

НКР подтвердило кредитный рейтинг ООО «Бизнес-Лэнд» на уровне BB.ru, прогноз — стабильный

Структура рейтинга

БОСК ¹	bb
ОСК	bb.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	BB.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



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

Резюме

- Положительное влияние на оценку бизнес-профиля компании оказывают устойчивость её рыночных позиций на ключевом рынке присутствия — в Ивановской области, умеренная диверсификация потребителей и низкая зависимость от поставщиков.
- Кредитный рейтинг сдерживают высокая долговая нагрузка, невысокие показатели обслуживания долга и низкие показатели абсолютной ликвидности, что обусловлено как реализацией инвестиционной программы, так и высокой ключевой ставкой.
- В 2023 и 2024 годах компания поддерживала высокие показатели рентабельности по OIBDA и существенную долю собственного капитала в структуре фондирования (47%).
- Недостаточная формализация механизмов корпоративного управления и управления рисками, отсутствие отчётности по МСФО ограничивают оценку фактора «Менеджмент и бенефициары».

Информация о рейтингуемом лице

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

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	337	389
OIBDA ²	169	165
Чистая прибыль	27	6
Активы, всего	1 998	1 987
Совокупный долг	817	915
Собственный капитал	935	930

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер

Источники: отчётность компании по РСБУ; расчёты НКР

Ведущий рейтинговый аналитик:

Александр Диваков

alexander.divakov@ratings.ru

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bb

Единственный рынок присутствия с хорошей устойчивостью рыночных позиций

«Бизнес-Лэнд» является локальным игроком на значительно фрагментированном и конкурентном рынке — в Ивановской области, что существенно ограничивает оценку бизнес-профиля компании. НКР также учитывает значительные риски, связанные с концентрацией бизнеса на единственном активе и в одном географическом регионе.

Несмотря на высокую конкуренцию со стороны других современных торговых объектов, агентство отмечает значительную устойчивость рыночных позиций компании на ключевом рынке присутствия, в том числе благодаря присутствию в ТЦ крупнейшего гипермаркета региона в качестве якорного арендатора.

С 2017 по 2022 год «Бизнес-Лэнд» управляла местами общего пользования ТЦ «Евролэнд». С 2022 года компания осуществляет инвестиционную программу, направленную на выкуп торговых площадей, земельных участков и коммуникаций у предыдущих собственников.

Компанию также характеризуют высокая диверсификация арендаторов и низкая зависимость от поставщиков. Текущая загрузка торгового центра составляет около 75%, портфель арендаторов на 97% представлен краткосрочными контрактами с автоматической пролонгацией.

Повышенная долговая нагрузка при стабильно высокой рентабельности

По результатам 2024 года «Бизнес-Лэнд» увеличила выручку на 15%, средства от операций до уплаты процентов (FFO) компании выросли до 292 млн руб., при этом OIBDA снизилась на 3%, в основном из-за роста себестоимости и управленческих расходов.

С 2022 года долговая нагрузка компании резко выросла в связи с началом инвестиционной программы по приобретению помещений ТЦ «Евролэнд» у предыдущих собственников и реновации таких площадей. Отношение совокупного долга к OIBDA на конец 2023 года равнялось 4,8, а в 2024 году повысилось до 5,5, поскольку в течение года компания нарастила совокупный долг с 817 млн до 915 млн руб., в том числе за счёт выпуска облигационного займа.

Для «Бизнес-Лэнд» характерны невысокие показатели обслуживания долга: в 2024 году OIBDA превышала размер процентных платежей в 1,1 раза, что было связано с ростом ключевой ставки.

При этом позитивное влияние на оценку финансового профиля оказывают и показатели рентабельности по OIBDA: 50% в 2023 году и 43% в 2024 году. Кроме того, НКР отмечает существенную долю собственного капитала компании в структуре фондирования — по 47% в 2023 и 2024 годах.

Недостаточная формализация корпоративного управления и стратегического планирования

Акционерные риски оцениваются как низкие, учитывая прозрачность структуры владения компании и её бенефициара. По данным НКР, существенных изменений в структуре собственности «Бизнес-Лэнд» в ближайшее время не ожидается.

Формализация корпоративного управления и стратегического планирования оценивается как недостаточная. У компании отсутствует совет директоров. Система управления рисками регламентирована в недостаточной мере. Компания не готовит отчётность по МСФО.

При этом НКР отмечает положительную кредитную историю «Бизнес-Лэнд» и хороший уровень платёжной дисциплины.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, неблагоприятные события в отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bb.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг ООО «Бизнес-Лэнд» соответствует ОСК и подтверждён на уровне BB.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза по нему могут привести снижение долговой нагрузки, увеличение запаса прочности по обслуживанию долга и показателей ликвидности. Положительное влияние также могут оказать регламентация корпоративного управления, системы управления рисками и подготовка отчётности по МСФО.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного падения арендных ставок на рынке торговой недвижимости Ивановской области, сокращения оборотов розничной торговли, значительного роста ключевой ставки, уменьшения рентабельности ТЦ.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Бизнес-Лэнд» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#), [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). 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.

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 одного года 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.

© 2025 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](#).