

НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» на уровне BBB-.ru, прогноз — позитивный

Структура рейтинга

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

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» (далее — «РКС Девелопмент», «компания») на уровне BBB-.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался позитивным.

Резюме

- Позитивный прогноз по кредитному рейтингу отражает продолжающуюся реализацию крупных проектов в Московском регионе, которая со временем должна привести к существенному улучшению финансовых показателей и оценки бизнес-профиля «РКС Девелопмент».
- Позитивное влияние на оценку бизнес-профиля «РКС Девелопмент» оказывают расширение земельного банка, умеренные оценки концентрации факторов производства, ключевых активов и их обновления, диверсификация портфеля проектов.
- Значительная доля в выручке компании регионов с невысокой численностью населения и слабым потенциалом развития жилищного рынка сдерживает оценку бизнес-профиля.
- Оценку финансового профиля «РКС Девелопмент» ограничивает высокая долговая нагрузка компании в 2023–2024 годах, что связано в основном с крупными инвестициями в проекты Московского региона, и низкой долей собственного капитала в источниках фондирования.
- Поддержку оценке финансового профиля компании оказывают сильные показатели ликвидности и умеренно высокая рентабельность.
- Компанию характеризуют прозрачная и устойчивая акционерная структура, умеренно высокое качество корпоративного управления и стратегического планирования, положительные кредитная история и платёжная дисциплина.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «РКС Девелопмент» (основная операционная компания группы компаний «РКС Девелопмент») — девелопер жилой недвижимости комфорт-класса с отделкой под ключ. Работает с 2008 года.

Совокупные площади (NSA) в портфеле компании — 1,6 млн м². Присутствует в 10 городах России, включая Пензу, Тверь, Сочи, Краснодар, Анапу, вышла в Московский регион.

Ведущий рейтинговый аналитик:

Антон Гаврицков
anton.gavritskov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	3,7	3,7
OIBDA ²	0,5	0,7
Чистая прибыль	1,0	-0,3
Совокупный долг	17,0	22,5
Активы	22,8	29,6
Капитал	1,8	1,3

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ уровень БОСК: bbb-

Незначительная доля на ключевых рынках и диверсификация портфеля проектов

Умеренные оценки рыночных позиций «РКС Девелопмент» учитывают незначительную долю компании на ключевых рынках присутствия. Агентство отмечает существенную концентрацию компании на незначительном количестве проектов в ограниченном числе регионов России. При этом значительную часть выручки компания получает в регионах с небольшой численностью населения и слабым потенциалом развития жилищного рынка, что сдерживает общую оценку бизнес-профиля.

Стратегия компании предполагает точечную застройку, и для покупки участков используется долговое финансирование. Согласно методологии НКР волатильность выручки компании оценивается как умеренная.

Несмотря на то, что компания уже реализует проекты в Московском регионе, их доля в общем объёме выручки остаётся невысокой, в том числе

по причине замедления темпов роста строительства в связи с сокращением льготной ипотеки и высоким уровнем ключевой ставки. НКР ожидает, что выручка от продаж в Москве и Московской области начнёт оказывать позитивное влияние на оценки бизнес-профиля и финансового профиля не ранее II полугодия 2025 года.

Оценку бизнес-профиля компании поддерживают умеренные метрики концентрации факторов производства, ключевых активов и их обновления, а также существенная доля земельного банка в её активах.

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля «РКС Девелопмент» оказывает отсутствие зависимости от каких-либо конкретных поставщиков или подрядчиков. Компания сама является генеральным подрядчиком и отбирает контрагентов на основе тендеров с учётом требования к их взаимозаменяемости. В «РКС Девелопмент» также действуют жёсткие критерии отбора регионов присутствия и локаций проектов.

У компании нет промышленных активов (домостроительных комбинатов и т. п.), которые могли бы потребовать отвлечения денежных средств.

Высокая долговая нагрузка при сильных показателях ликвидности

Оценку финансового профиля «РКС Девелопмент» ограничивает высокая долговая нагрузка компании в 2023–2024 годах. На неё повлияли цикличность строительства объектов и продажи жилья в рамках проектного финансирования при ограниченном количестве объектов строительства и существенные капитальные затраты на начало реализации проектов в Московском регионе. Отношение совокупного долга к OIBDA в 2024 году выросло до 31, к концу 2025 года ожидается снижение долговой нагрузки до 9 за счёт опережения темпов роста операционных доходов над увеличением долга.

Снижение потребительского спроса на фоне сокращения льготной ипотеки и высокого уровня ключевой ставки не позволило компании достичь плановых показателей в 2024 году. Выручка компании осталась на уровне 2023 года, чистый убыток по итогам 2024 года составил 0,3 млрд руб. При этом OIBDA в 2024 году выросла на 44%.

Показатели обслуживания долга не претерпели существенных изменений в 2024 году и оцениваются ниже среднего, преимущественно из-за высокой ключевой ставки. Отношение OIBDA к процентным расходам составило 0,5, а денежные средства и OIBDA покрывали процентные расходы и краткосрочный долг только на 65%. Процентные расходы образованы преимущественно начислениями по проектам в рамках проектного финансирования и подлежат уплате с эскроу-счетов после ввода объектов в эксплуатацию.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля компании оказывает высокий запас ликвидности, который обеспечивается существенной долей ликвидных активов и формированием

дополнительного запаса ликвидности в виде неиспользованных остатков по кредитным линиям.

Рентабельность компании по OIBDA в 2024 году выросла с 13% до 19%, показатель остаётся на умеренно высоком уровне согласно методологии НКР. Однако полученный компанией чистый убыток по итогам 2024 года и, как следствие, отрицательное значение рентабельности активов, ограничивают общую оценку рентабельности.

Оценку финансового профиля «РКС Девелопмент» в целом сдерживает фондирование проектов преимущественно за счёт кредитов проектного финансирования и выпуска облигаций, срок погашения которых (1 092 дня) превышает срок реализации проектов. Оценка структуры фондирования ограничена и значительной концентрацией на крупнейшем кредиторе.

НКР отмечает, что у «РКС Девелопмент» нет валютных обязательств, а благодаря низкой доле импортных материалов колебания валютного курса незначительно влияют на её финансовые показатели.

Низкие акционерные риски, адекватная система управления и положительная кредитная история

Агентство оценивает акционерные риски как низкие; по имеющимся в распоряжении НКР данным, каких-либо изменений в структуре собственности компании в ближайшее время не ожидается.

НКР оценивает качество управления и стратегического планирования компании выше среднего по рынку. Внедрены регламенты управления операционными и финансовыми рисками, бизнес-рисками, ликвидностью.

«РКС Девелопмент» характеризуется положительной кредитной историей и высокой платёжной дисциплиной.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

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

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 «РКС Девелопмент» подтверждён на уровне BBB-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга могут привести ожидаемое значительное улучшение показателей долговой нагрузки и обслуживания долга, увеличение доли «РКС Девелопмент» на рынках присутствия, улучшение операционной среды и (или) усиление потенциала роста первичного рынка жилья, а также расширение портфеля проектов в других регионах, рост выручки и повышение рентабельности бизнеса вследствие опережающего вывода на рынок высокомаржинальных проектов.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести существенное падение цен и (или) объёмов продаж первичного жилья, рост ключевой ставки, ухудшение рентабельности бизнеса вследствие опережающего роста издержек или приостановки вывода на рынок высокомаржинальных проектов, заметный рост долга без пропорционального увеличения остатков на эскроу-счетах.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «РКС Девелопмент» 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.

Кредитный рейтинг ООО «РКС Девелопмент» был впервые опубликован 10.11.2020 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «РКС Девелопмент», 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 является запрошенным, ООО «РКС Девелопмент» 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 «РКС Девелопмент» дополнительных услуг.

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