

НКР присвоило ООО «Тальвен» 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



Ведущий рейтинговый аналитик:

Илья Куплинов

Iliya.kuplinov@ratings.ru

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

Резюме

- Оценка бизнес-профиля обусловлена умеренными позициями ООО «Тальвен» на рынке жилой и коммерческой недвижимости Москвы, умеренно высокой устойчивостью этих позиций при очень низкой зависимости от подрядчиков и поставщиков.
- Оценку бизнес-профиля ограничивают низкая доля ключевых активов и небольшое число реализуемых проектов.
- Сдерживающее влияние на оценку финансового профиля оказывают высокая долговая нагрузка, умеренно низкие показатели обслуживания долга и незначительная доля собственных средств в структуре активов в целом; вместе с тем компания демонстрирует высокую ликвидность и умеренно высокую рентабельность.
- Компанию отличает умеренно высокий уровень развития и регламентации корпоративного управления при низких акционерных рисках.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Тальвен» — девелопер, работает на рынке жилой и коммерческой недвижимости Москвы с 2019 года. Является материнской компанией группы «Колди», в которую входят 33 юридических лица (по данным МСФО за 2024 год), в том числе 6 компаний — специальных застройщиков. Группа реализовала более 20 проектов общей площадью свыше 1,5 млн м².

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	5,2	16,7
OIBDA ²	0,9	3,7
Чистая прибыль	0,3	2,5
Активы, всего	29,5	56,7
Совокупный долг	23,1	29,3
Собственный капитал	0,7	3,1

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

Умеренные рыночные позиции и небольшое число реализуемых проектов

Умеренные оценки рыночных позиций обусловлены невысокой долей ООО «Тальвен» на первичном рынке элитной недвижимости Москвы и средним размером средств от операций до уплаты процентов (FFO) — 3,6 млрд руб. по итогам 2024 года. При этом устойчивость рыночных позиций компании оценивается выше среднего в связи со стабильным ростом выручки в 2021–2023 годах с ускорением темпов в 2024 году. НКР также принимает во внимание премиальный характер московского рынка элитной недвижимости, на котором работает компания.

Оценка бизнес-профиля учитывает умеренные оценки субфактора «Диверсификация потребителей», поскольку ключевой для компании рынок элитной недвижимости носит нишевый характер и ассортимент предлагаемого жилья и коммерческих объектов ограничен.

Оценку бизнес-профиля сдерживает низкая оценка показателя «Ключевые активы и их обновление», что обусловлено несущественной долей основных средств и незавершенного строительства (около 20%) в структуре активов.

Умеренная оценка концентрации факторов производства обусловлена незначительным количеством генерирующих выручку девелоперских проектов ООО «Тальвен» в Москве. В качестве положительного аспекта с точки зрения бизнес-профиля компании НКР также учитывает её низкую зависимость от поставщиков.

Существенные колебания долговой нагрузки при высоких показателях ликвидности и рентабельности

Оценку финансового профиля ООО «Тальвен» сдерживают сильные колебания долговой на-

грузки, связанные с цикличностью строительства и продажи жилья в рамках проектного финансирования при ограниченном количестве объектов строительства, а также с существенными капитальными затратами на начало реализации проектов. Отношение совокупного долга группы к OIBDA (учитывая корректировки НКР в отношении денежных средств на эскроу-счетах) на конец 2024 года составляло 7,9. По итогам 2025 года ожидается сохранение долговой нагрузки на прежнем уровне на фоне увеличения долга при одновременном росте OIBDA.

Показатели обслуживания долга умеренно низкие. Давление на показатель обслуживания долга оказывает отрицательный свободный денежный поток до уплаты процентов (FCF). При этом покрытие процентных расходов и краткосрочного долга денежными средствами, OIBDA и процентными доходами в прошлом году увеличилось с 39% до 452% в силу значительного роста операционной прибыли при снижении краткосрочного долга. При оценке краткосрочного долга НКР учитывало бридж-кредиты, предоставлявшиеся компании как долгосрочный долг, поскольку указанные бридж-кредиты традиционно рефинансируются банками в форме предоставления долгосрочного проектного финансирования под строительство объектов недвижимости.

Оценку финансового профиля ООО «Тальвен» поддерживают высокие показатели ликвидности, скорректированные НКР с учётом неиспользованных остатков открытых кредитных линий банков. С учётом дополнительной ликвидности денежные средства и их эквиваленты покрывают около 204% текущих обязательств, а соотношение ликвидных активов и текущих обязательств по итогам 2024 года составило 290%.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля ООО «Тальвен» также оказывают высокие показатели рентабельности. За 2024 год рентабельность группы по OIBDA составила 22%, тогда как рентабельность активов по чистой прибыли равнялась 6%.

Низкая оценка структуры фондирования обусловлена невысокой долей собственного капитала в структуре активов в целом (6% и менее в анализируемых периодах). Собственный капитал был скорректирован с учётом займов, выданных связанным сторонам.

Развитая система корпоративного управления и низкие акционерные риски

Агентство отмечает низкий уровень акционерных рисков ООО «Тальвен», структура владения компании прозрачна для агентства.

Умеренно высокая оценка корпоративного управления обусловлена наличием соответствующих регламентов, подготовкой отчётности по МСФО на ежегодной основе, наличием совета директоров, члены которого обладают большим опытом на рынке строительства. При этом давление на оценку корпоративного управления оказывает значительный размер займов, выданных аффилированным сторонам.

Высокая оценка управления рисками обусловлена наличием разветвленной системы управления рисками и внутреннего контроля, встроенной во все в ключевые процессы компании. При совете директоров создано структурное подразделение по управлению рисками; в управлении рисками также участвуют все руководители подразделений.

ООО «Тальвен» имеет положительную кредитную историю в банках, опыт размещения облигаций на публичном рынке отсутствует.

Стратегия развития группы носит среднесрочный характер, и агентство считает её реалистичной, оценка стратегического планирования находится на уровне выше среднего.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование компании в условиях макроэкономического стресса и других негативных тенденций в девелоперской отрасли не оказало существенного влияния на оценку кредитоспособности ООО «Тальвен».

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 «Тальвен» соответствует ОСК и установлен на уровне BBB.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести снижение долговой нагрузки, рост доли собственного капитала в источниках фондирования, увеличение числа ключевых объектов, снижение объёма займов, выданных в пользу аффилированных лиц.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае значительно неблагоприятного изменения условий ведения бизнеса, которое приведёт в числе прочего к заметному ухудшению показателей долговой нагрузки, обслуживания долга, ликвидности, рентабельности.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «Тальвен»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «Тальвен»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	9715335241

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Тальвен» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью присвоения 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 «Тальвен», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 31.12.2024 г.

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

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