

## «Эксперт РА» присвоил рейтинг компании «Созидание» на уровне ruBB

Москва, 20 февраля 2021 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило [рейтинг кредитоспособности](#) нефинансовой компании «Созидание» на уровне ruBB. Прогноз по рейтингу - позитивный.

ООО «Созидание» (далее – «компания») является материнской консолидирующей компанией Группы «Талан» (далее – «Группа», «Талан»), специализирующейся на реализации проектов в сфере жилой недвижимости. Группа была основана в 2002 году, первые объекты ЖК «Премьера», ЖК «Изумруд» и ЖК «Рябинушки» построены в г. Ижевске. В 2012 году началась региональная экспансия с г. Пермь. На текущий момент компании Группы осуществляют работы по проектированию и строительству жилой недвижимости в 13 регионах России: города Ижевск, Пермь, Уфа, Набережные Челны, Тюмень, Тверь, Нижний Новгород, Хабаровск, Владивосток, Новосибирск, Ханты-Мансийск, Сочи и Ярославль.

Агентство консервативно оценивает риск-профиль отрасли жилищного строительства. Объем просроченной задолженности контрагентов в этой отрасли существенно превышает средний уровень по экономике. Устойчивость к внешним шокам оценивается как низкая прежде всего в силу долгосрочного цикла работ и ожидаемой отдачи на фоне неопределенности будущего роста реальных располагаемых доходов населения. Кроме того, распространение коронавирусной инфекции по миру и последовавшее за этим ухудшение макроэкономических условий в России сокращает платежеспособный спрос на жилье. Однако, реализуемые государством меры по поддержанию строительного сектора, главным образом в виде субсидирования процентных ставок по ипотеке, в значительной степени нивелируют снижение спроса на жилье из-за макроэкономических изменений. Девелоперская деятельность в России характеризуется высокой конкуренцией. На 20 крупнейших девелоперских компаний приходится около четверти текущего объема строительства, что свидетельствует о невысоких барьерах для входа в отрасль.

В целом рыночные и конкурентные позиции Группы оказывают сдерживающее влияние на рейтинг. По совокупному объему текущего строительства (364 тыс. кв. м. на 01.02.2021) Группа находится в среднем эшелоне, входя в топ-50 крупнейших застройщиков страны. Помимо этого, учитывался среднедушевой доход населения в регионах присутствия, который находится на уровне ниже среднего по стране, что говорит о невысоком платежеспособном спросе покупателей, и, как следствие, ограничивает ценовую политику застройщиков. Вместе с этим агентство оценивает на достаточном уровне обеспеченность Группы текущим земельным банком – она составляет примерно 3 года при текущих темпах строительства. В то же время для обеспечения заявленной стратегии развития, предусматривающей в том числе масштабирование деятельности на новые регионы и наращивание темпов строительства, Группе предстоит осуществить инвестиции в новые земельные участки в 2022-2023 гг. Портфель проектов Группы хорошо диверсифицирован - доля крупнейшего не превышает 20% плановых поступлений на текущий год, что положительно оценивается агентством.

На текущий момент у компании отсутствуют консолидированные финансовые результаты по МСФО за полный 2020 год. Согласно управленческим данным общая долговая нагрузка Группы на конец 2020 года составила 8,9 млрд руб. (против 5,6 млрд руб. годом ранее), в том числе порядка 3,2 млрд руб. пришлось на корпоративный долг. Принимая во внимание остатки на аккредитивных счетах и счетах эскроу (в пределах сумм выборки проектного долга), общая долговая нагрузка Группы на 31.12.2020 в терминах Долг/ЕБИТДА LTM составила 3.2х. По оценкам агентства в перспективе года она не превысит 3.5х, учитывая плановое наполнение счетов эскроу как результат ожидаемых двузначных темпов роста продаж, поддерживаемых льготной ипотекой. Общий уровень процентной нагрузки Группы находится на комфортном для обслуживания уровне - на рассматриваемом горизонте покрытие показателем ЕБИТДА процентных расходов не опустится ниже 5х.

Полный переход Группы на модель проектного финансирования с использованием счетов эскроу произойдет уже в текущем году. При этом в апреле ожидается первое раскрытие счетов эскроу – проект ЖК «Поколения» в г. Хабаровск. В дальнейшем раскрытия счетов эскроу запланированы в 2022-2023 гг. При анализе показателя прогнозной ликвидности на горизонте двух лет от 31.12.2019 (далее- «отчетная дата») агентство учитывало тот,

факт, что операционные расходы будут финансироваться преимущественно проектными долгом. В качестве источников ликвидности, помимо денежных средств на балансе во внимание принимался фактически привлеченный в прошлом году долг, а также доступный размер невыбранных кредитных линий. Качественную оценку ликвидности Группы сдерживает невысокая диверсификация кредиторов - на 31.12.2020 доля крупнейшего кредитора ПАО «Сбербанк» формировала порядка 40% кредитного портфеля. Риски рефинансирования корпоративного долга или отказа в предоставлении новых средств со стороны банков на горизонте года оцениваются как невысокие. Ближайший крупнейший отток средств связан с плановой амортизацией выпуска облигаций в конце апреля, а также с расчетами по инвестиционным продуктам и синхронизирован с первым раскрытием счетов эскроу. В марте дочерняя компания «Талан-Финанс» в рамках зарегистрированной Программы биржевых облигаций планирует разместить облигационный выпуск объемом до 700 млн руб., амортизация которого будет привязана к крупным раскрытиям счетов эскроу, что также снижает риски ликвидности.

Поскольку Группа работает на региональных рынках жилищного строительства с более низкой маржинальностью и стоимостной емкостью ценообразования, рентабельность оценивается консервативно. Ожидается, что на горизонте двух лет от отчетной даты маржа по EBITDA будет на уровне 12%.

В блоке корпоративных рисков, агентство положительно оценивает концентрированную структуру собственности. Бенефициар бизнеса активно вовлечен в текущее управление детальностью Группы, выполняя функции единоличного исполнительного органа в ряде дочерних компаний. Сдерживающее влияние на рейтинг оказывает тот факт, что часть специализированных застройщиков в настоящий момент юридически не подконтрольна ООО «Созидание», а принадлежит напрямую бенефициару бизнеса. По информации от Группы в настоящее время ведется работа по включению компаний в периметр ООО «Созидание». Кроме того, наличие займов, выданных за периметр Группы, в том числе акционеру, также консервативно оценивается агентством. Агентство отмечает, что центр принятия стратегических решений, а также единое казначейство сосредоточены на компании ООО «УК «Талан», которая не находится под контролем ООО «Созидание», хотя консолидируется в МСФО. В Группе не создан коллегиальный орган управления – Совет директоров, политики в области риск-менеджмента не регламентированы, что в совокупности с отсутствием промежуточной отчетности по МСФО на уровне материнской компании, оказывает давление на рейтинг компании. Позитивный прогноз по рейтингу обусловлен ожиданиями агентства по улучшению корпоративных практик управления и детализации стратегии развития, что в целом позволит повысить уровень прозрачности бизнеса в части структурирования и прогнозируемости денежных потоков в периметре консолидации МСФО.

Объем активов компании по консолидированной финансовой отчетности по МСФО по состоянию на 31.12.2019 составил 11,3 млрд руб., капитал – 1,5 млрд руб., выручка компании за 2019 год составила 7,7 млрд руб., чистая прибыль за тот же период – 0,5 млрд рублей.

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

Кредитный рейтинг присвоен ООО «Созидание» впервые.

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 нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 23.11.2020).

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 «Созидание», 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 «Созидание» 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 «Созидание» 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 отчётности и иных данных и не несёт 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](http://www.raexpert.ru).