

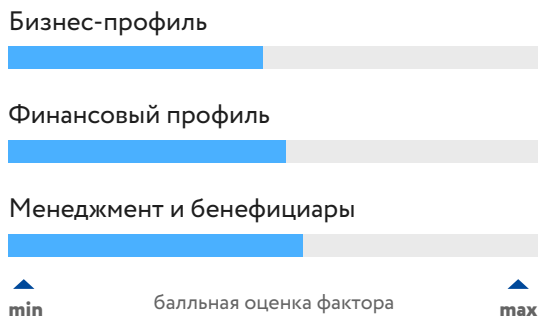
НКР присвоило ООО «Бизнес-Лэнд» кредитный рейтинг ВВ.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

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

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР присвоило ООО «Бизнес-Лэнд» (далее — «Бизнес-Лэнд», «компания») кредитный рейтинг ВВ.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Положительное влияние на оценку бизнес-профиля компании оказывают умеренный потенциал роста и устойчивость основного рынка присутствия — г. Иваново и Ивановской области, НКР также отмечает хорошую диверсификацию клиентов и низкую зависимость от поставщиков.
- «Бизнес-Лэнд» демонстрирует высокие показатели рентабельности по OIBDA (более 45% в 2022 и 2023 годах) и существенную долю собственного капитала в структуре фондирования — 47%.
- Уровень кредитного рейтинга компании сдерживают высокая долговая нагрузка, невысокие показатели обслуживания долга и низкие показатели абсолютной ликвидности, что обусловлено началом инвестиционной программы в 2022 году.
- 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 торгово-развлекательного центра «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.

С 2022 года компания осуществляет инвестиционную программу, направленную на выкуп площадей у предыдущих собственников и реновацию помещений. На текущий момент выкуплено около 70% площадей (89 тыс. м²).

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2022 г.	2023 г.
Выручка	260	337
OIBDA ²	120	168
Чистая прибыль	81	27
Активы, всего	1 622	1 999
Совокупный долг	563	818
Собственный капитал	897	924

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов.

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 хорошим потенциалом роста

«Бизнес-Лэнд» является локальным игроком на значительно фрагментированном и конкурентном рынке присутствия, что существенно ограничивает оценку бизнес-профиля. НКР также учитывает значительные риски концентрации компании на единственном активе и единственном географическом рынке – в Ивановской области.

В период с 2017 по 2022 год «Бизнес-Лэнд» управляла местами общего пользования ТРЦ «Евролэнд». Тогда же компания начала выкупать небольшие площади торгового центра у предыдущих собственников. В 2022 году она приобрела около 81 тыс. м² площадей торгового центра, земельные участки, на которых он расположен, и все коммуникации. Оставшиеся помещения (около 40 тыс. м²) компания будет поэтапно выкупать у нынешних собственников, которые сейчас эксплуатируют их по назначению в рамках единой концепции торгового центра.

«Бизнес-Лэнд» занимает около 7% рынка сектора торговой недвижимости в Иваново, и НКР отмечает существенную конкуренцию со стороны других современных торговых площадок, что негативно влияет на оценку рыночных позиций компании. При этом у «Евролэнд» есть существенное конкурентное преимущество – крупнейший гипермаркет области в качестве якорного арендатора.

Позитивное влияние на оценку бизнес-профиля оказывают умеренный потенциал роста и устойчивость рынка розничной торговли в Ивановской области, 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

«Бизнес-Лэнд» в 2023 году увеличила выручку на 30% и OIBDA на 40% в основном в результате ухода части иностранных брендов и передачи помещений отечественным арендаторам по более высоким ставкам, соответствующим текущим рыночным условиям.

С 2022 года долговая нагрузка компании резко выросла в связи с началом инвестиционной программы по приобретению помещений ТРЦ «Евролэнд» у предыдущих собственников и реновации таких площадей. Отношение совокупного долга к OIBDA на конец 2022 года равнялось 4,7, а в 2023 году повысилось до 4,9. В 2024 году компания планирует увеличить размер совокупного долга примерно на 20%, в том числе за счёт выпуска облигационного займа. Вместе с тем предполагается, что благодаря росту операционной прибыли в результате сдачи в аренду приобретенных ранее торговых площадей долговая нагрузка (отношение совокупного долга к OIBDA) не изменится и останется на уровне 4,9. В дальнейшем (после 2025 года) предполагается постепенное снижение долговой нагрузки в связи с сокращением инвестиционной программы компании.

Компания также характеризуется невысоким уровнем обслуживания долга и крайне низкими показателями абсолютной ликвидности: в 2023 году OIBDA превышала размер процентных платежей в 1,8 раза, а объём денежных средств всего на 1% покрывал текущие обязательства. Такие невысокие значения также были связаны с тем, что компания направляла свободные средства на выкуп и реновацию помещений.

Вместе с тем «Бизнес-Лэнд» поддерживает значительные показатели быстрой ликвидности: по итогам 2022 и 2023 годов ликвидные активы превышали текущие обязательства более чем в 3 раза.

Позитивно влияет на оценку финансового профиля и рентабельность по OIBDA: в 2022 году она составила 46%, в 2023 году выросла до 50%, в 2024 году предполагается её повышение до 52%. Дополнительную поддержку оказывает и существенная доля собственного капитала в структуре фондирования – 47% в 2022 и 2023 годах.

Недостаточная формализация корпоративного управления и стратегического планирования

Акционерные риски оцениваются как низкие, учитывая прозрачность структуры владения компании, имеющей одного бенефициара. По данным НКР, изменений в структуре собственности компании в ближайшее время не ожидается.

Формализация корпоративного управления и стратегического планирования рассматривается как недостаточная. У компании отсутствует совет директоров, система управления рисками регламентирована в недостаточной мере. «Бизнес-Лэнд» не готовит отчётность по МСФО.

НКР отмечает положительную кредитную историю и хороший уровень платежной 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 присваивается на уровне ВВ.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, уменьшения рентабельности торгового центра.

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.

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 присваивается впервые и является запрошенным, ООО «Бизнес-Лэнд» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее календарного 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.

© 2024 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](#).