

<https://raexpert.ru/releases/2016/Aug08b>

РАЕХ (Эксперт РА) понизил рейтинг «Инвест-Девелопмент» до уровня В++

Москва, 8 августа 2016 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) понизило [рейтинг кредитоспособности](#) (долгосрочной кредитоспособности) компании **«Инвест-Девелопмент»** до уровня В++ «Удовлетворительный уровень кредитоспособности», прогноз «стабильный», что означает высокую вероятность сохранения рейтинга на прежнем уровне в среднесрочной перспективе. Ранее у компании действовал рейтинг А «Высокий уровень кредитоспособности», первый подуровень, прогноз «стабильный».

«Компания имеет обязательства по выплате в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты (30.06.2016) двух купонов по облигациям на сумму около 100 млн руб. (13.10.2016 и 13.04.2017), основным источником погашения которых будут поступления по возврату части тела долга и процентов по займам, выданным контрагентам, не имеющим рейтингов кредитоспособности и кредитное качество которых Агентство не может оценить позитивно. Такая ситуация усиливает кредитные риски компании, что в итоге сказалось на понижении рейтинга», - комментирует **Игорь Чернов**, ведущий аналитик по корпоративным рейтингам РАЕХ (Эксперт РА).

Сдерживающее влияние на рейтинг оказали умеренно высокий уровень долговой нагрузки (отношение долга к капиталу на 30.06.2016 - 0.32, к прибыли до налогообложения за 2015 год - 46), невозможность высоко оценить ликвидность долевых финансовых вложений (20% активов компании на 30.06.2016 представлены вложением в непубличную компанию со 100% долей участия в ней), умеренно высокий уровень валютных рисков (риски обусловлены несбалансированной структурой валютных активов и обязательств, а их размер составляет 32% по отношению к капиталу на 30.06.2016) и невысокие показатели рентабельности (за 2015 год ROA=0.56%, ROE=0.56%, рентабельность активов и капитала по прибыли от продаж по -0.29%). Давление на рейтинг оказывают умеренно высокий уровень политических рисков строительного проекта компании и начальная стадия его реализации (в 2015 году по решению местной власти г. Казани проект по строительству жилого комплекса приостановлен, в настоящий момент проходит процесс согласования измененного проекта), низкий уровень надежности потенциальной страховой защиты по предстоящему проекту строительства жилого комплекса в г. Казани (планируется страхование только строительно-монтажных рисков в компании с рейтингом надежности В++ от РАЕХ (Эксперт РА)), низкие возможности для привлечения залогового финансирования и невысокий уровень организации риск-менеджмента.

Позитивное влияние на уровень рейтинга оказали высокий уровень достаточности капитала (0.75 на 30.06.2016 после выпуска компанией облигаций во 2 квартале 2016 года на 665 млн руб.), высокий уровень раскрытия финансовой информации и наличие опыта реализации

строительных проектов собственниками компании. Также аналитики выделяют умеренно высокий уровень стратегического планирования строительных проектов (финансовый план предоставлен с высоким уровнем детализации, бизнес-планы содержат только общее описание проектов) и низкие доли кредиторской и дебиторской задолженности по отношению к валюте баланса (на 30.06.2016 1% и 3% соответственно).

ПАО «Инвест-Девелопмент» планирует строительство жилищного комплекса и бизнес-центра в г. Казани. На момент рейтинговой оценки компания также занималась осуществлением финансовых вложений. На 30.06.2016 по данным отчетности по РСБУ активы компании составили 2.9 млрд. руб., объем собственных средств - 2.1 млрд. руб., чистая прибыль за 2015 год - 12 млн. руб.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: (495) 617-0777.

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовых компаний <http://www.raexpert.ru/ratings/credits/method/>
Ключевые источники информации: данные ПАО «Инвест-Девелопмент», RAEX (Эксперт РА).

Рейтинг кредитоспособности впервые присваивался рейтингуемому лицу (объекту рейтингования) 17.07.2015. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении рейтингуемого лица (объекта рейтингования) был опубликован 17.07.2015. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 01.08.2016. Пересмотр прогноза по рейтингу ожидается не позднее, чем через 12 месяцев. Кредитный рейтинг был инициирован объектом рейтингования, объект рейтингования принимал участие в присвоении рейтинга, и агентство получило вознаграждение за свои услуги. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу (объекту рейтингования) дополнительные (отличные от присвоения и поддержания кредитного рейтинга) услуги.

Рейтинг присвоен по национальной шкале, если не оговорено иное. Присвоенный рейтинг и прогноз не содержат ограничений, в том числе касающихся качества имеющейся в распоряжении агентства информации.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ответственный аналитик представил членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинговую оценку, члены комитета выразили свои мнения и предложения в рамках утвержденной методологии присвоения данного типа рейтинга. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

Рейтинговые оценки выражают мнение рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не принимает на себя никакой ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с рейтинговой оценкой, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в рейтинговом отчете и пресс-релизах, выпущенных агентством, или отсутствием всего перечисленного. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) www.raexpert.ru.