

«Эксперт РА» подтвердил рейтинг компании «Талан-финанс» на уровне ruBB

Москва, 21 февраля 2020 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности](#) финансовой компании «Талан-финанс» на уровне ruBB. Прогноз по рейтингу - стабильный.

ООО «Талан-финанс» (далее – «компания») является финансовой компанией, созданной в целях привлечения заемного финансирования для Группы «Талан» (далее – «Группа») на облигационном рынке. Компания не ведет иной деятельности, помимо связанной с выпусками облигаций и операциями финансирования Группы. Компания как объект рейтинга входит в периметр консолидации Группы. Материнской консолидирующей компанией активов Группы является ООО «Созидание». ООО «Талан-финанс» является 100% дочерней компанией ООО «Созидание», которая является поручителем по облигациям «Талан-финанс». Денежный поток объекта рейтинга формируется полностью за счет компаний Группы. В этой связи агентство устанавливает паритет между кредитным рейтингом «Талан-финанс» и условным рейтинговым классом Группы «Талан», определенным на основе методологии присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям.

Группа «Талан» работает на рынке с 2005 года, первые объекты ЖК «Премьера», ЖК «Изумруд» и ЖК «Рябинушки» построены в г. Ижевске. Начиная с 2013 года компания запустила строительство в других регионах. На текущий момент Группа осуществляет строительство жилой недвижимости в 7-ми регионах России: Пермский край (г. Пермь), Тюменская область (г. Тюмень), Удмуртская Республика (г. Ижевск), Татарстан (г. Набережные Челны), Республика Башкортостан (г. Уфа), Ярославская область (г. Ярославль) и Хабаровский край (г. Хабаровск). На начало февраля 2020 года в строительстве находилось 10 жилищных комплексов общей проектной площадью 244 тыс. кв.м.

Агентство сохраняет сдерживающую оценку конкурентных позиций компании в силу того, что компания не является выраженным лидером ни в одном из регионов присутствия по объему текущего строительства, по совокупному объему текущего строительства она находится в среднем эшелоне, входя в топ-100 крупнейших застройщиков страны. В этой связи конкурентные позиции компании оцениваются агентством как средние на фоне деконцентрированного рынка жилищного строительства. Жилищное строительство в России – это отрасль повышенного риска, прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и ожидаемой отдачи на фоне неопределенности будущего роста реальных располагаемых доходов населения. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Жилищное строительство в регионах с относительно более низкими уровнями емкости спроса и меньшими уровнями доходов населения продолжает оказывать сдерживающее влияние на рейтинговую оценку.

На конец 2018 года (далее – «отчетная дата») долговая нагрузка компании составляла 3 млрд руб. С учетом корректировки долга на невыбранную часть кредитных линий, которая отражена в активах компании в форме денежных средств, ограниченных в использовании, величина скорректированного долга на отчетную дату составляла 1,1 млрд руб. (в том числе обязательства по опционам – 0,32 млрд. руб.). Отношение скорректированного долга к EBITDA за 2018 год составило 1,66x.

На текущий момент у компании отсутствуют консолидированные финансовые результаты за 2019 год. Несмотря на это, по итогам 2019 года агентство консервативно ожидает рост EBITDA в диапазоне не более 5-10% к прошлому году. Это ожидания основываются на том, что по предварительным данным в 2019 году компания получила 7,1 млрд руб. поступлений от дольщиков, включая поступления на эскроу-счета. В 2018 году поступления от дольщиков составили 6,38 млрд руб., и еще порядка 0,4 млрд руб. поступили на эскроу счета. С учетом этого, общий рост денежных поступлений в 2019 году составил порядка 4,7%. Принимая во внимание сохранение среднего темпа продаж и большое количество проектов у компании агентство экстраполирует наблюдаемую динамику поступлений от продаж на ожидания по росту EBITDA. В 2019 году долг компании возрос на 60% до 5,2 млрд руб. (в том числе проектный долг – 2,7 млрд. руб.) на фоне меньших темпов роста EBITDA, и денежных поступлений от дольщиков. С учетом корректировки долга на невыбранную часть кредитных линий, которая отражена в активах компании в форме денежных средств, ограниченных в использовании, величина

скорректированного долга на 31.12.2019 г. составляет 3,3 млрд руб. По состоянию на конец 2019 года накопленный объем поступлений дольщиков на эскроу-счета составил 0,7 млрд руб. Группа Талан по оценкам агентства переходит в зону повышенного уровня долга. Агентство в прошлой рейтинговой оценке уже закладывало риски такого сценария, поскольку долг привлекается под проектное финансирование и масштабирование деятельности на другие регионы за счет приобретения и развития новых площадок. В этой связи кредитный рейтинг компании подтверждается со стабильным прогнозом. На горизонте следующих двух лет агентство ожидает полный переход компании на модель проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, и раскрытие эскроу-счетов по первым проектам.

Процентная нагрузка возросла, но остается в приемлемом диапазоне. Отношение процентных расходов, уплаченных в 2019 году к EBITDA за отчетный период, составило 0,3х. Показатели рентабельности за отчетный период незначительно снизились, но при этом выше уровня 2016 года. В целом компания поддерживает устойчивый уровень маржинальности. Рентабельность по EBITDA за отчетный период составила 10,4%, а рентабельность по скорректированной чистой прибыли – 8,1%. Финансовые результаты обусловлены тем, что компания осуществляет строительство на региональных рынках жилищного строительства с более низкой маржинальностью и емкостью спроса.

В 2018 и 2019 годах компания нарастила объем выданных займов. Часть займов была выдана напрямую бенефициару Группы и по состоянию на начало февраля 2020 года не была возвращена в компанию. Агентство негативно оценивает рост объемов выдач займов за периметр Группы, в связи с чем пересмотру подверглись оценки качества корпоративного управления и риск-менеджмента. При расчете показателей ликвидности агентство консервативно оценивает перспективы возвратности выданных займов. При этом у компании сохраняется баланс ожидаемых поступлений по проектам и оставшихся к финансированию расходов. Уровень прогнозной ликвидности оценивается исходя из достаточности источников финансирования на необходимые инвестиции в проекты. С учетом нарастания доли проектов системы эскроу-счетов до 2022 года ожидается отрицательная динамика операционного денежного потока, финансирование планируется через привлечение проектных кредитов.

Агентство сохраняет консервативную оценку стратегического обеспечения из-за агрессивных стратегических целей компании. В 2019 году поступления от продаж выросли незначительно, но в 2020 году планируется увеличить этот показатель на 70% за счет запуска большого количества новых проектов. Резкое масштабирование может привести к ухудшению качества работ и нарушению сроков сдачи по новым проектам. В свою очередь это может сказаться на росте процентных расходов и на своевременности раскрытия эскроу-счетов для расчетов по проектному финансированию.

По данным консолидированной МСФО отчетности ООО «Созидание», выручка компании за 2018 год (с учетом IFRS 15) составила 6,3 млрд руб., денежный поток от операционной деятельности за тот же период составил -0,3 млрд руб. Объем активов и капитала на 31.12.2018 составил 7,35 млрд руб. и 1 млрд руб., соответственно.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.

Кредитный рейтинг ООО «Талан-финанс» был впервые опубликован 25.02.2019. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 25.02.2019.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности финансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 02.09.2019).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию в отношении объекта рейтинга, имеющуюся у АО «Эксперт РА», достоверность и качество которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими. Ключевыми источниками информации, использованными в рамках рейтингового анализа, являлись данные Банка России, ООО «Талан-финанс», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, ООО «Талан-финанс» принимало участие в присвоении рейтинга.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ведущий рейтинговый аналитик представил членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинг, члены

комитета выразили свои мнения и предложения. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

АО «Эксперт РА» в течение последних 12 месяцев не оказывало ООО «Талан-финанс» дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО «Эксперт РА», выражают мнение АО «Эксперт РА» относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО «Эксперт РА» рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО «Эксперт РА» информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими.

АО «Эксперт РА» не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО «Эксперт РА» рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО «Эксперт РА», или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату её публикации. АО «Эксперт РА» вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.