

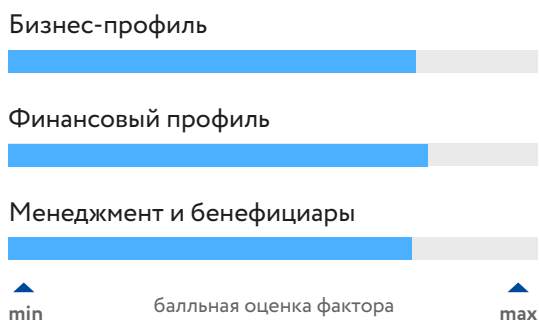
НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «А101» на уровне А+.ru, прогноз – стабильный

Структура рейтинга

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

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «А101» (далее – «А101», «компания») на уровне А+.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным.

Резюме

- Оценку бизнес-профиля поддерживают сильные позиции А101 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 бизнес-профиля оказывают значительные площади земельного банка, который сформирован без использования бридж-кредитов и находится в собственности группы компаний А101 (далее – «группа»).
- Финансовый профиль А101 характеризуется низкой долговой нагрузкой, хорошими метриками обслуживания долга, высокими рентабельностью, хорошей ликвидностью, значительной долей собственного капитала в структуре фондирования.
- НКР принимает во внимание умеренный уровень акционерных рисков А101 при сравнительно высоком качестве корпоративного управления и стратегического планирования, а также положительную кредитную историю компании.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «А101» – материнская компания российской девелоперской группы А101. Строит жильё классов комфорт и бизнес, коммерческую недвижимость и объекты социальной инфраструктуры. В настоящий момент реализует 12 проектов в Московском регионе и Ленинградской области. По итогам 2025 входит в топ-10 застройщиков России по объёму ввода и топ-3 застройщиков Москвы по объёму строительства.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2023 г.	2024 г.	I пол. 2024 г.	I пол. 2025 г.
Выручка	82,5	150,6	52,9	73,8
OIBDA	49,9	85,0	26,0	31,0
Чистая прибыль	36,9	50,6	16,1	13,6
Активы, всего	311,5	369,8	337,3	380,5
Совокупный долг с учётом корректировок на денежные средства, размещённые на эскроу-счетах	6,9	0	24,1	0
Собственный капитал	100,4	154,4	117,9	141,0

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: 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 первичном рынке жилья в РФ.

В настоящий момент А101 реализует 12 проектов: 10 расположены в Московском регионе и два — в Ленинградской области.

По объёмам строительства А101 стабильно занимает лидирующие позиции среди застройщиков Новой Москвы.

У компании значительный размер земельного банка (2,4 тыс. га), который сформирован без использования бридж-кредитов и находится в собственности, который занимает существенную долю в структуре активов.

Оценку бизнес-профиля А101 также поддерживают умеренная диверсификация потребителей и широкая линейка доходных объектов.

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. При этом скорость наполнения эскроу-счетов превышает выборки по проектам кредитного финансирования.

В период с 30.06.2024 г. по 30.06.2025 г. объём денежных средств на счетах эскроу превысил совокупный долг А101, и отношение OIBDA к совокупному долгу было равно 0. Агентство ожидает, что в следующие 12 месяцев (по 30.06.2026 г.) долговая нагрузка А101 увеличится до 2,3, но останется умеренно низкой.

Уровень обслуживания долга компанией также оценивается агентством как высокий: за 12 месяцев по 30.06.2025 г. отношение процентных платежей к OIBDA равнялось 3,6, что обусловлено минимальной фактической процентной ставкой по кредитам проектного финансирования с учётом степени наполнения счетов-эскроу и уровня распроданности объектов (около 75%).

Позитивное влияние на оценку финансового профиля А101 оказывают хорошие показатели ликвидности с учётом неиспользованных остатков открытых кредитных линий банков. На 30.06.2025 г. показатель абсолютной ликвидности составил 36%, а текущей ликвидности – около 189%.

Положительное влияние на оценку финансового профиля оказывают высокие показатели рентабельности деятельности компании. Рентабельность по OIBDA за 12 месяцев по 30.06.2025 г. составила 53%. В следующие 12 месяцев (по 30.06.2026 г.) НКР прогнозирует её снижение до 32%. Рентабельность активов по чистой прибыли за 12 месяцев по 30.06.2025 г. равнялась 13%.

Доля капитала в объёме скорректированных активов А101 на конец I полугодия 2025 года составляла 37%, 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

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «А101»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «А101»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7704810149

При присвоении кредитного рейтинга ООО «А101» 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 ООО «А101» был впервые опубликован 24.03.2025 г.

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. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 30.06.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг 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.

© 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](#).