

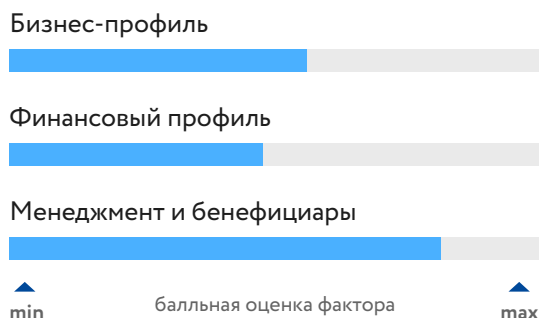
НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «АПРИ» на уровне BBB-.ru, прогноз — стабильный

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 подтвердило кредитный рейтинг **ПАО «АПРИ»** (далее — «АПРИ», «компания») на уровне **BBB-.ru**; прогноз по кредитному рейтингу остался **стабильным**.

Резюме

- Оценку бизнес-профиля «АПРИ» поддерживают высокие позиции в секторе девелопмента жилой недвижимости в Челябинской области, умеренная диверсификация покупателей и низкая концентрация ключевых активов.
- Волатильность ключевых рынков присутствия, существенная конкуренция на них, а также невысокая доля основных средств в активах компании ограничивают оценку бизнес-профиля «АПРИ».
- Позитивное влияние на оценку финансового профиля компании оказывают умеренные показатели ликвидности и высокая рентабельность «АПРИ», в то же время НКР отмечает повышенную долговую нагрузку, невысокое качество обслуживания долга и высокую долю заёмных средств в структуре фондирования компании.
- Акционерные риски оцениваются как низкие; агентство также учитывает хорошее качество корпоративного управления, положительную кредитную историю и платёжную дисциплину компании.

Информация о рейтингуемом лице

ПАО «АПРИ» является основной компанией группы компаний «АПРИ» (далее — «группа»), в которой выполняет функции девелопера при реализации проектов. Группа с 2014 года занимается девелопментом жилой недвижимости в Челябинске, где является одним из лидеров отрасли по объёму возводимого жилья. За время работы компании в эксплуатацию введены более 950 тыс. м² недвижимости. В середине 2024 года ПАО «АПРИ» провело первичное публичное предложение акций (IPO), разместив на Московской бирже 8,1% акций.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Дмитрий Орехов
dmitry.orekhov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	23	25
OIBDA ²	6	8
Чистая прибыль	2,4	2,2
Активы, всего	61	73
Совокупный долг ³	27	41
Собственный капитал	8	9

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

³ Совокупный долг был скорректирован на размер денежных средств, размещённых на счетах эскроу, согласно методологии НКР

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ уровень БОСК: bbb-

Высокие позиции на рынке с существенной конкуренцией

В середине 2026 года «АПРИ» по-прежнему входит в топ-3 девелоперов на ключевом рынке присутствия — девелопмент первичной недвижимости в Челябинской области, на которую приходится более 85% выручки. Ещё около 13% составляет выручка от реализации проекта в Свердловской области.

Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля компании оказывает существенная конкуренция на ключевом рынке присутствия, невысокие оценки географии присутствия «АПРИ» и небольшая доля основных средств в активах.

Позитивное влияние на оценку бизнес-профиля компании оказывают умеренная диверсификация потребителей, значительное разнообразие ассортимента, форматов и каналов продаж. Кроме того, НКР отмечает низкую концентрацию активов компании.

Значительные колебания долговой нагрузки и хорошая рентабельность

Оценку финансового профиля ограничивает повышенная долговая нагрузка. По итогам 2025 года отношение совокупного долга к OIBDA с корректировками НКР с учётом размера денежных средств на счетах эскроу составило 5,3. В 2026 году ожидается рост показателя до 7,2 из-за увеличения совокупного долга. НКР обращает внимание, что структура погашения долга достаточно равномерна и не предполагает пиковых выплат в краткосрочной перспективе.

Давление на показатели обслуживания долга оказывают текущие значения ключевой ставки ЦБ: по итогам 2025 года отношение OIBDA к процентным расходам составило 1,9 против 2,9 в 2024 году. В 2026 году ожидается улучшение до 2,2.

Показатели ликвидности компании оцениваются выше среднего. Отношение денежных средств компании (включая открытые, но неиспользованные банковские лимиты и запасы в виде готовой продукции и незавершённого строительства) к текущему долгу по итогам 2025 года равнялось 42%, а отношение текущих обязательств к ликвидным активам компании — 56%.

HKP отмечает стабильно высокий уровень рентабельности «АПРИ», в 2025 году рентабельность по OIBDA выросла с 26% до 31%.

Оценка структуры фондирования несколько ухудшилась, поскольку компания наращивает совокупный долг в инвестиционных целях и доля собственного капитала в структуре активов невелика: 12% по итогам 2025 года.

Регламентированная система управления и низкие акционерные риски

Акционерные риски «АПРИ» оцениваются как низкие, акционерных конфликтов не выявлено.

В оценке HKP учтены публичность компании и наличие у неё консолидированной финансовой отчётности по международным стандартам (МСФО), которая формируется на ежеквартальной основе.

У компании есть совет директоров из семи человек, включая двух независимых директоров. Процедуры организации собраний акционеров и принятия решений формализованы, имеются комитеты по аудиту, стратегии и инвестициям, рискам и закупкам. Агентство отмечает наличие регламентированной политики управления рисками и ликвидностью. HKP оценивает качество системы стратегического управления «АПРИ» как высокое.

«АПРИ» 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), в том числе из-за значительного сокращения спроса и цен на недвижимость, не оказало существенного влияния на уровень БОСК.

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

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

HKP не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг ПАО «АПРИ» подтверждён на уровне BBB-ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести снижение долговой нагрузки и улучшение показателей обслуживания долга, а также рост собственного капитала в структуре фондирования.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае сильного ослабления спроса на недвижимость и (или) падения цен на неё на основном рынке присутствия, что приведёт к росту долговой нагрузки, сокращению рентабельности и потере лидирующих рыночных позиций в регионах присутствия.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	публичное акционерное общество «АПРИ»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ПАО «АПРИ»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7453326003

При присвоении кредитного рейтинга ПАО «АПРИ» 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.

Кредитный рейтинг ПАО «АПРИ» был впервые опубликован 09.08.2022 г.

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

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