

**ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ОБЛИГАЦИЙ
ЗА 2025 ГОД**

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Лэнд»

**Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии БО-01,
регистрационный номер 4B02-01-00157-L от 19.06.2024, размещаемые по открытой подписке.**

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента облигаций, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа к раскрытию информации эмитентами, допущенных к организованным торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг

Генеральный директор

Р.В. Мелник
(подпись) (И.О. Фамилия)

Контактное лицо:	Генеральный директор	Мелник Римма
	(должность)	Вячеславовна
Телефон:	(4932) 93-80-44	
Адрес электронной почты:	Biznes-land@mail.ru	

Настоящий отчет эмитента облигаций содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента, сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем отчете эмитента облигаций, так как фактические результаты деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего обеспечение по облигациям эмитента) в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем отчете эмитента облигаций.

Оглавление

1. Общие сведения об эмитенте:.....	3
1.1. Основные сведения об эмитенте:.....	3
1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.	3
1.3. Стратегия и планы развития деятельности.	4
1.4. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.....	4
1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.	5
1.6. Структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента.	5
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).	6
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента.	6
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.	6
2.2. 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.	7
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала в динамике за последние 3 года. ..	8
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.....	9
2.5. Основные дебиторы и кредиторы эмитента на 31.12.2025 г., тыс. руб.	9
2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою операционную деятельность.....	10
2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.	11
2.8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью эмитента, которые могут влиять на исполнение обязательств по ценным бумагам, включая существующие и потенциальные риски. Политика эмитента в области управления рисками.	11
3. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента.....	13

1. Общие сведения об эмитенте:

1.1. Основные сведения об эмитенте:

Полное фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Лэнд»
Сокращенное фирменное наименование:	ООО «Бизнес-Лэнд»
Место нахождения	153013, Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141, литер А-А24
Адрес эмитента	153013, Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141, литер А-А24
Адрес для направления почтовой корреспонденции	153013, Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141, литер А-А24
Сведения о способе и дате создания эмитента	Эмитент зарегистрирован в качестве юридического лица 26.04.2016 и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации
Сведения о случаях изменения наименования и реорганизации эмитента	С момента государственной регистрации Эмитента как юридического лица его наименование не изменялось, реорганизация не проводилась
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1163702063051
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3702151662

1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.

ООО «Бизнес-Лэнд» (далее – «Компания», «Эмитент», ООО «Бизнес-Лэнд») создано в апреле 2016 года в целях оказания услуг по предоставлению в аренду помещений коммерческого назначения в г. Иваново и г. Москва.

Эмитент является ключевым владельцем помещений в Торгово-развлекательном центре «Евролэнд» в г. Иваново площадью 88 000 кв. м. Арендопригодная площадь во владении составляет 59 000 кв. м. Также компании является владельцем коммерческих помещений в двух административно-коммерческих зданий в г. Иваново общей площадью 5 600 кв. м., коммерческих площадей в г. Москва.

Текущая стадия развития компании — увеличение количества площадей в ТРЦ «ЕвроЛэнд» до 100 000 кв. м. к 2026 году.

История развития компании:

В 2009 году ТРЦ «ЕвроЛэнд» был реконструирован на базе камвольного комбината имени В.И. Ленина.

В 2017 году компанией ООО «Бизнес-Лэнд» было предложено взять на себя обязанность по содержанию мест общего пользования ТЦ по договоренности с основными собственниками. Таким образом, основная деятельность ООО «Бизнес-Лэнд» была — управление недвижимым имуществом. Параллельно с этим в 2017 году учредитель компании приобретает в собственность небольшие помещения в ТЦ «Евролэнд», площадью около 300 кв.м. и по договору дарения передает их ООО «Бизнес-Лэнд», таким образом уже с 2017 года компания начала приобретать в собственность помещения и занимается сдачей имущества в аренду.

С 2019 г. обязательство по управлению имуществом зафиксировано протоколом собрания собственников.

В 2020 году ООО «Бизнес-Лэнд» владел около 3 000 кв.м. помещений ТЦ «Евролэнд», сделки произведены за счет собственных средств, без привлечения заемных.

В 2021 году ООО «Бизнес-Лэнд» уже владел около 10 000 кв.м. помещений ТЦ «Евролэнд».

В 2021 году компания начала выстраивать четкую стратегию по наращиванию объема площадей путем их выкупа, не было потребности в кредитных средствах.

Уже в 2022 году при реализации данной стратегии начался поэтапный выкуп площадей с использованием кредитных средств. Так, в 2022 году компанией были привлечены заемные средства с целью приобретения 29 000 кв.м. в ТРЦ «Евролэнд».

В 2023 году ООО «Бизнес – Лэнд» приобрел с привлечением заемных средств еще часть помещений в ТЦ «Евролэнд», общей площадью около 50 000 кв.м. и 2-х объектов недвижимости, площадью 3 200 кв.м. и 2 600 кв.м.

В период с 4 кв.2025г. по 1 кв.2026г. компания в процессе приобретения дополнительных помещений в ТРЦ «Евролэнд» общей площадью более 8 тыс.кв.м.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав Эмитента:

<https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39111>

1.3. Стратегия и планы развития деятельности.

Стратегия Эмитента заключается в увеличении прибыли за счет приобретения новых коммерческих площадей для последующей сдачи в аренду.

Цель — увеличение площадей во владении в ТРЦ «Евролэнд» до 100 000 кв. м.

к

1 полугодия 2026 года.

1.4. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.

ТРЦ «Евролэнд» расположен в г. Иваново, Ивановской области.

Ивановская область — административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Площадь — 21 437 кв. км. Областной центр — г. Иваново, расстояние от Иваново до Москвы — 275 км. Область граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (около 30 %), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %). Особой концентрацией промышленности отличается региональный центр.

г. Иваново - крупный город центрального федерального округа, важный экономический, культурный и научный центр.

Население города с ближайшими поселениями — 404,6 тысяч человек. А Иваново с агломерацией в радиусе 20 км от его границы насчитывает свыше 600 тысяч человек.

Иваново в отличие от своих соседей (Владимира, Ярославля, Костромы) развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существует значительное число промышленных предприятий, в частности, текстильное производство.

В настоящее время также ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвлённая сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма

Доля компании ООО «Бизнес-Лэнд» на рынке составляет от 5 до 10%. Прогноз – увеличение на 5% рыночной доли за счет увеличения объема площадей в аренде и снижения объема вакантных площадей.

Основные конкурентные преимущества Компании:

1. Пространство ТЦ «Евролэнд» организовано в одном уровне. Торговый центр отвечает всем потребностям посетителей, предоставляет возможность проводить с комфортом

- максимально долгое время, не покидая пределы торгового центра.
2. Торговые марки и услуги рассчитаны на целевую аудиторию с доходом уровней от «средний плюс» до «ниже среднего».
 3. Отличие ТЦ «Евролэнд» от конкурентов состоит в четком позиционировании и высоком уровне комфорта и сервиса для посетителей.
 4. Арендаторы подбираются таким образом, чтобы представить покупателям широкий ассортимент товаров и услуг известных торговых марок, в том числе впервые выходящих на рынок Иванова.
 5. Устойчивый трафик посетителей. Активность посетителей поддерживается различными маркетинговыми акциями, развлекательными и спортивными мероприятиями, проводимыми на регулярной основе в торговом центре.
 6. В непосредственной близости к ТЦ «Евролэнд», на территории свыше 80 гектар ведется строительство комплекса 3 микрорайонов, что уже сейчас формирует повышенный спрос ритейлеров.
 7. ТЦ «Евролэнд» - самый крупный центр в г. Иваново по объему арендопригодной площади (ТЦ «Евролэнд» - 120 тыс.кв.м.; ТЦ «Серебряный город» - 68 тыс.кв.м.; ТЦ «Тополь» - 53 тыс.кв.м.; ТЦ «Ясень» - 25 тыс.кв.м.)

Основные арендаторы в ТЦ «Евролэнд»:

Гипермаркеты продуктов питания: «Ашан», «Smart»

Гипермаркеты электроники: «Эльдорадо», «М-видео»

Гипермаркеты семейных и детских товаров: «Детский мир», «Familia» («Фамилия»), «Kari» («Кари»)

Мебель и товары для дома – более 20-ти операторов

Зона развлечений «Warpoint» («Варпоинт»)

Ресторан «Базар»

Рестораны быстрого питания «KFS» («КиЭфСи»), «Бургер кинг»

200 магазинов одежды среднего ценового сегмента и пр.

1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.

Компания не состоит в группе/холдинге. Отсутствуют подконтрольные организации и зависимые общества.

1.6. Структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента.

Мелник Римма Вячеславовна

Должность: Генеральный директор, собственник

Доля участия: 100%

Статус: Бенефициар

Краткие сведения об собственниках, участниках, руководстве:

ФИО	Должность	Год начала работы	Стран/город	Образование
Мелник Римма Вячеславовна	Генеральный директор	26.06.2020 – по настоящее время – Генеральный директор ООО «Бизнес-Лэнд»	Москва	-Высшее образование по специальности «Экономика. Бухгалтерский учет, анализ и аудит».

В соответствии с Уставом Эмитента, органами его управления являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).

Эмитенту присвоен следующий рейтинг:

Текущее значение кредитного рейтинга	Полное фирменное наименование организации, присвоившей кредитный рейтинг	Место нахождения организации, присвоившей кредитный рейтинг	Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:	Дата присвоение рейтинга
В-.ru, прогноз «рейтинг на пересмотре — неопределённый прогноз»	Общество с ограниченной ответственностью «НАЦИОНАЛЬНЫЕ КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ» (ООО «НКР»)	г. Москва	https://ratings.ru/ratings/press-releases/Business-Land-RA-160426/	16.04.2026 г.

2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента.

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

Основным направлением деятельности Компании является предоставление в аренду коммерческих помещений, которое составляет 100% в структуре выручке.

Основные коммерческие площади Компании:

1 объект - г. Иваново, ул. Куонковых, 141 - Общая площадь ТЦ «Евролэнд» 150 тыс.кв.м., в собственности ООО «Бизнес-Лэнд» - 88 тыс.кв.м.

2 объект - г. Иваново, ул. Куонковых, д. 141Б – общая площадь 3,8 тыс.кв.м., в собственности ООО «Бизнес-Лэнд» - 2,6 тыс.кв.м.

3 объект – г. Москва. ул. Большая Серпуховская, д. 5 – общая площадь 1 502,7 кв.м., в собственности ООО «Бизнес-Лэнд» 100%.

Динамика выручки по года (в тыс.руб.)

Продукция	2023	2024	2025
Возмещение расходов ЖКХ	44 143	51 094	61 220
Аренда/субаренда	136 219	193 917	247 156
Плата с оборота	16 438	11 942	8 897
Прочие	4 951	5 728	5 711
Реализация товаров и услуг (стройматериалы)	46 262	7 990	59 620
Рекламные услуги	7 566	12 430	19 394
Сервисный сбор	81 339	105 450	120 967
Итого	336 918	388 551	522 965

2.2. 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 мерах (действиях), 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 по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39111>

Финансовый долг (по РСБУ 2023-2025) = краткосрочные заемные средства + долгосрочные заемные средства

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Краткосрочные заёмные средства	229 551	61 570	156 332
Долгосрочные заёмные средства	828 572	852 335	755 717
Итого:	1 058 123	913 905	912 049

Совокупные обязательства Эмитента в 2023-2025гг. (тыс.руб.)

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Совокупные обязательства Эмитента:	1 074 011	1 056 433	1 538 705

По состоянию на 31.12.2025 в структуре пассивов заемные средства Эмитента занимают 27,5%, а совокупные обязательства составляют 46,5% от общего объема пассивов.

Чистые активы:

Чистые активы = Величина капитала и резервов

Чистые активы Эмитента в 2023-2025 гг. (тыс.руб.)

Наименование	2023	2024	2025
Капитал и Резервы	924 279	930 149	1 772 005

Наблюдается уверенная положительная динамика Чистых активов Компании.

Выручка и чистая прибыль:

Выручка и чистая прибыль Эмитента в 2023-2025 гг. (в тыс.руб.)

Наименование	2023	2024	2025
Выручка	336 918	388 551	522 965
Чистая прибыль	26 959	5 870	86 568

Финансовый долг/EBITDA

Прибыль до уплаты процентов, налогов, амортизационных отчислений (EBITDA) (тыс.руб.)

Наименование показателя	2023	2024	2025
Прибыль до налогообложения	28 108	6 173	86 568
Проценты к уплате	90 656	153 244	209 633

Проценты к получению	16	1 949	370
Прочие доходы	17 657	82 292	397 401
Прочие расходы	24 372	48 744	266 878
EBIT	125 447	121 971	165 308
Амортизационные отчисления	43 467	41 400	56 955
EBITDA	168 914	163 371	222 263

EBITDA margin = EBITDA / Выручка

Наименование	2023	2024	2025
EBITDA, тыс.руб.	168 930	163 371	222 263
Выручка, тыс.руб.	336 918	388 551	522 965
EBITDA margin, %	50,1%	42,05%	42,5%

За рассматриваемый период показатель выручки и EBITDA находится в диапазоне значений от 42,05 до 50,1%.

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

2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала в динамике за последние 3 года.

Структура активов Эмитента (тыс.руб.)

Наименование	2023	2024	2025
Основные средства	1 472 644	1 519 006	488 210
Инвестиционная недвижимость	-	-	2 318 552
Отложенные налоговые активы	-	-	27 984
Запасы	43 458	122 577	69 314
Дебиторская задолженность	229 478	316 201	403 147
Финансовые вложения	28 500	0	0
Денежные средства и их эквиваленты	1 657	22 258	3 270
Прочие оборотные активы	136 382	413	72
ИТОГО	1 912 119	1 980 042	3 310 710

Структура обязательств Эмитента (тыс.руб.)

Наименование	2023	2024	2025
Долгосрочные кредиты и займы	828 572	852 335	755 717
Отложенные налоговые обязательства	-	2 715	342 668
Краткосрочные кредиты и займы	-	61 570	156 332
Кредиторская задолженность	229 551	114 293	259 858
Оценочные обязательства	-	1 157	1 351
Прочие обязательства	-	10 447	15 057
ИТОГО	1 058 123	1 042 517	1 538 705

Структура капитала Эмитента (тыс.руб.)

Наименование	2023	2024	2025
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль	188 255	194 125	280 693
Итого капитала	188 265	194 135	280 703

2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Банк-кредитор	Кредитный продукт (кредит или линия)/ № договора	Сроки кредитования		% ставка	Сумма кредита по договору	Остаток ссудной задолженности на 31.12.2025г.
		Дата начала	Дата окончания			
АО «Банк Финсервис»	Кредитная линия №05/066/22	09.09.2022	09.09.2027	КСБР+3,5%	580 000 000	324 500 000
АО «Банк Финсервис»	Кредитная линия №05/094/23	07.09.2023	07.09.2028	КСБР+3,5%	262 230 000	172 430 000
АО «Банк Финсервис»	Кредитная линия №05/103/23	24.10.2023	24.10.2028	КСБР+3,5%	76 057 600	53 230 600
АО «Банк Финсервис»	Кредитная линия №05/019/25	14.07.2025	12.07.2030	КСБР+4%	50 000 000	50 000 000
ООО МФК Фордевинд	Договор №3221/2	30.12.2025	02.03.2026	7,88% к сумме долга	11 888 000	11 888 000
	Облигационный займ	03.07.2024	30.12.2027	23%	300 000 000	300 000 000

2.5. Основные дебиторы и кредиторы эмитента на 31.12.2025 г., тыс. руб.

Основные дебиторы Эмитента

№	Контрагент	ИНН контрагента	Предмет задолженности	Сумма задолженности
Авансы выданные				
1	Медведева Елена Александровна ИП	711613205519	Договор купли-продажи	40 155
2	ЛЭНД ООО	7714447140	Услуги	18 618
3	Трухановский Дмитрий Егорович ИП	771880230033	Договор подряда	41 985
4	НДС по авансам			-30 902
5	Прочие поставщики			21 346
Покупатели и заказчики				
6	СОЛАРЕКС ООО	9705065596	Коммунальные платежи, аренда	14 717
7	ТРЕЙД ООО	3702192490	Коммунальные платежи, аренда	2 972
8	ДМ ООО	9729777779	Коммунальные платежи, аренда	2 317
9	Меридиан-1 ООО	3702693055	Коммунальные платежи, аренда	3 939
10	Минеев Михаил Сергеевич ИП	372900006114	Коммунальные платежи, аренда	965

№	Контрагент	ИНН контрагента	Предмет задолженность	Сумма задолженности
11	Мелник Римма Вячеславовна	270399943355	Задолженность по договорам цессии	86 720
12	Атаева Руманият Магомедшариповна ИП	054503312661	Договор девелопмента	74 264
13	Резервы по сомнительным долгам			-45 999
14	Расчеты с подотчетными лицами			12 566
15	Расчеты по вкладам в УК			73 677
16	Платежи в бюджет/фонды			2 129
17	НКО НРД	7702165310		15 450
18	Прочие покупатели			68 238

Основные кредиторы Эмитента

№	Контрагент	ИНН контрагента	Предмет задолженность	Сумма задолженности
Поставщики				
1	Энергосбыт Плюс АО Ивановский филиал	5612042824	Услуги	7 302
2	СОЛАРЕКС ООО	9705065596	Договор купли продажи	15 600
3	ИМИДЖ ГОРОДА ООО	3702586303	Услуги	24 458
4	Т Плюс ПАО Филиал "Владимирский"	6315376946	услуги	752
5	Прочие поставщики			643
Авансы покупателей				
6	ТРЕЙД ООО	3702192490	Обеспечительный платеж	2 500
7	Лабиринт ООО	3702223204	Обеспечительный платеж	900
8	МВМ ООО	7707548740	Обеспечительный платеж	892
9	ИСТОК-ПРОМ ООО	3702512848	Обеспечительный платеж	655
10	Пышных Светлана Петровна ИП	370257603973	Задолженность по ДКП	15 000
11	Прочие покупатели			6 333
12	Расчеты по НДС			30 209
13	Налоги в бюджет/фонды			82 482
14	Сформированный резерв по налогам и сборам			57 526
15	Прочие дебиторы и кредиторы			14 606

2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою операционную деятельность.

ООО «Бизнес-Лэнд» осуществляет деятельность в отрасли «Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества».

Согласно данным СПАРК, по итогам 2025 года, доля компании ООО «Бизнес-Лэнд» в регионе присутствия оценивается 37,21% по ОКВЭД «Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества» и «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом», занимая 3 позицию среди 41 крупнейших компаний.

2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансовое состояние.

2.8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью эмитента, которые могут влиять на исполнение обязательств по ценным бумагам, включая существующие и потенциальные риски. Политика эмитента в области управления рисками.

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

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Эмитента;
- репутационные риски;
- стратегический риск.

Политика Эмитента в области управления рисками основана на постоянном мониторинге рыночной ситуации и своевременном принятии мер по уменьшению воздействия рисков. В случае возникновения данных рисков, одного или нескольких в совокупности, Эмитент предпримет всевозможные меры по минимизации негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от сложившейся ситуации и ряда факторов по каждому контрактному случаю. 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 на базе 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;
- контролю принятого риска.

Управление рисками Эмитента включает в себя:

- выявление и идентификацию рисков;
- оценку рисков;
- контроль уровня риска;
- оценку значимости каждого отдельного вида риска;
- формирование порядка и периодичности контроля риска;
- создание и ведение аналитических баз данных о случаях реализации рисков и понесенных потерь при его наступлении.

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

На дату подписания Инвестиционного меморандума основной деятельностью Эмитента является предоставление в аренду коммерческих помещений. В ближайшей перспективе Эмитент планирует продолжить свое развитие в данной сфере деятельности. В связи с чем, риски описываются в данном разделе исходя из деятельности Эмитента.

1) Страновые и региональные риски

ООО «Бизнес-Лэнд» отслеживает любые изменения в государственной политике и реагирует на изменения соответствующим образом, оперативно адаптируя долгосрочную стратегию Эмитента.

Эмитент занимает активную позицию и участвует, когда это возможно, в обсуждениях с представителями местных органов власти условий введения ограничительных мер и их влияния на бизнес. Для снижения влияния этого риска ООО «Бизнес-Лэнд» применяет оперативное регулирование и управление деятельности, которое позволяет быстро реагировать на изменение макроэкономической ситуации в стране.

Данная структура выступает как естественный механизм хеджирования рисков, где разнонаправленные факторы риска компенсируют друг друга.

2) Отраслевые риски

Основные риски, которые могут негативно отразиться на деятельность Эмитента:

- усиление волатильности на российских финансовых рынках;
- рост процентных ставок на финансовых рынках и рынках капитала;
- ухудшение общего инвестиционного климата в России;
- изменение законодательства, регулирующего выпуск и обращение ценных бумаг;
- снижение спроса на торговые площади.

Способность Эмитента своевременно и в полном объеме обслуживать свои обязательства по кредитному портфелю в значительной степени определяется и обуславливается финансовым положением Эмитента. Ухудшение показателей могут негативно сказаться на стоимости заимствований для Эмитента. Вышеперечисленные риски для Эмитента являются существенными, при этом стоит отметить, что данные риски оказывают влияние в большей степени на экономическую ситуацию на глобальном уровне и находятся вне контроля Эмитента.

Мероприятия по снижению данных рисков:

- оптимизация расходов по финансовым инструментам;
- стандартизированный подход при анализе клиентов и контрагентов;
- мониторинг тенденций рынка.

3) Финансовые риски

Основные риски для Эмитента по данному блоку:

- риск изменения процентных ставок по банковскому финансированию;
- риск ликвидности;
- кредитный риск;
- риск роста темпов инфляции.

На данный момент валютные риски не оказывают влияние.

На сегодняшний день существенные изменения финансово-экономического состояния в стране привели к увеличению стоимости вновь привлекаемого финансирования.

Для снижения влияния данного риска на показатели платежеспособности и ликвидности Эмитент проводит следующие мероприятия:

- оптимизация действующих кредитов на более благоприятных условиях по мере улучшения состояния финансовых рынков;
- пересмотр банков-партнеров и условий взаимодействия.

Несмотря на своевременное погашение собственных обязательств, ООО «Бизнес-Лэнд» может быть подвержен риску ликвидности. Негативные факторы, такие как: экономические

санкции в отношении России, кризис в финансовых институтах, высокий уровень инфляции, снижение уровня покупательской способности населения, высокая волатильность курсов валют, могут влиять на величину денежного потока и, как следствие, привести к возникновению дефицита ликвидности и источников финансирования. В целях снижения негативного влияния сложившейся рыночной конъюнктуры, а также для обеспечения достаточного уровня ликвидности, Эмитентом на постоянной основе осуществляется оптимизация оборотного капитала. Ведётся поиск новых источников финансирования.

В условиях кризиса возникают риски, связанные со снижением уровня финансового благосостояния контрагентов ООО «Бизнес-Лэнд». Несвоевременная оплата либо неоплата своих обязательств контрагентами приводит к увеличению дебиторской задолженности Общества, а также может привести к росту резервов по сомнительным долгам. При несвоевременном поступлении (неоплате) платежей контрагентов есть риски возникновения разрывов ликвидности, для покрытия которых необходимо привлекать дополнительное финансирование. В целях управления кредитным риском Эмитент проводятся мероприятия для оптимизации процедур по работе с дебиторской задолженностью, в том числе: оценка кредитоспособности контрагента, утверждение лимитов в зависимости от финансового состояния контрагента, применение штрафных санкций.

На сегодняшний день для экономики России характерен высокий уровень инфляции.

Рост темпов уровня инфляции приводит к увеличению расходов, что негативно сказывается на прибыли ООО «Бизнес-Лэнд». При этом такие факторы как высокий уровень конкуренции, снижение уровня покупательской способности, могут не позволить повысить стоимость аренды, достаточном для сохранения необходимого уровня рентабельности основной деятельности.

В целях снижения рисков последствий Эмитентом осуществляются мероприятия по сдерживанию роста затрат, сокращению внутренних издержек.

4) Правовые риски

Эмитент на постоянной основе проводит мониторинг изменения практики норм применения в области налогового регулирования. При реализации указанного риска Эмитентом будет проведена оценка влияния таких изменений на финансовые показатели деятельности и предприняты необходимые меры, компенсирующие негативные последствия.

5) Риск потери деловой репутации

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

6) Стратегический риск

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. Подверженность стратегическому риску оценивается как незначительная.

7) Риски, связанные с деятельностью эмитента

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.

3. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента

Иная информация отсутствует