

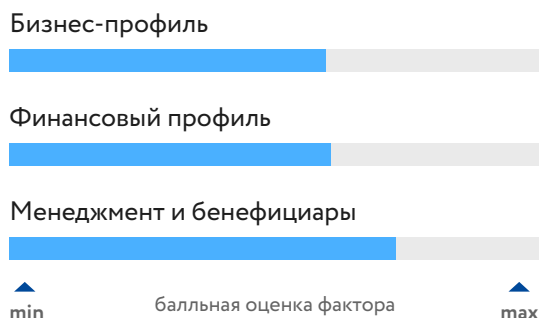
НКР присвоило ООО «Элит Строй» кредитный рейтинг BBB.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb
ОСК	bbb.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	BBB.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР присвоило **ООО «Элит Строй»** (далее также «компания») кредитный рейтинг **BBB.ru** со стабильным прогнозом.

Резюме

- Оценку бизнес-профиля поддерживают сильные рыночные позиции группы, в которую входит ООО «Элит Строй», умеренно высокая диверсификация портфеля проектов и значительный земельный банк.
- Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля оказывают волатильность выручки, невысокая доля основных средств в активах группы и высокая зависимость от поставщиков.
- Финансовый профиль характеризуется высокой рентабельностью и высоким уровнем ликвидности при повышенной долговой нагрузке и слабых показателях уровня обслуживания долга.
- Рост бизнеса финансируется за счет увеличения долга и сопровождается отрицательным операционным денежным потоком, ростом начисленных процентов и слабой структурой фондирования.
- Высокий уровень стратегического планирования, качества управления рисками и ликвидностью, структура владения прозрачна, акционерные риски низкие, при умеренных оценках корпоративного управления.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Элит Строй» — материнская компания группы компаний «Страна Девелопмент» (далее — «группа»), специализирующейся на строительстве жилья в Тюмени, Москве, Екатеринбурге, Новосибирске и Санкт-Петербурге. Группа реализует проекты совокупной площадью около 1,4 млн м².

Анализ кредитоспособности ООО «Элит Строй» проводился на основании консолидированной финансовой отчетности группы.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Дмитрий Байков
dmitry.baykov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	53,4	92,9
OIBDA ²	19,2	28,6
Чистая прибыль	7,7	5,7
Активы, всего	219,3	317,8
Совокупный долг ³	122,7	157,8
Собственный капитал	11,9	13,0

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

³ Скорректированный на остатки средств на счетах эскроу с учётом степени готовности объектов недвижимости

Источники: консолидированная отчётность компании и её дочерних организаций по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ уровень БОСК: bbb

Сильные рыночные позиции и значительный земельный банк

В оценке рыночных позиций ООО «Элит Строй» НКР учитывает, что его группа занимает лидирующие позиции на первичном рынке недвижимости Тюмени, работает в Москве, Екатеринбурге и Новосибирске, входит в топ-10 российских девелоперов по объёму текущего строительства (1,4 млн м²) и обладает значительным земельным банком (493 га, что, по оценкам группы позволяет реализовать проекты площадью 6,7 млн м²).

Давление на оценку устойчивости рыночных позиций компании оказывает высокая волатильность выручки, связанная с активным ростом портфеля реализуемых проектов.

Вместе с тем оценку бизнес-профиля компании поддерживает расширение географии деятельности группы в последние годы. В регионах присутствия (Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Тюмень, Новосибирск, Екатеринбург) группы проживает 26% населения Российской Федерации, и уровень доходов населения в них выше среднего по России.

Агентство отмечает низкую концентрацию факторов производства группы: на долю крупнейшего объекта в структуре продаж приходилось 23%.

Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля оказывает умеренная доля основных средств в активах группы и высокая зависимость от поставщиков: на долю крупнейшего подрядчика приходится 67% от объема закупок группы в 2025 году.

Повышенная долговая нагрузка при высокой рентабельности

Оценку финансового профиля ООО «Элит Строй» сдерживают структура фондирования с невысокой долей собственного капитала, повышенная долговая нагрузка и слабые показатели обслуживания долга.

В 2025 году совокупный долг группы, скорректированный на остатки средств на счетах эскроу с учётом степени готовности объектов недвижимости, увеличился в 1,3 раза (до 158 млрд руб.), что было связано главным образом с запуском новых проектов. Долговая нагрузка (скорректированный совокупный долг/OIBDA) за год уменьшилась с 6,4 до 5,5. НКР ожидает снижения долговой нагрузки до 4,9 в 2026 году, однако её значение останется повышенным.

Коэффициент обслуживания долга (OIBDA / процентные расходы) уменьшился с 1,4 в 2024 году до 1,3 в 2025 году. По расчётам агентства, покрытие OIBDA процентных расходов по итогам 2026 года составит 1,4.

Поддержку оценке финансового профиля оказывают высокие показатели рентабельности: за 2025 год выручка группы выросла в 1,7 раза и достигла 95 млрд руб., OIBDA в 1,5 раза (до 29 млрд руб.), рентабельность по OIBDA в 2025 году составила 31% (годом ранее — около 36%).

Высокие оценки ликвидности обусловлены значительными остатками невыбранных кредитных линий и структурой долгового портфеля, представленного преимущественно проектным финансированием, выплаты по которому привязаны к срокам ввода проектов.

Низкий уровень акционерных рисков и регламентированная система управления

Структура владения и организационная структура группы прозрачны для агентства; акционерные риски низкие.

Группа публикует аудированную отчётность по МСФО 2 раза в год.

Качество управления ликвидностью и стратегического планирования оценивается как высокое. Группа развивает корпоративное управление и систему управления рисками (созданы необходимые комитеты, в конце 2025 года утверждены регламентирующие документы), но структура совета директоров (3 человека, независимые директора отсутствуют) ограничивает оценки корпоративного управления.

«Страна Девелопмент» имеет долгосрочную положительную кредитную историю и положительную платёжную дисциплину по уплате обязательств в рамках кредиторской задолженности, включая обязательства по налоговым платежам в бюджет и внебюджетные фонды и по выплате зарплаты сотрудникам.

Результаты применения модификаторов

Стресс-тестирование в условиях, предполагающих возможность существенного снижения доходных показателей деятельности (выручка и OIBDA) и роста процентных расходов, не оказало существенного влияния на уровень БОСК.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bbb.ru.

Оценка внешнего влияния

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг ООО «Элит Строй» соответствует ОСК и установлен на уровне BBB.ru.

Факторы, способные привести к изменению рейтинга

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза может привести улучшение показателей долговой нагрузки, обслуживания долга и структуры фондирования.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае ухудшения операционных показателей, уменьшения доступной ликвидности и остатков на счетах эскроу.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «Элит Строй»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7204090319

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Элит Строй» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «Элит Строй», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 31.12.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, ООО «Элит Строй» 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 «Элит Строй» дополнительных услуг.

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

© 2026 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](#).