

## «Эксперт РА» подтвердил рейтинг компании «Имеретинская Ривьера» на уровне ruBBB-

Москва, 30 января 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности](#) нефинансовой компании **«Имеретинская Ривьера»** на уровне ruBBB-. Прогноз по рейтингу - стабильный.

«Имеретинская Ривьера» является управляющей компанией курорта «Имеретинский» в г. Сочи. Балансодержателем активов курорта является дочернее общество компании (совместно далее Группа). Группа осуществляет эксплуатацию гостиничных, санаторных и курортных активов, а также осуществляет продажу апартаментов.

Агентство по-прежнему высоко оценивает конкурентные и рыночные позиции Группы. Курорт «Имеретинский» обладает одним из наибольших номерных фондов в г. Сочи, который представлен 196 номерами в гостинице «Имеретинский» и более 2500 апартаментами, расположенными на территории четырех кварталов бывшей олимпийской деревни. При этом, по мнению агентства, основной драйвер роста потоков туристов, который был вызван повышенным интересом после проведения Олимпийских игр в Сочи, исчерпывается. Помимо этого, спрос на гостиничные услуги в г. Сочи в среднесрочной перспективе по-прежнему будет находиться под давлением из-за конкуренции в первую очередь с курортами Турции и Египта. В результате этого агентство сдержанно оценивает перспективы рынка, на котором работает Группа. При этом агентство отмечает постепенный рост загрузки номерного фонда курорта и повышение средней цены.

Для строительства курорта компанией были привлечены заемные средства от Внешэкономбанка. По условиям кредитного договора на погашение долговых обязательств должно направляться 100% средств от продажи апартаментов. Агентство отмечает высокий уровень покрытия активами Группы ее обязательств. На 30.06.2018 отношение скорректированных на качество активов Группы к обязательствам с учетом квазикапитала составляет 1,17. При этом в краткосрочной перспективе для покупки новых гостиничных активов Группа планирует выпустить облигационный займ с максимальным объемом до 5 млрд. руб. на 5 лет с амортизацией тела долга с 3 года обращения. Облигации планируется погашать денежным потоком от эксплуатации апартаментов, а также как имеющихся, так и планируемых к приобретению доходов гостиничных активов. Отношение облигационного займа к текущему годовому чистому арендному денежному потоку курорта «Имеретинский» и денежному потоку планируемого к приобретению гостиничного актива составляет более 10. По мнению агентства, это свидетельствует о высоком уровне долговой нагрузки. Кроме того, после выпуска облигаций и возможного приобретения гостиничного актива покрытие активами Группы ее обязательств снизится, так как на приобретаемом гостиничном активе также есть долговые обязательства, но при этом по расчетам агентства показатель останется на приемлемом уровне.

В первом полугодии 2016 года в рамках решения Правительства РФ об изменениях условий кредитования «олимпийских» заемщиков долговые обязательства Группы перед ВЭБом были реструктуризированы - снижена процентная ставка, введен grace period на выплату основного долга и cash sweep на выплату процентов на 5 лет. Таким образом, в течение ближайших 2 лет, до начала амортизации по облигациям, в рамках погашения долга у Группы есть обязательство по выплате только процентов по облигациям и обязательствам по планируемого к приобретению актива. При этом значительное влияние на увеличение денежного потока должен оказать синергетический эффект от интеграции приобретаемого гостиничного актива с имеющимися активами Группы. По расчетам агентства отношение купонных платежей к годовому чистому арендному денежному потоку курорта «Имеретинский» и денежному потоку планируемого к приобретению гостиничного актива должен составлять менее 0,4, что свидетельствует о невысоком уровне текущей долговой нагрузки. Кроме того, компания обладает значительным объемом незаложенных земельных участков, находящихся на территории курорта, под которые, по мнению агентства, возможно оперативное привлечение дополнительного финансирования в случае необходимости, что оказывает поддержку ликвидности компании. На 30.06.2018 показатель текущей ликвидности составил 1,42. При этом агентство отмечает невысокое покрытие краткосрочных обязательств компании высоколиквидными активами. На 30.06.2018 коэффициент абсолютной ликвидности составил 0,2.

Среди прочих факторов финансового блока позитивно были оценены низкие валютные риски компании.

В блоке корпоративных рисков агентство позитивно оценивает концентрированную структуру собственности и высокий уровень проработки стратегии развития компании. При этом сдерживающее влияние на рейтинг оказывает отсутствие финансовой отчетности в открытом доступе.

По состоянию на 30.06.2018 по данным консолидированной отчетности активы Группы составили 45,4 млрд руб.

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

Кредитный рейтинг ООО «Имеретинская Ривьера» был впервые опубликован 11.10.2016. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 31.01.2018.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовым компаниям <https://raexpert.ru/ratings/credits/method> (вступила в силу 20.09.2018).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему 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 «Имеретинская Ривьера», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, ООО «Имеретинская Ривьера» принимало участие в присвоении рейтинга.

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.

АО «Эксперт РА» в течение последних 12 месяцев не оказывало ООО «Имеретинская Ривьера» дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО «Эксперт РА», выражают мнение АО «Эксперт РА» относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО «Эксперт РА» рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО «Эксперт РА» информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими.

АО «Эксперт РА» не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО «Эксперт РА» рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО «Эксперт РА», или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату её публикации. АО «Эксперт РА» вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО «Эксперт РА» [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).