

<https://raexpert.ru/releases/2015/Nov24i>

РАЕХ (Эксперт РА) присвоил рейтинг ИСУ ЕФГ-4 на уровне В++

Москва, 24 ноября 2015 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) присвоило [рейтинг надежности ипотечным сертификатам участия «ИСУ ЕФГ-4»](#) на уровне В++ «Удовлетворительный уровень надежности».

В основе «ИСУ ЕФГ-4» находится право требования исполнения обязательств по одному кредитному договору, в рамках которого заемщиком является ООО «БЦ Машкова, 13». Объем обязательств по кредитному договору, требования по которому являются ипотечным покрытием, составляет 2,5 млрд. руб. со сроком погашения в 2018 году. ООО «БЦ Машкова, 13» специализируется на инвестировании в жилую недвижимость премиум сегмента и привлекает финансирование для реализации проекта реконструкции комплекса апартаментов в г. Москве. Обслуживание долговых обязательств по кредитному договору ООО «БЦ Машкова, 13» будет осуществляться за счет средств акционерного займа и продаж апартаментов.

Оценка финансового состояния заемщика в рамках ИСУ осуществлялась на основе финансовой отчетности компании ООО «БЦ Машкова, 13». В качестве ипотечного покрытия выступает жилое здание общей площадью 7 585 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 13, стр.1, с рыночной стоимостью - 3,41 млрд. руб. (без учета НДС), согласно оценке Colliers International. Доверительным управляющим ипотечным покрытием является АО «ЕФГ Управление Активами».

Положительное влияние на уровень рейтинга оказали высокая достаточность капитала компании ООО «БЦ Машкова, 13» (на 30.06.2015 коэффициент достаточности капитала составляет около 0,36, с учетом реальной стоимости активов - 0,54), хорошая репутация оценщика, проводившего оценку рыночной стоимости предмета залога и высокая проработанность финансовой модели компании. Кроме того, позитивно на рейтинговой оценке отразился значительный опыт УК по управлению ипотечными сертификатами участия и высокая ее надежность (АО «ЕФГ Управление Активами» имеет рейтинг надежности и качества услуг от РАЕХ (Эксперт РА) на уровне А), а также хорошая репутация аудитора компании (аудитором является АКК «Экфи» (ЗАО)). Помимо этого аналитики отметили высокую надежность расчетного банка, специализированного депозитария и страховой защиты объектов залога.

«Обслуживание долговых обязательств в рамках ИСУ будет осуществляться за счет продаж апартаментов. В условиях текущей экономической ситуации, согласно прогнозам агентства, с высокой долей вероятности ожидается рецессия в сегменте жилой недвижимости премиум сегмента, выражающаяся в снижении спроса. Компания дополнительно привлекла займ от акционера, обладающего достаточным количеством активов для поддержания ее ликвидности. С учетом этого риски ликвидности были частично снижены», - отмечает младший директор по

корпоративным рейтингам RAEX (Эксперт РА) **Юлия Лесина**.

Среди факторов, сдерживающих уровень рейтинговой оценки, были выделены умеренно высокое значение LTV (отношение заемных средств к рыночной стоимости объектов залога составляет 73%) и крайне высокий уровень долговой нагрузки. Помимо этого сдерживающее влияние на уровень рейтинга оказало невысокие показатели рентабельности, которые обусловлены отсутствием операционной деятельности у компании (за 2014 год ROA составила 0,01%, ROE - 0,05%).

Правила доверительного управления ипотечным покрытием ипотечных сертификатов участия «ИСУ ЕФГ-4» были зарегистрированы Банком России 26.05.2015 под номером 0058.

Контактное лицо для прессы: и.о. руководителя PR-службы Васекина Наталья, тел.: (495) 617-0777, pr@raexpert.ru

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности банков <http://raexpert.ru/ratings/bankcredit/method>. Ключевые источники информации: данные «НОТА-Банк» (ПАО), ЦБ РФ, RAEX (Эксперт РА).

Рейтинг кредитоспособности впервые был присвоен рейтингуемому лицу (объекту рейтингования) 12.05.2009. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении рейтингуемого лица (объекта рейтингования) был опубликован 16.10.2015. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 24.11.2015. 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 рейтингов) 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. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу (объекту рейтингования) дополнительные (отличные от присвоения и поддержания рейтинговой оценки) услуги.

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.