НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «Тальвен» 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



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

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «Тальвен» (далее также «компания») на уровне BBB.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным.

Резюме

- Оценка бизнес-профиля обусловлена умеренными позициями ООО «Тальвен» на рынке жилой и коммерческой недвижимости Москвы, умеренной устойчивостью этих позиций при низкой зависимости от подрядчиков и поставщиков.
- Оценку бизнес-профиля ограничивают низкая доля ключевых активов и небольшое количество 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 коммерческой и элитной жилой недвижимости Москвы с 2019 года. Является материнской компанией группы «Колди», в которую входят 39 юридических лиц (по данным МСФО за 2025 год). Группа реализовала проекты общей площадью свыше 1,5 млн м². В портфеле компании 24 проекта жилой и коммерческой недвижимости.

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	16,7	18,2
OIBDA[2]	3,7	3,7
Чистая прибыль	2,5	2,0
Активы, всего	56,7	78,9
Совокупный долг[3]	29,3	37,5
Собственный капитал	3,1	4,9

[2] Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов
[2] За вычетом денежных средств на эскроу-счетах, скорректированных на степень готовности объектов
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) — 3,9 млрд руб. по итогам 2025 года. При этом устойчивость рыночных позиций компании оценивается как умеренная в связи с волатильностью выручки в 2022–2025 годах. 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 умеренной долей основных средств и незавершённого строительства в структуре активов.

Умеренная оценка концентрации факторов производства обусловлена незначительным количеством генерирующих основную долю выручки девелоперских проектов ООО «Тальвен» в Москве. В качестве положительного аспекта для оценки бизнес-профиля компании НКР также учитывает её низкую зависимость от поставщиков и запуск новых проектов в 2026–2027 годах.

Высокая долговая нагрузка при высоких значениях ликвидности и рентабельности

Оценку финансового профиля ООО «Тальвен» сдерживает высокий уровень долговой нагрузки, связанный 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 скорректированные НКР суммы денежных средств на эскроу-счетах) на конец 2025 года составляло 10,1. По итогам 2026 года ожидается снижение долговой нагрузки до 8,0 на фоне ввода в эксплуатацию в 2026 году ряда проектов, которое приведёт к сокращению совокупного долга и остатков на эскроу-счетах при одновременном росте OIBDA.

Показатели обслуживания долга умеренные. Давление на оценку показателя 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 снизилось с 452% до 115% в силу сохранения уровня операционной прибыли при росте краткосрочного долга. При оценке краткосрочного долга НКР учитывало бридж-кредиты, представлявшиеся 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 160% текущих обязательств, а соотношение ликвидных активов и текущих обязательств по итогам 2025 года составило 210%.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля ООО «Тальвен» также оказывают высокие показатели рентабельности. За 2025 год рентабельность компании по OIBDA составила 20%, тогда как рентабельность активов по чистой прибыли равнялась 3%.

Низкая оценка структуры фондирования обусловлена невысокой долей собственного капитала в структуре активов в целом (2% в 2025 году). 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 развитой системы управления рисками и внутреннего контроля, встроенной во все ключевые процессы компании. При совете директоров создано подразделение по управлению рисками; в процессах управления рисками участвуют все руководители подразделений.

ООО «Тальвен» имеет положительную кредитную историю в банках, облигации и цифровые финансовые активы компании были впервые размещены на публичном рынке в конце 2025 года.

Стратегия развития группы носит среднесрочный характер, и агентство считает её реалистичной; оценка стратегического планирования находится на умеренно высоком уровне.

Результаты применения модификаторов

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК 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 по нему могут привести снижение долговой нагрузки и повышение запаса прочности по обслуживанию долга по мере ввода в эксплуатацию строящихся объектов с одновременным раскрытием эскроу-счетов, рост операционного денежного потока, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести существенное падение цен на жильё и (или) коммерческую недвижимость, ослабление рентабельности бизнеса вследствие опережающего роста издержек, существенное снижение ликвидности компании.

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 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 «Тальвен» был впервые опубликован 28.11.2025 г.

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 31.12.2025 г.

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

© 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.