

РАЕХ (Эксперт РА) понизил рейтинг УК «Эверест Эссет Менеджмент» до уровня ruBB

Москва, 20 июня 2018 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) понизило [рейтинг кредитоспособности финансовой компании УК «Эверест Эссет Менеджмент»](#) до уровня ruBB. Прогноз по рейтингу - стабильный. Ранее у компании действовал рейтинг на уровне ruBBB- со стабильным прогнозом.

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» специализируется на доверительном управлении Закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости (далее – «ЗПИФами»). По состоянию на конец 2017 года под управлением компании находился 31 ЗПИФ, СЧА (сумма чистых активов) которых составила 68,8 млрд руб. На момент рейтинговой оценки у ЗПИФов отсутствовали внешние долговые обязательства. В основном деятельность ЗПИФов недвижимости под управлением связана с операциями по купле-продаже прав требований по договорам долевого участия в строительстве жилых комплексов. Помимо этих инвестиций, ЗПИФы также осуществляют вложения в земельные участки и объекты внешней инфраструктуры жилых комплексов.

Основная причина понижения кредитного рейтинга связана с переоценкой уровня рисков активов, находящихся в доверительном управлении и выделением очень сильного стресс-фактора за риски регулирования и надзора. Практически все активы, находящиеся в доверительном управлении УК это ЗПИФы, при этом основная часть их активов представлена имуществом в форме квартир и иных объектов недвижимости, которые приобретаются у застройщиков и перепродаются конечным покупателям, в основном, физическим лицам. Часть этого имущества составляют не готовые объекты недвижимости, а права требования на квартиры по еще не достроенным и не введенным в эксплуатацию имущественным объектам. Агентство соотносит риски кредитоспособности застройщиков, незавершенные строительные активы которых выкуплены ЗПИФами под управлением компании, на кредитоспособность самой управляющей компании, которая несет ответственность за надлежащее управление активами ЗПИФов. Условные рейтинговые классы этих застройщиков оцениваются агентством на уровнях, соответствующих рейтингу ruBB.

В числе основных позитивных факторов рейтинговой оценки сохраняется отсутствие у компании долговой нагрузки (в том числе забалансовых обязательств) и высокий уровень ликвидности из-за почти полного отсутствия краткосрочных операционных обязательств. Агентство не ожидает появления долговых обязательств на балансе компании в среднесрочной перспективе.

Также сохраняется положительное влияние на рейтинг высоких рыночных и конкурентных позиций компании на рынке услуг доверительного управления активами. Управляющая компания занимает 21-е место в рэнкинге РАЕХ (Эксперт РА) крупнейших управляющих компаний по итогам 1-го квартала 2018 года. На конец 1-го квартала 2018 года в доверительном управлении компании находились активы на сумму 77,9 млрд руб.

В части корпоративных рисков отмечается отсутствие формализованного стратегического планирования вместе с низким качеством организации риск-менеджмента из-за отсутствия выделенного подразделения по управлению рисками и регламентации управления процесса инвестиций и операционными рисками.

Основные финансовые риски связываются с невысокой диверсификацией клиентской базы и низкой достаточностью собственных средств УК с учетом операционных расходов (отношение собственных средств по методике Банка России на 30.04.2018 в 79 млн рублей за вычетом минимального размера собственных средств в 32,4 млн рублей к операционным расходам за 2017 год в 80 млн рублей составило 0,43). По итогам 2017 года объем доходов УК от 5-ти крупнейших клиентов превысил уровень 40% в совокупном доходе от операционной деятельности, что оценивается как повышенный уровень концентрации. Агентство также отмечает преимущественно экзистивный характер клиентской базы, что содержит как дополнительные риски в связи с зависимостью доходов УК от финансовой стабильности иных бизнесов акционеров, так и стабилизирующий фактор постоянства спроса.

Положительное влияние на рейтинговую оценку оказало улучшение рентабельности компании: по итогам 2017 года. показатели ROA и ROE, рассчитанные по скорректированной чистой прибыли, составили 17,2% и 17,4%, что

существенно выше, чем операционные результаты 2016 года. Кроме этого компания вышла в положительную зону по показателю скорректированной чистой прибыли (95 млн руб. по итогам 2017 года против убытка с учетом корректировок в 12 млн руб. по итогам 2016 года).

При этом агентство принимает во внимание умеренно низкое качество активов УК по российским и международным стандартам отчетности (далее «РСБУ» и МСФО»). Активы компании по РСБУ и МСФО в основном представлены долгосрочным выданным займом, которые не участвуют в расчете собственных средств: 68% от активов по РСБУ на 31.12.2017 и 77,6% от активов по МСФО на ту же дату. Как и ранее, агентство не может высоко оценить надежность этого заёмщика, но отмечает, что данный заём был профинансирован за счет собственных средств акционера путем взноса в капитал. В целом этот фактор оказывает дополнительное давление на рейтинговую оценку.

На 31.12.2017 по данным неаудированной РСБУ отчетности активы УК составляли 597 млн руб., капитал - 594 млн руб., размер собственных средств по методике Банка России - 71 млн рублей. Выручка за 2017г. составила 159 млн руб., чистая прибыль 95 млн руб.

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

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности финансовых компаний http://raexpert.ru/ratings/credits_fin/method/ (применяемая версия методологии вступила в силу 23.04.18). Ключевые источники информации: данные ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», RAEX (Эксперт РА).

Рейтинг кредитоспособности впервые был присвоен объекту рейтинга 28.08.2014. Предыдущий релиз о рейтинговом действии в отношении объекта рейтинга был опубликован 16.08.2017. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 14.06.2018. Рейтинг кредитоспособности был инициирован объектом рейтинга (с рейтингуемым лицом заключен договор об осуществлении рейтинговых действий), объект рейтинга принимал участие в присвоении рейтинга. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу дополнительные (отличные от присвоения и мониторинга (поддержания) присвоенного рейтинга) услуги. Рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию, включая информацию, полученную от третьих лиц и из публичных (общедоступных) источников, относящуюся к объекту рейтинга, которая находится в распоряжении Агентства, достоверность и качество которой, по мнению Агентства, являются надлежащими. Информация, используемая Агентством, является достаточной для применения методологии.

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.