

НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «Бизнес-Лэнд» на уровне В-.ru, прогноз — «рейтинг на пересмотре — неопределённый прогноз»

Структура рейтинга

БОСК ¹	b
Рег-анализ ²	-1 уровень
ОСК	b-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	В-.ru
Прогноз	рейтинг на пересмотре — неопределённый прогноз

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

² Сравнительный анализ с сопоставимыми компаниями

Структура БОСК

Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора ▲ max

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «Бизнес-Лэнд» (далее — «Бизнес-Лэнд», «компания») на уровне В-.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался на уровне «рейтинг на пересмотре — неопределённый прогноз».

Прогноз «рейтинг на пересмотре — неопределённый прогноз» означает высокую вероятность изменения кредитного рейтинга в течение трёх месяцев с момента установления такого прогноза, однако определить наиболее вероятное направление такого изменения не представляется возможным.

Резюме

- Сохранение прогноза «рейтинг на пересмотре — неопределённый прогноз» обусловлено блокировкой счетов ООО «Бизнес-Лэнд» из-за неисполнения обязательств перед Федеральной налоговой службой России (ФНС).
- Положительное влияние на оценку бизнес-профиля компании оказывают устойчивость её рыночных позиций на ключевом рынке присутствия — в Ивановской области, и высокая доля основных средств в структуре активов.
- Высокая долговая нагрузка «Бизнес-Лэнд» и низкие показатели абсолютной ликвидности ограничивают оценку финансового профиля.
- Оценка финансового профиля компании поддерживают высокие показатели рентабельности по OIBDA и существенная доля собственного капитала в структуре фондирования.
- Низкие оценки качества управления, управления рисками и ликвидностью отражают факт технического дефолта компании в 2025 году, отсутствие отчётности по МСФО, совета директоров и недостаточную формализацию корпоративного управления.
- По итогам сравнительного анализа с сопоставимыми компаниями агентство применило отрицательный модификатор оценки собственной кредитоспособности (ОСК) «Бизнес-Лэнд»: минус 1 уровень к БОСК.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Бизнес-Лэнд» — управляющая компания и владелец торгового центра (ТЦ) «Евролэнд» в Иваново. Площади центра арендуют свыше 300 предприятий «эконом» и «эконом+» сегментов: сетевые розничные продуктовые магазины, магазины электроники, кафе, рестораны, фитнес-клуб и пр.

Ведущий рейтинговый аналитик:

Илья Куплинов

liya.kuplinov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	389	515
OIBDA ²	165	274
Чистая прибыль	6	5
Активы, всего	1 987	1 952
Совокупный долг	915	920
Собственный капитал	930	935

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по РСБУ; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: b

Устойчивые позиции на единственном рынке присутствия

Низкая оценка рыночных позиций «Бизнес-Лэнд» обусловлена небольшим размером компании, слабой отраслевой диверсификацией потребителей, локальным характером бизнеса компании.

Давление на оценку бизнес-профиля оказывают очень низкая географическая диверсификация деятельности и наличие единственного ключевого объекта.

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля оказывает устойчивость рыночных позиций компании, обусловленная в том числе планомерным ростом выручки в 2022–2025 годах. «Бизнес-Лэнд» владеет торговым центром с самым высоким трафиком в Иваново, что является конкурентным преимуществом компании.

Оценку бизнес-профиля поддерживает высокая доля основных средств (84,2%) в структуре активов в целом.

Высокая рентабельность и низкая мгновенная ликвидность при высокой долговой нагрузке

На оценку финансового профиля оказывают влияние высокие показатели рентабельности, силь-

ная структура фондирования, умеренно высокое покрытие процентных расходов и краткосрочного долга OIBDA, высокая долговая нагрузка и низкая мгновенная ликвидность.

Совокупный долг компании в 2025 году превышал OIBDA в 3,4 раза, однако в 2026 году ожидается снижения долговой нагрузки до 1,9 за счёт снижения совокупного долга (-185 млн руб.) при росте OIBDA (+121 млн руб.). Давление на оценку долговой нагрузки оказывает превышение фактически уплаченных процентов над средствами от операций до уплаты процентов (FFO) в 2025 году.

Умеренно высокие оценки показателей обслуживания долга объясняются значительным свободным денежным потоком до уплаты процентов (FCF) в 2025 году и достаточным покрытием процентных расходов и краткосрочного долга за счёт операционной прибыли (OIBDA).

Покрытие текущих обязательств ликвидными активами оценивается на умеренно высоком уровне (75%), тогда как покрытие текущих обязательств денежными средствами и их эквивалентами оценивается как крайне низкое (1%).

Компания характеризуется высокой операционной рентабельностью (OIBDA/выручка): в 2024 году показатель составил 43%, а в 2025 – 53%. Рентабельность активов по чистой прибыли оценивается как умеренная, в 2024 и 2025 годах показатель составил 0,3%.

Сильная структура фондирования обусловлена большим объемом собственных средств в структуре валюты баланса: 47% в 2024 году и 48% в 2025.

Сохраняющаяся задолженность перед ФНС, недостаточная регламентация корпоративного управления

Система корпоративного управления «Бизнес-Лэнд», включая управление рисками и ликвидностью, недостаточно развита и регламентирована, поскольку находится на этапе становления. Совет директоров отсутствует, отчетность по МСФО не формируется.

С момента технического дефолта в октябре 2025 года, компания своевременно и в полном объеме погасила два купонных платежа по облигациям. Однако давление на оценку профиля «Менеджмент и бенефициары» оказывает блокировка счетов компании из-за неисполнения обязательств перед ФНС. По информации «Бизнес-Лэнд» урегулирование инцидента планируется до конца апреля 2026 года за счет средств от операционной деятельности.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в отраслях, где работает компания) не оказало существенного влияния на уровень БОСК.

По итогам реег-анализа по сравнению с другими компаниями с сопоставимым уровнем БОСК и положительной платёжной дисциплиной НКР отмечает значительную долговую нагрузку «Бизнес-Лэнд» и потенциально ухудшившиеся

для неё условия рефинансирования долга вследствие недавнего технического дефолта.

Модификатор «Реег-анализ» оказывает негативное влияние на ОСК компании (-1 уровень к БОСК). С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне b-.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг ООО «Бизнес-Лэнд» соответствует ОСК и присваивается на уровне B-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза по нему могут привести улучшение платёжной дисциплины, в том числе по уплате обязательных платежей в бюджет, снижение долговой нагрузки, рост чистого денежного потока от операционной деятельности, увеличение мгновенной ликвидности, увеличение количества ключевых активов. Положительное влияние также могут оказать регламентация корпоративного управления, управления ликвидностью, системы управления рисками, подготовка отчетности по МСФО, создание совета директоров.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае ухудшения платёжной дисциплины, существенного падения арендных ставок на рынке торговой недвижимости Ивановской области, сокращения оборотов розничной торговли, значительного роста ключевой ставки, сокращения запаса прочности по обслуживанию долга, уменьшения рентабельности бизнеса.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Лэнд»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «Бизнес-Лэнд»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	3702151662

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Бизнес-Лэнд» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг ООО «Бизнес-Лэнд» был впервые опубликован 22.04.2024 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «Бизнес-Лэнд», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием неаудированной финансовой отчётности по РСБУ, составленной на 31.12.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Бизнес-Лэнд» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее трех месяцев с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «Бизнес-Лэнд» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «Бизнес-Лэнд» зафиксировано не было.

© 2026 ООО «НКР». Ограничение ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).