных рисков A101 при сравнительно высоком качестве корпоративного управления и стратегического планирования, а также положительную кредитную историю компании.

## Информация о рейтингуемом лице

ООО «A101» — материнская компания российской девелоперской группы A101. Строит жильё классов комфорт и бизнес, коммерческую недвижимость и объекты социальной инфраструктуры. В настоящий момент реализует проекты в 8 локациях в Новой Москве. Входит в топ-10 застройщиков России и тройку ведущих застройщиков Москвы по объёму текущего строительства.

Ведущий рейтинговый аналитик:  
**Александр Диваков**  
[alexander.divakov@ratings.ru](mailto:alexander.divakov@ratings.ru)

## Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2022 г.	2023 г.	I пол. 2023 г.	I пол. 2024 г.
Выручка	95	82	26	53
OIBDA <sup>2</sup>	43	50	26	26
Чистая прибыль	31	37	22	16
Активы, всего	259	311	285	337
Совокупный долг	88	93	92	119
Собственный капитал	117	100	139	118

<sup>2</sup> Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

## Обоснование рейтингового действия

### ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: a+

#### Сильные рыночные позиции и высокая обеспеченность земельными ресурсами

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля 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. м<sup>2</sup>, и по этому показателю А101 занимает 3-е место среди столичных застройщиков.

НКР ожидает снижения потенциала роста основного рынка присутствия 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 рынка 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 А101 в 2024 году) и ИТ-ипотека.

Оценку бизнес-профиля А101 также поддерживают значительные размеры земельного банка (24 млн м<sup>2</sup>), который сформирован без использования бридж-кредитов и находится в собственности. Помимо этого, НКР учитывает в оценке низкую концентрацию 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 12 месяцев с 30.06.2023 г. по 30.06.2024 г. составило 0,5. Агентство ожидает, что в следующие 12 месяцев (по 30.06.2025 г.) долговая нагрузка А101 увеличится до 1,4, но останется умеренно низкой.

Уровень обслуживания долга компанией также оценивается агентством как высокий: за 12 месяцев по 30.06.2024 г. отношение процентных платежей к OIBDA равнялось 3,4, а в следующие 12 месяцев (30.06.2025 г.) НКР ожидает улучшения метрики до 4,1.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля А101 оказывают высокие показатели ликвидности с учётом неиспользованных остатков открытых кредитных линий банков. На 30.06.2024 г. показатель абсолютной ликвидности составил 53%, а текущей ликвидности — около 104%.

Положительное влияние на оценку финансового профиля оказывают высокие показатели рентабельности деятельности компании. Рентабельность по OIBDA за 12 месяцев по 30.06.2024 г. составила 46%. В следующие 12 месяцев (по 30.06.2025 г.) НКР прогнозирует её снижение до 28%. Рентабельность активов по чистой прибыли за 12 месяцев по 30.06.2024 г. равнялась 10%.

Доля капитала в объёме скорректированных активов А101 на конец I полугодия 2024 года составляла 32%, что позволяет установить умеренную оценку структуре фондирования.

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

#### **Умеренный уровень акционерных рисков при высоком качестве корпоративного управления**

Агентство оценивает уровень акционерных рисков как умеренный.

При этом НКР высоко оценивает систему корпоративного управления. У группы есть совет директоров с независимыми участниками. А101

готовит консолидированную отчётность по МСФО два раза в год. Система управления рисками в высокой степени регламентирована. Детализированная финансовая модель компании оценивается НКР как реалистичная. Кроме того, 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 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 «А101» присвоен на уровне A+.ru.

### **ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА**

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести улучшение прозрачности истории бенефициаров группы, 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 «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 «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 «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 «А101» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «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](#).