

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

«23» июня 2022 г.

### Общество с ограниченной ответственностью «АНТЕРРА»

Биржевые облигации бездокументарные, процентные, неконвертируемые, с централизованным учетом прав серии БО-01, в количестве 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) российских рублей, со сроком погашения в 728-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые путем открытой подписки.

В отношении указанных ценных бумаг не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг. Информация, содержащаяся в настоящем инвестиционном меморандуме, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга (делистинга) ценных бумаг ПАО «СПБ Биржа» к раскрытию информации эмитентами, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг.

Генеральный директор

(подпись)

А.Н. Тертычный

Настоящий инвестиционный меморандум содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента, о размещаемых (размещенных) ценных бумагах и исполнении обязательств по ним. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем инвестиционном меморандуме, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем инвестиционном меморандуме.

---

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ И ЭМИТЕНТЕ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Общие параметры выпуска ценных бумаг эмитента .....	4
1.2. Краткие сведения об эмитенте .....	4
1.3. Цели эмиссии .....	5
<b>2. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. СТРУКТУРА ВЛАДЕНИЯ КОМПАНИЕЙ, КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ .....</b>	<b>8</b>
3.1. Структура участников эмитента .....	9
3.2. Сведения об органах управления эмитента .....	9
<b>4. СВЕДЕНИЕ О КРЕДИТНЫХ РЕЙТИНГАХ ЭМИТЕНТА/ВЫПУСКОВ ЦЕННЫХ БУМАГ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА ЭМИТЕНТА / СУДЕБНЫЕ СПОРЫ .....</b>	<b>12</b>
5.1. Кредитная история эмитента за последние 3 года .....	12
5.2. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату .....	12
5.2.1. Сведения о дебиторах эмитента по состоянию на 31.12.2021 г. ....	12
5.2.2. Сведения о кредиторах эмитента по состоянию на 31.12.2021 г. ....	13
5.3. Судебные споры .....	14
На дату утверждения Инвестиционного меморандума эмитент не участвует в судебных процессах, участие в которых может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента. ....	14
<b>6. ОБЗОР ОТРАСЛИ И КОНКУРЕНТНЫЕ ПОЗИЦИИ ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>15</b>
<b>7. ТЕКУЩЕЕ ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>18</b>
7.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года .....	18
7.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. ....	19
7.2.1. Финансовый долг .....	19
7.2.2. Чистый финансовый долг .....	20
7.2.3. Чистые активы .....	20
7.2.4. Выручка и чистая прибыль .....	20
7.2.5. Показатели рентабельности .....	21
7.2.6. Финансовый долг/ЕБИТДА .....	21
7.2.7. Процент прибыли до уплаты процентов, налогов, амортизационных отчислений (ЕБИТДА margin) .....	22
7.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года .....	22
7.3.1. Структура активов эмитента в 2019–2021 гг. ....	22
7.3.2. Структура обязательств эмитента в 2019–2021 гг. ....	23

7.3.3. Структура собственного капитала эмитента в 2019–2021 гг. ....	24
<b>8. СВЕДЕНИЯ О РАНЕЕ РАЗМЕЩЕННЫХ ВЫПУСКАХ .....</b>	<b>24</b>
<b>9. СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТРАТЕГИЕЙ РАЗВИТИЯ/ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ/ БИЗНЕС-ПЛАН .....</b>	<b>25</b>
9.1. Стратегический план развития бизнеса .....	25
<input type="checkbox"/> Обилие естественной первозданной природы .....	25
<input type="checkbox"/> Концепция интерьера .....	26
9.2. Благоприятная внешняя среда .....	26
9.3. Важные тренды и драйверы рынка .....	26
9.3.1. Оздоровительный туризм .....	26
9.4. Основные потребительские группы и их территориальное расположение .....	27
9.5. Прогноз движения денежных средств ООО «АНТЕРРА» .....	28
<b>10. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РИСКИ .....</b>	<b>29</b>
10.1. Анализ факторов риска, связанных с приобретением и размещением ценных бумаг .....	29

# 1. СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ И ЭМИТЕНТЕ

## 1.1. Общие параметры выпуска ценных бумаг эмитента

Вид ценных бумаг	Облигации биржевые
Категория (тип), серия для облигаций	Облигации биржевые процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии БО-01
Объем размещения (кол-во ед./руб.)	150 000 шт./ 150 000 000 руб.
Номинальная стоимость ценной бумаги	1000 руб.
Валюта номинальной стоимости	Российские рубли
Цена размещения или порядок ее определения	1000 руб., 100 % от номинальной стоимости
Срок размещения	Датой окончания размещения Биржевых облигаций является наиболее ранняя из следующих дат: а) 182-й день с даты начала размещения Биржевых облигаций б) дата размещения последней Биржевой облигации выпуска.
Срок обращения	728 дней с даты начала размещения
Условия обеспечения (для облигаций с обеспечением)	не предусмотрены
Оферта	Не предусмотрена
Ставка купона	18,5% годовых
Купонный период	91 день
Андеррайтер	ПАО «СПБ Банк»
Организатор размещения	ООО «Инвестиционная система»
ПВО	Отсутствует
Круг инвесторов /выгодоприобретатели ценных бумаг	Открытая подписка
Наименование аудитора(ов) (по РСБУ и МСФО, при наличии)/периоды	АО Аудиторская компания «Деловой профиль» (ИНН 7735073914) – аудит годовой бухгалтерской отчетности ООО «АНТЕРРА» за 2021 год
Дополнительная информация	Рейтинг РА ЭКСПЕРТ ruB+

## 1.2. Краткие сведения об эмитенте

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АНТЕРРА»
Сокращенное наименование организации	ООО «АНТЕРРА»
Место нахождения и фактический адрес	121170, Вн. Тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово г. Москва, ул. Неверовского, дом 10, строение 3А, помещение 4  354392, г.Сочи, Адлерский район, с.Эсто-Садок, Горная Олимпийская деревня, ул. Сулимовка, 9
Размер уставного капитала, статус оплаты	25 500 000 руб. оплачен полностью
Дата государственной регистрации/ОГРН	ОГРН 1157746569672 с 24.06.2015
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве
ИНН	ИНН 7730176955
КПП	КПП 773001001
Штатная численность сотрудников	62 чел.
ОКПО	ОКПО 46457584
Основной вид деятельности компании	Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (55.10)
Корпоративный сайт	<a href="https://greenflow.ru">https://greenflow.ru</a>
Код эмитента	00074-L
Наименование учредителя(-ей)/ (участников)	Тертычный Александр Николаевич

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АНТЕРРА»
Доля каждого учредителя в уставном капитале (% , руб.)	100%
ЕИО (ФИО):	Генеральный директор: Тертычный Александр Николаевич
Контактный телефон (с междугородним кодом).	+7 (985) 845-63-65 +7 (495) 150-1372
Адрес электронной почты	i.melnikova@Greenflow.ru

### 1.3. Цели эмиссии

Цели эмиссии в соответствии со стратегией компании, сценарием(-ями) развития.

- Расширение узнаваемости бренда;
- Расширение круга потенциальных инвесторов и партнеров;
- Диверсификация источников финансирования;
- Создание публичной кредитной истории;
- Привлечение инвестиций для реализации новых проектов компании.

Планы по использованию денежных средств:

- Организация выходит на рынок облигаций с целью получения финансирования для реализации проекта строительства отеля уровня 4\*\*\*\* «GreenFlowBaikal» на территории ОЭЗ «Байкальская Гавань».

## ***2. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ***

Общество с ограниченной ответственностью «АНТЕРРА» является одной из ведущих компаний гостиничного-оздоровительного отдыха на территории города Сочи. Основное направление – деятельность гостиниц и прочих мест временного проживания. Торговая марка компании – отель «GreenFlow». Компания зарегистрирована в 2015 году и фактически находится на территории Российской Федерации, ведет деятельность согласно законам РФ.

Преимуществом гостиницы является объединение в своей концепции двух востребованных направлений: лечебно-оздоровительного отдыха и отдыха в экоцентре. Маркетинговая стратегия направлена на «массовый рынок» жителей РФ.

Объем внутреннего туризма в России рос в течение предыдущих лет высокими темпами и в настоящее время значительно превосходит объем рынка выездного туризма. Развернувшийся вглубь страны поток туризма составляет миллионы людей и несколько сотен миллиардов рублей.

Следствием этого стало появление значительного количества туроператоров, ориентированных на внутренний туризм, что, в свою очередь, способствовало развитию туризма в ряде регионов, в число которых входит и город Сочи, получающий значительный приток внутренних туристов.

В целях дальнейшего развития полноценного оздоровительного комплекса услуг, в феврале 2019 года Обществом была получена медицинская лицензия на осуществление медицинской деятельности. И с 1 апреля 2019 года появился новый вид деятельности Общества - «Санаторно-курортное лечение», которое организовано на базе Отеля и позволяет полностью обеспечивать медицинским сопровождением Гостей.

Территориальное расположение гостиницы позволяет организовывать оздоровительные и спортивные активности, экскурсии, так как гостиница расположена в экологически чистом районе - ПГТ Красная Поляна. Также на территории отеля проводятся корпоративные мероприятия.

Среди ключевых партнеров компании можно отметить: ТТ Трэвел ООО (TUI), Туроператор БГ ООО (Библио Глобус), ООО «Пегас Инкаминг» (Пегас Туристик). В итоге ООО «АНТЕРРА» имеет положительную динамику роста и финансовые результаты.

Финансовое положение компании на 2021 год – устойчивое.

- Выручка за 2019г: 315,3 млн.руб., чистая прибыль 6,96 млн.руб.
- Выручка за 2020г: 374,3 млн. руб., чистая прибыль 55,1 млн.руб.
- Выручка за 2021г: 647,2 млн. руб., чистая прибыль 181,0 млн.руб.

### **История развития компании**

- **2015-** Создание компании.
- **2016** -Общество заключило договор долгосрочной аренды с ООО «Роза Хутор» на здание гостиницы, которое находится на территории горнолыжного курорта «Роза Хутор» в Красной поляне. Договор заключен на срок - до 13 марта 2030

года. Арендованное имущество представляет собой нежилое здание, площадью 11 543,7 кв., этажность – 7, подземная этажность – 1, кадастровый номер 23:49:0512002:4482.

- **2017**–Обществом была проведена полная реновация арендованного здания. Был произведен капитальный ремонт всего корпуса здания, ремонт номерного фонда, входных групп, ресторана, лобби бара, технических помещений, SPA-центра, а также был построен бассейн и проведены ландшафтные работы по озеленению территории. Отель получил название «Green Flow» (далее – «Отель»).
- **2019** - Обществом была получена лицензия на осуществление медицинской деятельности.
- **2020** – Развитие и реновация Отеля в Сочи, увеличение ADR (средней цены за номер) на 34 % по сравнению с 2019 г. за счет повышения качества оказываемых услуг, увеличения ассортимента предлагаемых мероприятий, включенных в стоимость размещения.
- **2021**–Увеличение процента среднегодовой загрузки Отеля в Сочи на 32% по сравнению с 2020 г., на 14% по сравнению с допандемийным 2019 г., увеличение ADR на 24% по сравнению с 2020г. и на 66% по сравнению с допандемийным 2019 г. за счет повышения качества оказываемых услуг, увеличения ассортимента предлагаемых мероприятий, включенных в стоимость размещения.

Получение разрешения на строительство проекта «GreenFlow» на Байкале. Начало строительства «GreenFlow Лахта Парк» в Санкт-Петербурге. Разработка проектов в Калужской области и на Камчатке.

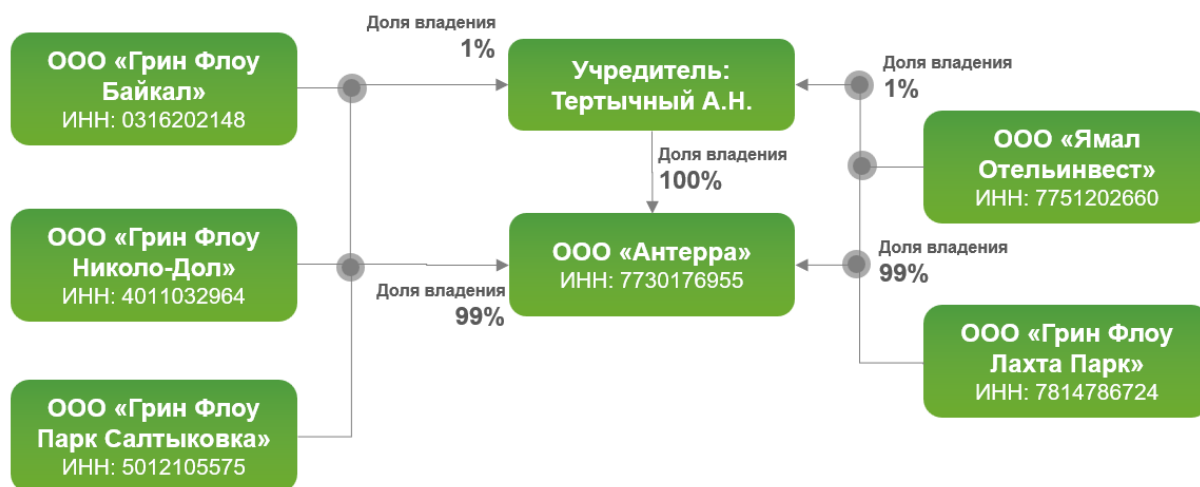
Раскрытие информации на сайте уполномоченного агентства по раскрытию информации (ООО «Интерфакс ЦРКИ»): <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38576>

### 3. СТРУКТУРА ВЛАДЕНИЯ КОМПАНИЕЙ, КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Компания «АНТЕРРА» зарегистрирована и фактически находится на территории Российской Федерации и ведет деятельность согласно законам РФ. Компания зарегистрирована в 2015 году. ООО «АНТЕРРА» владеет всеми компаниями, которые занимаются широким спектром гостиничного бизнеса, лечебно-оздоровительного отдыха.

ООО «АНТЕРРА» (далее – компания) – оператор оздоровительного отеля «GreenFlow» на курорте «Роза Хутор» в Краснодарском крае с 2017 года. Концепция бизнеса предполагает формат 4-ёх звездочного отеля, который позволяет охватить более широкий круг клиентов, с включенными возможностями оздоровления за счет наличия оздоровительного центра. Компания эксплуатирует отельное здание в горах Сочи по долгосрочному договору аренды с курортом «Роза Хутор», однако в ближайшие два года планирует построить собственные проекты: оздоровительно-термальный комплекс в Санкт-Петербурге, отель на Байкале и загородный эко-отель в Калужской области. Для этих целей созданы специальные дочерние юридические лица и привлекается заемное финансирование.

#### Организационная структура ООО «АНТЕРРА»:





## 3.1. Структура участников эмитента

**Александр Тертычный**

Должность: Генеральный директор, основатель

Доля участия: 100%

Статус: Конечный бенефициар

Краткие сведения об акционерах, участниках,  
руководстве:

ФИО	Должность	Год начала работы в компании	Страна /город	Образование	Основные достижения /Указание занимаемых должностей за последние 5 лет
Тертычный Александр Николаевич	Основатель и генеральный директор	2015 г. - по настоящее время	Сочи	1999г. Омский государственный технический университет - экономика и управление;  2004г. МВА в РАНХиГС при президенте РФ;  2017г. ExecutiveMBA в МШУ Сколково;	- основатель АО «НефтеТрансСервис», с 2007 по 2015 год - генеральный директор. - в 2015 году создал и возглавил ООО «АНТЕРРА».

## 3.2. Сведения об органах управления эмитента

Органы управления	Наименование	Состав
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Тертычный Александр Николаевич

## 4. СВЕДЕНИЕ О КРЕДИТНЫХ РЕЙТИНГАХ ЭМИТЕНТА/ВЫПУСКОВ ЦЕННЫХ БУМАГ

### «Эксперт РА» присвоил рейтинг компании «АНТЕРРА» на уровне ruB+

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании «АНТЕРРА» на уровне ruB+. Прогноз по рейтингу – стабильный.

Агентство оценивает риск-профиль отельного бизнеса консервативно, что частично компенсируется невысоким уровнем просроченной задолженности гостиничного сектора перед кредитными организациями. Бизнес обладает низкой устойчивостью к внешним шокам, в период кризисных явлений в экономике спрос на услуги отельеров падает сильнее, чем в других отраслях. Барьеры для входа являются невысокими, конкуренция развита в значительной степени и регулярно появляются новые отели различных форматов. Рыночные и конкурентные позиции компании оцениваются агентством позитивно. Износ основных средств находится на низком уровне. Основной операционный актив компании находится в круглогодичной горной курортной зоне г. Сочи, которая является востребованной среди платежеспособных туристов со всей России и дает высокую оценку критерия рынка сбыта. Отельный бизнес не предполагает концентрации на отдельных клиентах в структуре выручки, а также на крупных поставщиках в структуре себестоимости, что позитивно сказывается на оценке бизнес-профиля компании. Негативное влияние на рейтинг оказывает текущая концентрация операционных активов на одном отельном здании на курорте «Роза Хутор», т. к. прочие активы пока находятся в стадии строительства и не генерируют денежный поток. Вследствие этого выручка компании крайне зависима от спроса в одной локации, а страховка не в полной мере покрывает потенциальные риски потери операционных активов.

По расчетам агентства отношение долга к EBITDA LTM на 30.06.2021 (далее – отчетная дата) составило 1,2х, что свидетельствует о низкой долговой нагрузке и оказывает поддержку рейтингу. На горизонте года от отчетной даты ожидается рост долгового коэффициента до уровня выше 2,0х на фоне новых заимствований для финансирования капитальных затрат, которые будут направлены на строительство новых проектов, а также модернизацию гостиницы в г. Сочи. Фактор общего уровня долговой нагрузки дополнительно поддерживается высокой оценкой показателя Долг / (FFO – поддерживающий CAPEX) по бенчмаркам агентства.

Агентство оценивает ликвидность компании на умеренно высоком уровне: операционный денежный поток на горизонте года от отчетной даты с учетом остатка денежных средств и планового привлечения фондирования полностью покрывает прогнозные платежи по долгу и капитальным затратам. Согласно применяемой методологии кредитного анализа, качественная оценка ликвидности находится на среднем уровне ввиду наличия пика платежей по долгам на горизонте до пяти лет.

Уровень процентной нагрузки оценивается на максимальном уровне. На отчетную дату покрытие процентных платежей показателем EBITDA LTM составило около 7,0х.

Агентство видит возможным ухудшение процентного покрытия компании в следующие 12 месяцев после отчетной даты до уровня порядка 5,0х за счет увеличения долговой нагрузки на фоне растущих капитальных затрат.

Агентство на высоком уровне оценивает фактор рентабельности компании. Так, по расчетам агентства, за 12 месяцев, предшествовавших отчетной дате, рентабельность по EBITDA составила 43%, а рентабельность по FCF - около 32%. Агентство рассчитывает, что рентабельность ООО «АНТЕРРА» по EBITDA снизится в ближайшие годы. У компании отсутствует валютный долг и валютная себестоимость - нет подверженности валютным рискам.

Блок корпоративных рисков оказывает умеренно негативное влияние на уровень рейтинга. Компания характеризуется прозрачной структурой собственности, что оказывает поддержку рейтингу, однако корпоративное управление в настоящий момент находится в начальной стадии формирования: отсутствует совет директоров, не сформирован коллегиальный исполнительный орган, а концентрация принятия решений, по мнению агентства, сосредоточена на единственном собственнике, который также занимает должность единоличного исполнительного органа.

Степень прозрачности ООО «АНТЕРРА» находится на среднем уровне: компания не подготавливает отчетность по стандартам МСФО, не публикует годовую аудиторскую отчетность, а также значимую информацию для оценки своей кредитоспособности. Основное давление на рейтинговую оценку в части корпоративного управления оказывает усложненная организационная структура компании в совокупности с отсутствием консолидированной отчетности с учетом дочерних предприятий. В результате этого, по мнению агентства, финансовые риски ООО «АНТЕРРА» по самостоятельной отчетности могут отражаться не в полной мере, по сравнению с консолидированной отчетностью по МСФО, которую компания не составляет. Стратегические планы компании не формализованы, а финансовая модель характеризуется коротким горизонтом планирования, что, по мнению агентства, снижает возможность эффективного управления рисками, существенно повышает операционные риски и негативно влияет на кредитоспособность группы. Риск-менеджмент компании также не формализован и находится в начальной стадии формирования.

По данным отчетности РСБУ, активы ООО «АНТЕРРА» на 31.12.2020 составили 208,5 млн руб., капитал – 2 тыс. руб. Выручка по итогам 2020 года составила 374,3 млн руб., чистая прибыль – 55,1 млн руб.

Кредитный рейтинг присвоен ООО «АНТЕРРА» впервые.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты присвоения или последнего пересмотра.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/methods/current> (вступила в силу 03.06.2021).

Присвоенный рейтинг и прогноз 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 «АНТЕРРА», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая

АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

## 5. ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА ЭМИТЕНТА / СУДЕБНЫЕ СПОРЫ

### 5.1. Кредитная история эмитента за последние 3 года

Кредитный портфель компании ООО «АНТЕРРА» за последние 3 года:

Кредитор/ Займодавец	ИНН	Продукт (кредит, овердрафт , займ, иное)	Цель финансирова ния	Дата договора	Дата погашения	Сумма задолженност и в рублевом эквиваленте (тыс. руб.)
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>						
ООО "ПримСоцБанк"	2539013067	Кредит	Кредит под оборотные операции	06.02.2019	04.08.2022	5 018,00
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7707083893	Кредит	Оборотное финансирова ние	21.04.2021	21.04.2022	11 863,00
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7707083893	Кредит	Оборотное финансирова ние	07.12.2021	07.12.2022	6 485,00
БАНК ВТБ (ПАО)	7702070139	Кредит	Инвестиционно е финансирова ние	23.07.2021	21.07.2028	69 611,00
ООО "АНТЭКСПРЕСС"	9721004216	Займ	Оборотное финансирова ние	05.04.2021	31.12.2022	21 000,00
Тертычный А.Н.		Займ	Оборотное финансирова ние	01.07.2021	31.12.2022	191 048,00
<b>Итого</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>305025,00</b>

### 5.2. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату

#### 5.2.1. Сведения о дебиторах эмитента по состоянию на 31.12.2021 г.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице ниже:

Наименование контрагента	ИНН	Сумма общей задолженности на отчетную дату за вычетом суммы созданного резерва (тыс. руб.)	Доля в структуре
<b>Авансы выданные:</b>			
Роза Хутор по Девелопменту	7702347870	789	0,85%
ДИАЛ ООО	5042124293	1 015	1,09%

Наименование контрагента	ИНН	Сумма общей задолженности на отчетную дату за вычетом суммы созданного резерва (тыс. руб.)	Доля в структуре
ООО "АМЕРИЧИП"	7715865774	960	1,04%
ИНВЕСТИЦИОННАЯ СИСТЕМА ООО	9729064626	350	0,38%
ПК РВ КООПЕРАТИВ ЛОТУС	5044114043	675	0,73%
Прочие		6 531	7,04%
<b>Расчеты с покупателями/заказчиками:</b>			
ГРИН ФЛОУ БАЙКАЛ ООО	0316202148	994	1,07%
РОЗА ХУТОР ООО	7702347870	1 119	1,21%
ТТ-ТРЭВЕЛ ООО	7714775020		0,00%
ВАЙТ ТРЕВЕЛ ООО	7707770166		0,00%
Прочие		4 052	4,37%
<b>Прочее:</b>			
ГРИН ФЛОУ БАЙКАЛ ООО	0316202148	27 414	29,56%
ГРИН ФЛОУ ЛАХТА ПАРК ООО	7814786724	18 991	20,48%
ГРИН ФЛОУ НИКОЛО-ДОЛ ООО	4011032964	22 257	24,00%
ПЕРМАКУЛЬТУРА ГРИН ФЛОУ ООО	4011033213	373	0,40%
Налоги и взносы		3 808	4,11%
Прочие		3 411	3,68%
<b>ИТОГО</b>		<b>92 739</b>	<b>100,00%</b>

### 5.2.2. Сведения о кредиторах эмитента по состоянию на 31.12.2021 г.

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице ниже.

Наименование контрагента	ИНН	Сумма общей задолженности на отчетную дату (тыс. руб.)	Доля в структуре
<b>Авансы полученные:</b>			
Физ.лица	-	62 530	54,3%
ТТ-ТРЭВЕЛ ООО	7714775020	1 718	1,5%
ТРЭВЕЛ ЛАЙН ПРО ООО	1215183934	-	0,0%
ТУРОПЕРАТОР БГ ООО	7731447686	1 164	1,0%
КОМФОРТ БУКИНГ ООО	7840082499	-	0,0%
КОРАЛ ТРЕВЕЛ РЕГИОНЫ ООО	7701921316	731	0,6%
Прочие	-	16 830	14,6%
<b>Расчет с поставщиками :</b>			
Роза Хутор по Девелопменту	7702347870	9 269	8,0%
ТРЭВЕЛ ЛАЙН СИСТЕМС ООО	1215180595	358	0,3%
РУТЕЛЬ ООО	7733304316	-	0,0%
Ростелеком Сочи	7707049388	124	0,1%
Прочие	-	1 936	1,7%

Наименование контрагента	ИНН	Сумма общей Задолженности на отчетную дату (тыс. руб.)	Доля в структуре
<b>Расчеты с бюджетом/внебюджетными фондами:</b>			
НДФЛ	-	-	0,0%
Налог на прибыль	-	2 136	1,9%
Страховые взносы	-	709	0,6%
Транспортный налог	-	70	0,1%
<b>Лизинг:</b>			
РБ ЛИЗИНГ ООО	7709202955	509	0,4%
ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	7728533208	5 108	4,4%
Мерседес-БенцФайненшлСервисесРус ООО	7707279342	1 068	0,9%
<b>Прочее:</b>			
Расчеты по заработной плате	-	2 326	2,0%
Прочие	-	8 607	7,5%
<b>ИТОГО</b>		<b>115 193</b>	<b>100,0%</b>

### 5.3. Судебные споры

На дату утверждения Инвестиционного меморандума эмитент не участвует в судебных процессах, участие в которых может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.

## 6. ОБЗОР ОТРАСЛИ И КОНКУРЕНТНЫЕ ПОЗИЦИИ ЭМИТЕНТА

2018 год значительно повлиял на российскую туристическую отрасль. Успешный Чемпионат мира по футболу, прошедший в этом году, предоставил отличную возможность продемонстрировать иностранным гостям гостеприимную, благоустроенную и доброжелательную Россию. Страна получила отличную рекламу, и это положительно сказалось на въездном туризме.

Рисунок 1 Количество посещений РФ иностранцами по годам



Туристическая отрасль начинает играть все более важную роль в общегосударственном ВВП. Так, в 2020 году ее доля составила 4,9% ВВП. При этом поступление выручки от туризма составило 179,8 млрд рублей.

По итогам 2019 года в Россию въехало 32 миллиона иностранцев (рост +34% к предыдущему году). Из них 5,5 миллионов заявили о туристических целях поездки.

Количество внутренних туристов составило ~ 57 миллионов человек, число выездных туристических поездок составило 45,3 миллиона человек. Таким образом, объем внутренних туристических поездок превышает с количество въездных и выездных, вместе взятых, а сумма внутренних и въездных поездок (т.е. – потенциальных клиентов российских гостиниц) примерно на 40% превышает сектор выездного туризма.

*Из представленных данных можно сделать вывод, что инвестиции в гостиничную отрасль России являются стратегически верным решением, способным обеспечивать долговременную прибыль.*

На данный момент, в России интенсивно развиваются национальные гостиничные сети и бренды. Наиболее крупные российские сети представлены в таблице ниже:

Таблица 0-1 Российские гостиничные сети

Название сети	Количество гостиниц
HotelMarton	24
AzimutHotels	23
Хостелы Рус	22
AmaksHotels&Resorts	20
Славянка	20
Друзья	18
РЖД-Здоровье	18
Rinaldi	17
ИТОГО:	162

Ситуация в индустрии внутреннего туризма испытывает положительное влияние от девальвации рубля, поддерживающей интерес к российским направлениям. Кроме того, на несколько лет на внутреннем рынке произошли качественные изменения, обеспечивающие его дальнейшее развитие:

1. Рост спроса на внутренний туризм по причине ограничений, связанных с COVID-19, и сложностью авиа доступности зарубежных курортов.
2. По-прежнему на внутренний туристический спрос продолжает влиять запрет на выезд из РФ широким категориям государственных служащих.
3. Ряд стран стал недоступен для граждан РФ из-за сложной геополитической ситуации.
4. Крупные туроператоры переориентировались с внешнего на внутренний туризм, сформировали чартерные туры на российские курорты.
5. Превышение спроса над предложением на объекты с высокими стандартами сервиса.
6. Еще одним важным изменением, произошедшем на российском туристическом рынке, стала способность туроператоров и турагентств отрегулировать цены туров так, чтобы они удовлетворяли запросам клиентов. Это новое для России явление, также связанное с появлением внутренних туроператоров. В предыдущие годы самодеятельное ценообразование участников туристического рынка отпугивало аудиторию.

В июне 2020 года Ростуризм был выведен из-под Министерства экономического развития РФ и стал напрямую подчиняться вице-премьеру Дмитрию Чернышенко. На сегодняшний момент планируется создание отдельной структуры для развития внутреннего туризма, которая будет включать три федеральных проекта:

- развитие туристической инфраструктуры и создание качественных турпродуктов;
- субсидирование процентной ставки на строительство гостиниц, грантовая поддержка общественных и предпринимательских инициатив, субсидии регионам на обеспечивающую инфраструктуру и на формирование привлекательных для туристов центров городов;
- повышение доступности и информированности о туристических продуктах - субсидирование поездок гражданам (кэшбек), субсидирование чартеров, туроператоров, софинансирование мероприятий и их продвижение.



7. Совершенствование управления в сфере туризма –создание учебного центра ЮНВТО и профильного института по туризму на базе действующего вуза; создание бизнес-инкубаторов и акселераторов; перевод предоставления государственных услуг Ростуризмом в цифровой формат, совершенствование сбора данных и статистического учета; разработка и запуск цифровых решений, направленных на защиту прав потребителей, повышение прозрачности отрасли; формирование системы управления национальным проектом, включая ведомственный проектный офис; снижение ставки НДС и другие меры поддержки.

*Суммируя воздействие перечисленных выше факторов, можно сделать вывод о том, что изменения, происходящие сегодня в сфере внутреннего туризма, создают условия для успешного развития гостиничного бизнеса.*

## 7. ТЕКУЩЕЕ ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ЭМИТЕНТА

### 7.1 Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года

Основным направлением деятельности компании является деятельность гостиничного бизнеса. Основная продукция реализации компании:

- Санаторно-курортные услуг;
- Услуги гостиницы;
- Услуги питания;
- Услуги от сдачи субаренды.

Компания работает на рынке гостиничного бизнеса; основным направлением деятельности является оказание санаторно-курортных услуг, услуги гостиницы. Также в структуре дополнительных доходов весомую долю занимает услуга питания.

В бренд GreenFlow входит несколько компаний, которые имеют различные зоны деятельности. Каждая компания является отдельно зарегистрированным юридическим лицом. Такое распределение позволяет усилить контроль над каждым видом деятельности.

Структура выручки компании в 2021 году



География присутствия: г. Сочи

**1) Расшировка выручки от реализации по видам деятельности (в тыс. руб.):**

Выручка от реализации:	2019	2020	2021
Санаторно-курортные услуги и деятельность гостиниц	245 193	301 219	628 786
Сопутствующие услуги	55 418	61 588,0	17 846
Услуги прочие	14 654	11 452	555
<b>Итого:</b>	<b>315 265</b>	<b>374 259</b>	<b>647 187</b>

**2) Расшировка расходов (в тыс. руб.):**

Расшировка расходов, тыс. руб.	2019	2020	2021
От реализации услуг	150 400	136 590	210 934
Коммерческие расходы	-	-	-
Административные расходы	134 411	117 669	173 151
Процентные расходы	13 328	42 500	34 066
Прочие расходы	17 695	15 978	21 232
<b>Итого:</b>	<b>315 834</b>	<b>312 737</b>	<b>439 383</b>

**7.2 Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели.**

Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мер (действий), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента размещена: на странице эмитента в сети Интернет: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38576>

**7.2.1 Финансовый долг**

Финансовый долг (по РСБУ 2019–2021) = краткосрочные заемные средства + долгосрочные заемные средства

**Финансовый долг эмитента в 2019–2021 гг. (в тыс. руб.)**

Наименование показателя	2019	2020	2021
Краткосрочные заемные средства	17 023	10 268	-
Долгосрочные заемные средства	244 506	178 030	305 025
<b>Итого:</b>	<b>261 529</b>	<b>188 298</b>	<b>305 025</b>

Основным источником формирования кредитного портфеля являются долгосрочные заемные средства.

**Совокупные обязательства эмитента в 2019–2021 гг.**

Наименование показателя	2019	2020	2021
Совокупные обязательства эмитента:	340 490	259 111	424 146

По состоянию на 31.12.2021 в структуре пассивов заемные средства эмитента занимают 50,4%, а совокупные обязательства составляют 100% от общего объема пассивов.

**7.2.2 Чистый финансовый долг**

Чистый финансовый долг (по РСБУ 2019–2021) = (Краткосрочные заемные средства + Долгосрочные заемные средства) - Денежные средства

**Чистый финансовый долг эмитента в 2019–2021 гг. (в тыс. руб.)**

Наименование показателя	2019	2020	2021
Краткосрочные заемные средства	17 023	10 268	-
Долгосрочные заемные средства	244 506	178 030	305 025
Денежные средства	10 022	20 934	15 793
<b>Чистый долг:</b>	<b>251 507</b>	<b>167 364</b>	<b>289 232</b>

Приведенные данные показателя чистого финансового долга компании отражают, что активы компании сформированы с помощью заемных средств: компания зависит от контрагентов.

Организация выходит на рынок облигаций с целью получения финансирования для реализации проекта строительства отеля уровня 4\*\*\*\* GreenFlowBaikal на территории ОЭЗ «Байкальская Гавань».

**7.2.3 Чистые активы**

Чистые активы = Величина капитала и резервов + Доходы будущих периодов

**Чистые активы эмитента в 2019–2021 гг. (в тыс. руб.)**

Наименование	2019	2020	2021
Капитал и Резервы	(78 019)	2	180 892
Доходы будущих периодов	-	-	-
<b>Чистые активы:</b>	<b>(78 019)</b>	<b>2</b>	<b>180 892</b>

По итогам 2019 года величина чистых активов компании имеет отрицательное значение. В период с 2020 по 2021 год произошло значительное увеличение данного показателя. По итогам 2020 года величина чистых активов компании составила 2 тыс.руб., по итогам 2021 года – 180 892 тыс.руб., что говорит о положительной динамике.

**7.2.4. Выручка и чистая прибыль****Выручка и чистая прибыль эмитента в 2019–2021 гг. (в тыс. руб.)**

Наименование	2019	2020	2021
Выручка	315 265	374 259	647 187
Чистая прибыль	6 961	55 134	180 948

В течение рассмотренного периода деятельность эмитента является прибыльной, однако показатели прибыли не являются равномерными, что обусловлено постепенным ростом организации.

С 2019 года эмитент показывает существенный рост выручки, достигаемый во многом за счет прироста числа обслуживаемых клиентов. Эмитент планирует планомерно увеличивать объемы операций и числа клиентов, что при сохранении рыночной конъюнктуры неизменно приведет к увеличению выручки. Кризисные 2020–2021 гг. повлияли на все отрасли экономики и на внешний туризм; во многом увеличился туризм внутри страны, что свидетельствует о повышении выручки. Организация планирует, что с 2022–2025 гг. оборот компании вырастет в 1,5 раза.

#### 7.2.5. Показатели рентабельности

Наименование	2019	2020	2021
Рентабельность (по чистой прибыли)	2%	15%	28%
Рентабельность (ROA)	3771%	470%	334%
Рентабельность собственного капитала (ROE)	0%	0%	100%

Эффективность ведения операционной деятельности подтверждается показателями рентабельности, приведенными в таблице выше.

#### 7.2.6. Финансовый долг/ЕБИТДА

**Прибыль до уплаты процентов, налогов, амортизационных отчислений (ЕБИТДА) (в тыс. руб.)**

Наименование показателя	2019	2020	2021
Прибыль (убыток) до налогообложения	9 032	64 590	230 386
Проценты к получению	420	1 307	15 301
Проценты к уплате	13 328	42 500	34 066
Резервы	-	-	-
Курсовые разницы	-	-	-
ЕБИТ	21 940	105 783	249 151
Амортизационные отчисления	12 072	12 005	27 307
ЕБИТДА	9 868	93 778	221 844

Показатель ЕБИТ рассчитан по следующей формуле: (Прибыль до налогообложения - Проценты к получению + Проценты к уплате + Резервы - Курсовые разницы).

Как видно из рассчитанных показателей Эмитент демонстрирует значительные объемы показателя ЕБИТДА. Для анализа необходимо привести соотношение показателей финансового долга и ЕБИТДА эмитента:

Наименование показателя	2019	2020	2021
Финансовый долг	261 529	188 298	305 025
ЕБИТДА	9 868	93 778	221 844
Соотношение Финансовый долг/ ЕБИТДА	26,50	2,01	1,37

Показатель EBITDA рассчитан по следующей формуле: (ЕБИТ - Амортизационные отчисления).

Как видно из представленной таблицы в 2020 году зависимость компаний от заемных средств была низкой, соотношение долг/ЕБИТDA равна 2,01, в 2021 году данный показатель составил 1,4.

#### 7.2.7. Процент прибыли до уплаты процентов, налогов, амортизационных отчислений (EBITDA margin)

$EBITDA\ margin = EBITDA / \text{Выручка}$

Наименование	2019	2020	2021
ЕБИТDA, тыс. руб.	9 868	93 778	221 844
Выручка, тыс. руб.	315 265	374 259	647 187
ЕБИТDA margin, %	3%	25%	34%

За рассматриваемый период показатель соотношения выручки и ЕБИТDA значительно вырос и на анализируемую дату составляет 34%.

Таким образом, на протяжении рассматриваемого периода 2019–2021 гг. значение и динамика основных финансовых показателей свидетельствует об их положительном значении и позволяет сделать вывод о стабильном финансовом положении эмитента.

Эмитент планирует использовать возможности привлечения долгосрочного финансирования за счет использования инструментов фондового рынка для выполнения собственных стратегических целей и создания публичной истории компании.

В целях стабилизации и улучшения показателей деятельности планируется:

- Привлечение инвестиций для реализации новых проектов компании;
- Расширение узнаваемости бренда;
- Расширение круга потенциальных инвесторов и партнеров;
- Диверсификация источников финансирования;
- Создание публичной кредитной истории.

Планы по использованию денежных средств:

Организация выходит на рынок облигаций с целью получения финансирования для реализации проекта строительства отеля уровня 4\*\*\*\* «GreenFlowBaikal» на территории ОЭЗ «Байкальская Гавань».

### 7.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года

#### 7.3.1. Структура активов эмитента в 2019–2021 гг. (в тыс. руб.)

АКТИВЫ	в тыс. руб.			Изменения, %		
	2019	2020	2021	2019 к 2018	2020 к 2019	2021 к 2020
Внеоборотные активы:						

АКТИВЫ	в тыс. руб.			Изменения, %		
	2019	2020	2021	2019 к 2018	2020 к 2019	2021 к 2020
Нематериальные активы	136	121	105	-10%	-11%	-13%
Результаты исследований и разработок	-	-	-	0%	0%	0%
Нематериальные поисковые активы	-	-	-	0%	0%	0%
Материальные поисковые активы	-	-	-	0%	0%	0%
Основные средства	186 504	162 462	158 852	3%	-13%	-2%
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-	0%	0%	0%
Финансовые вложения	10 000	37 025	313 906	0%	270%	748%
Отложенные налоговые активы	-	1 967	2 324	0%	0%	18%
Прочие внеоборотные активы	10 313	6 879	3 438	-25%	-33%	-50%
<b>Итого внеоборотных активов</b>	<b>206 953</b>	<b>208 454</b>	<b>478 625</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>130%</b>
<b>Оборотные активы</b>						
Запасы	5 930	3 652	3 716	-82%	-38%	2%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	4 243	2 332	-	-4%	-45%	-100%
Дебиторская задолженность	26 202	21 787	92 739	-30%	-17%	326%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	6 526	-	11 000	62%	-100%	-100%
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 022	20 934	15 793	179%	109%	-25%
Прочие оборотные активы	2 595	1 954	3 164	-18%	-25%	62%
<b>Итого оборотных активов</b>	<b>55 518</b>	<b>50 659</b>	<b>126 412</b>	<b>-35%</b>	<b>-9%</b>	<b>150%</b>

По итогам 2021 года величина активов эмитента составила 605 038 тыс. руб., увеличившись по сравнению с 2019 г. на 345 925 тыс. руб. (или на 52,7%), при этом:

- внеоборотные активы увеличились на 270 172 тыс. руб. (или на 56,4%),
- оборотные активы увеличились на 75 753 тыс. руб. (59,9%).

Среди отрицательно изменившихся статей внеоборотных активов следует отметить снижения по статьям:

- основные средства (на 3 610 тыс. руб., или на 2,2%);
- уменьшение денежных средств на 5 141 тыс. руб. (или на 2,5%).

С точки зрения структуры активов необходимо отметить, что доля внеоборотных активов компании преобладает над оборотными активами и составляет 74 % против доли оборотных активов 26 % в активе баланса.

### 7.3.2. Структура обязательств эмитента в 2019–2021 гг. (в тыс. руб.)

ПАССИВ	в тыс. руб.			Изменения, %		
	2019	2020	2021	2019 к 2018	2020 к 2019	2021 к 2020
<b>Долгосрочные обязательства</b>						
Долгосрочные заемные средства	244 506	178 030	305 025	-3%	-27%	71%
Отложенные налоговые обязательства	-	506	918	0%	0%	81%
Оценочные обязательства	-	-	-	0%	0%	0%

Прочие долгосрочные обязательства	4 356	1 453	6 685	-30%	-67%	360%
<b>ИТОГО долгосрочных обязательств</b>	<b>248 862</b>	<b>179 989</b>	<b>312 628</b>	<b>-4%</b>	<b>-28%</b>	<b>74%</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>						
Краткосрочные заемные обязательства	17 023	10 268	-	-60%	-40%	0%
Краткосрочная кредиторская задолженность	74 605	66 493	108 508	14%	-11%	63%
Доходы будущих периодов	-	-	-	0%	0%	0%
Оценочные обязательства	-	1 924	3 010	0%	0%	56%
Прочие краткосрочные обязательства	-	437	-	0%	0%	0%
<b>ИТОГО краткосрочных обязательств</b>	<b>91 628</b>	<b>79 122</b>	<b>111 518</b>	<b>-15%</b>	<b>-14%</b>	<b>41%</b>

За рассматриваемый период обязательства эмитента увеличились на 41%:

- долгосрочные заемные средства - на 126 995 тыс. руб. (или на 70%);

По состоянию на 31.12.2021 обязательства эмитента составляют 305 025 тыс. руб. В сравнении с величиной капитала суммарные обязательства компании составляют 72%.

В целях оптимизации структуры обязательств следует осуществлять перераспределение кредитного портфеля. Размещение биржевых облигаций позволит решить данную задачу.

### 7.3.3. Структура собственного капитала эмитента в 2019–2021 гг.

(в тыс. руб.)

ПАССИВ	в тыс. руб.			Изменения, %		
	2019	2020	2021	2019 к 2018	2020 к 2019	2021 к 2020
<b>Капитал и резервы</b>						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	25 500	25 500	25 500	0%	0%	0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-	-	0%	0%	0%
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-	0%	0%	0%
Добавочный капитал (без переоценки)	-	22 887	22 887	0%	0%	0%
Резервный капитал	-	-	-	0%	0%	0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(103 519)	(48 385)	132 505	-6%	-53%	174%
<b>ИТОГО капитал и резервы</b>	<b>(78 019)</b>	<b>2</b>	<b>180 892</b>	<b>-8%</b>	<b>0,003%</b>	<b>9044500%</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 года собственный капитал эмитента достиг значения 180 892 тыс. руб., увеличившись по сравнению с 2020 г. на 178 892 тыс. руб.

За рассматриваемый период (2019–2021 гг.) эмитент производил увеличение добавочного капитала, а также уменьшение нераспределенной прибыли за счет увеличения оборотов компании и увеличения эффективности деятельности компании.

## 8. СВЕДЕНИЯ О РАНЕЕ РАЗМЕЩЕННЫХ ВЫПУСКАХ

Не имеется.



## **9. СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТРАТЕГИЕЙ РАЗВИТИЯ/ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ/БИЗНЕС-ПЛАН**

### **9.1. Стратегический план развития бизнеса**

ООО «АНТЕРРА», являющееся одним из учредителей ООО «Грин Флоу Байкал», планирует создать на территории участка «Турка» ОЭЗ «Байкальская Гавань» оздоровительно-гостиничный комплекс. Здесь будут реализованы уникальные принципы оздоровления международной организации «HealingHotelsOfTheWorld», членом которой компания является.

Проект преследует цель стать лучшим гостинично - рекреационным оператором Байкальского региона в России в сегменте предоставления высококачественного оздоровительного отдыха. Создаваемый отель будет представлять собой развитие принципов, заложенных в концепции отеля «GreenFlow», успешно работающего на курорте Роза Хутор в Сочи.

В отеле «GreenFlowBaikal» будет 181 номер и три ресторана, два из которых будут находиться на территории курорта, а не в самом здании отеля. Главная особенность будущего курорта – термальный SPA-комплекс, который будет включать в себя четыре бассейна, флоатинг, множество саун и гидротерапевтические процедуры.

С точки зрения эффективности финансирования важно, что объект будет полностью обеспечен инженерной инфраструктурой ОЭЗ «Байкальская гавань». Непосредственное место расположения создаваемого отеля - Село Турка, Прибайкальский район, Республика Бурятия.

При планировании места расположения отеля был принят во внимание ряд требований к местонахождению всех объектов бренда GreenFlow и планированию интерьерной концепции:

- *Обилие естественной первозданной природы*

Объекты «GreenFlow» находятся в живописных местах с естественным, максимально нетронутым, ландшафтом территории. «GreenFlowHotelBaikal» находится на побережье этого озера, поэтому из большинства номеров открывается панорамный вид на Байкал или на окружающую природу.

В связи с тем, что в отеле большое внимание уделяется восполнению сил гостей, важно, чтобы место локации отеля было признано как «место силы» (например, Байкал) и помогало гостям найти физический и духовный баланс.

- *Концепция интерьера*

Интерьер – неотъемлемая часть опыта гостей «GreenFlowHotel». В основе концепции интерьера заложено понятие: «Простота – роскошь».

- Отсутствие ярких пестрых красок;
- Использование материалов, являющихся или имитирующих природные материалы;
- Функциональность и комфорт.

## **9.2. Благоприятная внешняя среда**

Существенное сокращение выездного туризма, федеральные программы по развитию внутреннего туризма, формирование туроператорами большого разнообразия чартерных, экскурсионных программ являются неоспоримыми факторами интенсивного развития объектов внутреннего туризма.

## **9.3. Важные тренды и драйверы рынка**

За последнее время на внутреннем рынке произошли качественные изменения, обеспечивающие его дальнейшее развитие:

1. В России появились туроператоры, ориентированные только на внутренний туризм, причем они смогли привлечь в свое развитие большие средства.
2. Российские туроператоры смогли создать линейку предложений по пакетным турам. Крупные туроператоры стали выкупать большие блоки мест в популярных отелях с достойным уровнем сервиса. При этом самостоятельным туристам забронировать номера в этих гостиницах, оказалось просто невозможно.
3. Еще одним важным изменением, произошедшем на российском туристическом рынке стала способность туроператоров и турагентств отрегулировать цены туров так, чтобы они удовлетворяли запросам клиентов. Это новое для России явление, также связанное с появлением внутренних туроператоров. В предыдущие годы самодеятельное ценообразование участников туристического рынка отпугивало аудиторию.
4. Ограничения выездного туризма и постковидные ограничения в еще большей степени привели к переориентированию туристических потоков в РФ на внутренний туризм.

Суммируя воздействие перечисленных выше факторов, можно сделать вывод о том, что деловая среда в сфере российского туризма создала все условия для успешного развития гостиничного бизнеса.

### *9.3.1. Оздоровительный туризм*

Оздоровительный туризм стал одним из значимых трендов отрасли. Мировые доходы от медицинского туризма в 2019 году составили 15 млрд долларов США, а оздоровительного – 40 млрд долларов. По прогнозам авторитетного международного агентства EuromonitorInternational, к концу 2022 года эти цифры увеличатся еще на 30%.

При этом объем российского рынка санаторно-курортных услуг в 2019 году приблизился к 150 млрд рублей. В 2019 г. численность потребителей санаторно-курортных услуг в России составила 6,4 млн чел, что на 10,7% превысило значение показателя за предыдущий год. При условии дальнейшей модернизации санаториев, а также развития инфраструктуры в других регионах, численность потребителей санаторно-курортных услуг в стране будет расти и достигнет 7,8 млн. чел.к 2023 г.

В структуре потребителей значительно преобладают клиенты, получающие лечение вместе с проживанием: их доля составляет 90,5% от общей численности, лечившихся в санаториях.

Таким образом, на фоне растущего спроса на оздоровительный туризм сокращается количество организаций, предоставляющие данные услуги. Кроме того, каждый десятый санаторий России изношен на 80% и более. Соответственно, концепция отеля направлена на устранение дефицита предложения оздоровительного туризма.

Также стоит отметить недостаточное количество оздоровительных отелей, соответствующих высоким мировым стандартам, к которым привыкли российские туристы. Поэтому создание оздоровительного отеля с мировыми стандартами сервиса является ответом на запрос российского туриста, который переориентировали свой отдых с мировых на российские курорты.

#### **9.4. Основные потребительские группы и их территориальное расположение**

Основными потребительскими группами, прибывающие на Байкал в качестве туристов являются жители центральной и западной части РФ, а также иностранные туристы из стран юго-восточной Азии.

Для объектов, расположенных вокруг Байкала, российские туристы обеспечивают основной турпоток, а туристы из стран Юго-Восточной Азии обеспечивают равномерность загрузки и нивелирование сезонности.

Сфокусированность отеля на различных группах гостей позволит бизнесу быть устойчивым. Продолжение периодических ограничений, связанных с пандемией, и сложившаяся геополитическая обстановка, обеспечат приток на курорт российских туристов, а изменение их объема позволит привлекать туристов из ЮВА.

#### **О влиянии пандемии на бизнес-компании в 2021 году.**

Локдаун сказался отрицательно на загрузке отеля непосредственно в период его действия. Но после снятия ограничений поток гостей в гостиницу увеличился в разы, тем более с учетом того, что основным направлением отеля является оздоровительное. Динамика загрузки в постпандемийный период составила в 2020 г - 62%, в 2021г.-82%, в 2022г. планируется выход на 84%.

## 9.5. Прогноз движения денежных средств ООО «АНТЕРРА»

Прогнозный отчет о движении денежных средств ООО "АНТЕРРА", тыс. руб.

Наименование	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Остаток денежных средств на начало периода	811	5 604	66 007	126 966	188 452	250 471	313 028	376 127
Поступления от основной деятельности	808 329	843 330	874 135	906 642	940 294	973 352	1 007 968	1 047 075
Прямые затраты	- 107 273	- 111 918	- 116 006	- 120 320	- 124 786	- 129 173	- 133 767	- 138 957
Операционная маржа	701 055	731 412	758 129	786 321	815 508	844 178	874 200	908 118
Зарплата	-99 603	- 103 916	- 107 711	- 111 717	- 115 864	- 119 937	- 124 202	- 129 021
Общие затраты	- 240 081	- 250 477	- 259 626	- 269 281	- 279 276	- 289 094	- 299 376	- 310 991
Проценты к получению	15 446	15 446	15 446	15 446	15 446	15 446	15 446	15 446
Выплата процентов по кредиту	-11 145	-	-	-	-	-	-	-
Налоги	- 129 136	- 137 156	- 142 253	- 147 631	- 153 199	- 158 668	- 164 396	- 170 866
Денежные потоки от операционной деятельности	236 536	255 309	263 984	273 138	282 615	291 925	301 673	312 686
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-
Возврат кредитов банкам	- 246 726	-10 442	-10 442	-10 442	-10 442	-10 442	-6 091	-
Денежные потоки от финансовой деятельности	- 246 726	-10 442	-10 442	-10 442	-10 442	-10 442	-6 091	-
Чистый денежный поток	-10 189	244 868	253 543	262 697	272 174	281 483	295 582	312 686
FCFF	247 681	255 309	263 984	273 138	282 615	291 925	301 673	312 686
Остаток денежных средств на конец периода	248 493	260 913	329 991	400 104	471 068	542 396	614 701	688 814

## **10. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РИСКИ**

### **10.1. Анализ факторов риска, связанных с приобретением и размещением ценных бумаг**

Приведен анализ факторов риска, связанных с приобретением размещаемых ценных бумаг, в частности:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риск потери деловой репутации (репутационный риск);
- стратегический риск;
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Политика эмитента в области управления рисками основана на постоянном мониторинге рыночной ситуации и своевременном принятии мер по уменьшению воздействия рисков. В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков эмитент предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей ситуации, создавшейся в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля эмитента.

Управление рисками осуществляется исходя из системного подхода, основанного на принципах:

- осведомленности о риске;
- разграничения полномочий по оценке и принятию риска;
- единых подходов к оценке и к установлению лимитов и ограничений;
- контроля принятого риска.

Управление рисками эмитента включает в себя:

- наличие и гарантия выполнения плана-графика работ;
- заинтересованность всех участников в выполнении плана-графика;
- возможность дублирования организационных срывов;
- наличие квалифицированного управленческого персонала (сертификация менеджеров).

Порядок идентификации, анализа, оценки, оптимизации и контроля данных рисков определяется внутренними документами, регламентирующими проведение операций, подверженных рискам.

На дату утверждения Инвестиционного меморандума основной деятельностью эмитента является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания. В ближайшей перспективе эмитент планирует продолжить свое развитие в данной сфере деятельности. В связи с чем риски описываются в данном разделе исходя из основной деятельности эмитента.

## 1) Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение им обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (на внутреннем и внешнем рынках):

*Внутренний рынок:*

Основными рисками, которые могут негативно отразиться на деятельности эмитента и его способности исполнять свои обязательства по биржевым облигациям на внутреннем рынке, являются следующие:

- эпидемиологические риски;
- рост процентных ставок на финансовых рынках и рынках капитала;
- ухудшение общего инвестиционного климата в Российской Федерации;
- изменение законодательства, регулирующего выпуск и обращение ценных бумаг;
- конкурентная борьба (на сегодняшний день гостиничный бизнес развивается стремительно, при этом является основной частью туризма);
- цены на услуги;
- динамика развития компании и конкурентов.

Способность эмитента своевременно и в полном объеме обслуживать свои обязательства по биржевым облигациям эмитента в значительной степени определяется и обуславливается финансовым положением эмитента. Особое влияние на получение планируемых оборотов может вызвать эпидемиологическая ситуация, на сегодняшний день принимаются все меры безопасности, что сокращает риск возникновения данного фактора. Рост процентных ставок на финансовых рынках и рынках капитала, усиление волатильности на российских рынках, ухудшение общего инвестиционного климата в Российской Федерации могут негативно сказаться на стоимости заимствований для эмитента и/или сроках таких заимствований.

Эмитент оценивает вышеуказанные риски как существенные. Следует учитывать, что данные риски оказывают в большей степени влияние на экономическую ситуацию Российской Федерации и в основном находятся вне контроля эмитента.

Эмитент оценивает риск изменения законодательства, регулирующего выпуск и обращение ценных бумаг, как незначительный. Согласно основным трендам развития российского финансового рынка, выраженным в формировании доверительной среды, развитии конкуренции и поддержании стабильности на финансовом рынке, росте обеспечения доступности финансовых услуг и капитала, Правительство Российской Федерации совместно с регулятором финансового рынка проводят политику либерализации законодательства в области ценных бумаг, увеличении капитализации фондового рынка и расширении круга используемых на нем инструментов.

Способность ООО «АНТЕРРА» сохранять свое конкурентное положение зависит от возможностей поддерживать и изменять существующие форматы предоставления услуг, а также предлагать конкурентные цены и услуги.

Предполагаемые действия эмитента для снижения отраслевых рисков:

- оптимизация финансовых потоков в соответствии с рыночными условиями;

- проведение тщательного анализа клиентов и конкурентов на рынке;
- отслеживание состояния и тенденций гостиничного бизнеса.

В планах компании с 2022 г. строительство гостиницы на Байкале, что позволит расширить географию присутствия. По проведенным внутренним стратегическим планированиям создаваемый отель, станет успешным на рынке, так как из-за ситуации распространения эпидемиологической опасности в других странах, внутренний туризм развивается двойными темпами.

#### *Внешний рынок:*

Основными рисками, которые могут негативно отразиться на деятельности эмитента и его способности исполнять свои обязательства по биржевым облигациям на внешнем рынке, являются следующие:

- внешнеполитическое и экономическое противостояние между странами, что может повлиять на туристическую отрасль;
- экономические кризисы;
- изменение законодательства, регулирующего выпуск и обращение ценных бумаг;
- конкурентная борьба;
- природные и эпидемиологические факторы;
- динамика развития компании и конкурентов.

## **2) Страновые и региональные риски**

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в Российской Федерации, в г. Москва.

В целом эмитент оценивает политическую и экономическую ситуацию в Российской Федерации как достаточно прогнозируемую, однако ухудшение конъюнктуры мировых рынков, замедление темпов роста мировой экономики, замедление темпов экономического роста Российской Федерации, нестабильность национальной валюты могут оказать негативное влияние на деятельность эмитента. Данные факторы могут потенциально ограничить возможности эмитента и привести к неблагоприятным экономическим последствиям.

#### *Экономические риски:*

- устойчивость экономического положения заявителя к изменениям макроэкономического положения в стране;
- оценка последствий повышения тарифов и цен на стратегические ресурсы;
- возможность снижения платежеспособного спроса на работы и услуги в субъекте Российской Федерации и в целом по стране;
- наличие альтернативных потребителей; последствия ухудшения налогового климата.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, в том числе с повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью, и (или) труднодоступностью, и тому подобным:

- Страна и регион, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением и не являются удаленными и труднодоступными, повышенная опасность стихийных бедствий, вероятность резкого изменения климатических условий оценивается эмитентом как незначительная. Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона эмитент оценивает как минимальные.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность:

- Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в котором эмитент осуществляет свою основную деятельность, оцениваются как минимальные. В случае наступления указанных событий эмитент будет действовать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и исходя из внутренней оценки ситуации.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

- В случае возникновения риска, относящегося к данной категории, эмитент предпримет всевозможные меры по минимизации негативных последствий. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, поскольку описанные выше факторы находятся вне контроля эмитента.

### 3) Финансовые риски

<b>Валютные</b>	
Подверженность рискам	Присутствует риск возникновения убытков в результате обменных курсов различных валют по отношению к рублю, она оценивается крайне низкая, так как основной поток – это граждане РФ.
Политика управления риском	Анализ рыночной конъюнктуры, валютным риском общество управляет посредством максимально возможного соответствия между валютой активов и валютой обязательств
Методы оценки риска	Логический, технический анализ
<b>Инфляционные</b>	
Подверженность рискам	Подвержены все отрасли рынка
Политика управления риском	Мониторинг рынка
Методы оценки риска	Логический, технический анализ
<b>Конъюнктура на финансовых рынках</b>	
Подверженность рискам	Влияние на спрос и предложение продукции, также конкурентной борьбы
Политика управления риском	Мониторинг рынка
Методы оценки риска	Логический, технический анализ



#### **4) Правовые риски**

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением валютного, налогового, внешнеполитического/экономического, антимонопольного и лицензионного регулирования, которые могут повлечь ухудшение финансового состояния эмитента, являются незначительными. Эмитент строит свою деятельность в соответствии с законодательством, отслеживает и своевременно реагирует на изменения в нем. При этом Проект будет реализован на территории ОЭЗ «Байкальская Гавань». Российское законодательство об особых экономических зонах является максимально комфортным с точки зрения стабильности и понятным среди существующих правил в системе налогообложения, а также предоставления налоговых льгот. Поэтому данные риски являются минимальными.

#### **5) Риск потери деловой репутации (репутационный риск)**

Риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его услуг или характере его деятельности в целом.

Эмитент прилагает значительные усилия по формированию положительного имиджа у клиентов, контрагентов и общественности путем повышения информационной прозрачности. Управление риском потери деловой репутации является составляющей системы управления рисками и осуществляется непосредственно при участии руководства эмитента.

Подверженность эмитента риску потери деловой репутации (репутационному риску) рассматривается как минимальная.

#### **6) Стратегический риск**

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающееся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами: отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, кадровых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента:

Данный риск минимизируется путем тщательной проработки управленческих решений на основе проведения анализа текущей ситуации в отрасли и перспектив развития, действий контрагентов и конкурентов эмитента, потребностей клиентов, возможностей кадрового, финансового и материально-технического обеспечения изменений.

Подверженность стратегическому риску оценивается как незначительная.

#### **7) Риски, связанные с деятельностью эмитента**

Риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе риски:

- Риск-профиль отельного бизнеса консервативен, что частично компенсируется невысоким уровнем просроченной задолженности гостиничного сектора перед кредитными организациями. Бизнес обладает низкой устойчивостью к внешним шокам: в период кризисных явлений в экономике спрос на услуги отельеров падает сильнее, чем в других отраслях. Барьеры для входа являются невысокими, конкуренция развита в значительной степени, и регулярно появляются новые отели различных форматов. Рыночные и конкурентные позиции компании оцениваются агентством позитивно.

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент:

- Риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют. На дату утверждения Инвестиционного меморандума эмитент не участвует в судебных процессах, участие в которых может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.