

## РАЕХ (Эксперт РА) подтвердил рейтинг ИСУ ГК-3 на уровне В++

Москва, 8 ноября 2016 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) подтвердило [рейтинг надежности ипотечным сертификатам участия «ИСУ ГК-3»](#) на уровне В++ «Удовлетворительный уровень надежности».

К ключевым факторам, оказавшим положительное влияние на рейтинговую оценку, были отнесены умеренно высокий уровень достаточности капитала компании STONEBELL TRADING & INVESTMENTS LIMITED по рыночной стоимости активов (0,38 на 31.12.2015), высокий уровень надежности УК (управляющим ипотечным покрытием является УК «КапиталЪ ПИФ», входящая в Группу «КапиталЪ Управление активами», которая имеет рейтинг надежности и качества услуг от РАЕХ (Эксперт РА) на уровне А++) и приемлемая надежность расчетного банка. Помимо этого, положительное влияние оказали высокий уровень надежности специализированного депозитария и страховой защиты объектов залога, хорошая репутация аудитора компании, а также умеренно высокая проработанность финансовой модели ИСУ.

«Обеспечением по ипотечным сертификатам участия являются качественные объекты коммерческой недвижимости со стабильным денежным потоком. В связи с этим агентство считает высокой вероятностью получения финансовой помощи от собственников компании STONEBELL TRADING & INVESTMENTS LIMITED, что расценивается в качестве фактора поддержки рейтинговой оценки», - комментирует **Дмитрий Сергиенко**, директор по корпоративным рейтингам РАЕХ (Эксперт РА).

Сдерживающее влияние на уровень рейтинга оказали крайне высокий уровень долговой нагрузки заемщика (отношение долга на 31.12.2015 к EBITDA за 2015 год составляет более 10), низкие показатели ликвидности (выплаты по долговым обязательствам в течение года значительно превышают выручку от операционной деятельности компании), а также высокое значение LTV (отношение заемных средств к рыночной стоимости объектов залога составляет 75%). Кроме того, среди сдерживающих факторов выделяется высокая зависимость своевременного выполнения обязательств заемщиком от финансирования со стороны собственника, невысокие показатели рентабельности (за 2015 год рентабельность активов по чистой прибыли составила 0,27%, рентабельность капитала по чистой прибыли - 1,5%) и незначительный опыт УК по управлению ипотечными сертификатами участия.

Заемщиком по закладным, составляющим ипотечное покрытие «ИСУ ГК-3», является компания STONEBELL TRADING & INVESTMENTS LIMITED, зарегистрированная на Кипре. Объем обязательств по кредитному договору, требования по которому являются ипотечным покрытием, составляет 24,63 млрд. руб. со сроком погашения в 2030 году. В качестве ипотечного покрытия выступают Универмаг Петровский пассаж и Бизнес-центр Интеграл, рыночная стоимость которых, согласно оценке ООО «ЦЕТНР ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА», составляет 32,5 млрд. руб. Доверительным управляющим ипотечным покрытием является ООО «УК КапиталЪ ПИФ». На 31.12.2015 активы STONEBELL TRADING & INVESTMENTS LIMITED составляли 32,4 млрд. руб., собственные средства - 5,6 млрд. руб., чистая прибыль по итогам 2015 года составила 87 млн. руб.

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

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов надежности ипотечных сертификатов участия <http://raexpert.ru/ratings/mortgage/method/>. Ключевые источники информации: данные ООО «УК КапиталЪ ПИФ», STONEBELL TRADING & INVESTMENTS LIMITED, РАЕХ (Эксперт РА).

Рейтинг надежности впервые был присвоен объекту рейтингования 24.09.2015. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении объекта рейтингования был опубликован 24.09.2015. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 03.11.2016. Рейтинг надежности был инициирован эмитентом выпуска, который принимал участие в присвоении рейтинга, и агентство получило вознаграждение за свои услуги. Агентство в течение последних 12 месяцев оказывало эмитенту

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.

Рейтинги выражают мнение АО «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 несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт Агентства [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).