

www.evroland.ru

ЕВРО ЛЭНД

торговый центр

Презентация для инвесторов

ООО «Бизнес-Лэнд»
2024

ООО «Бизнес-Лэнд» к 2024 году

ООО «Бизнес-Лэнд» управляющая компания, владелец и девелопер
коммерческой недвижимости

8 лет на рынке	Стоимость портфеля недвижимости свыше 1 млрд. рублей	С 2019 года является управляющей компанией в ТРЦ «Евролэнд» г. Иваново
Более 300 партнеров разного уровня	4 объекта коммерческой недвижимости в собственности	23 собственника доверили компании управление объектами коммерческой недвижимости
2 региона присутствия: Москва, Иваново	В собственности сети водоснабжения/водоотвед ения и 8 подстанций (зарезервированная мощность 11 МВт)	Владеет и развивает 56% помещений в торговом центре «Евролэнд» г. Иваново

Стратегия и планы развития

- ООО «Бизнес-Лэнд» постоянно стремится увеличивать арендопригодную площадь в собственности, в том числе за счет приобретения новых ликвидных помещений в ТЦ «Евролэнд». В 2024 году компания планирует увеличить арендопригодную площадь на 6 000 кв.м., за счет чего увеличить доходную часть на 4 500 тыс. рублей в месяц в 2024 году.
- В собственности в ТЦ «Евролэнд»: GBA (общая площадь) – 81000 кв.м., GLA (арендопригодная площадь) – 55000 кв.м., в аренде – 41000 кв.м., в реконструкции и готовится к сдаче 14000 кв.м.
- Расширение состава арендопригодных площадей в собственности компании позволит проводить более грамотную политику по ротации существующих в здании ТЦ «Евролэнд» арендаторов и привлечение новых ритейлеров.
- Всего за счет приобретенных в 2023 году и планируемых к приобретению в 2024 году площадей будет произведено увеличение доходной части на 12 500 тыс. рублей.
- В планах увеличить площадь в собственности в здании ТЦ «Евролэнд» до 100 000 кв.м. к 2026 году.

Команда проекта



Мелник Римма

учредитель и
генеральный директор

- Высшее образование по специальности «Экономика. Бухгалтерский учет, анализ и аудит»
- С 2018 ведет деятельность как индивидуальный предприниматель в сфере строительства и грузоперевозок.
- С 2020 является владельцем, учредителем и генеральным директором в ООО «Бизнес-Лэнд»



**Косаурова
Наталья**

директор по развитию

- Высшее образование по специальности «Менеджмент. Социально-культурный сервис и туризм»
- С 2005 работа в сфере гостеприимства, развитие объектов «ИТБ-СМОЛ»
- С 2007 работа в Fashion retail, управление розницей Woolstreet, Glance&Filippe Grandy, Camelot. Oodji. Adidas
- Стаж работы в управлении коммерческой недвижимостью - 10 лет. С 2015 года – ООО «ТТ-Инвест», Управляющий ТЦ «Тополь» г. Иваново
- С 2019 – ООО «Бизнес-Лэнд», заместитель генерального директора по развитию
- С 2022 – ООО «Бизнес-Лэнд», директор по развитию ТЦ «Евролэнд» г. Иваново



Логинова Татьяна

руководитель планово-экономического отдела

- Высшее образование по специальности «Менеджмент. Экономика и управление на предприятии»
- Стаж работы в банковской сфере - 17 лет. Основное направление деятельности - кредитование корпоративных клиентов, в том числе в должности начальника кредитного отдела и кредитного аналитика. КБ ЛОКО-Банк, ПАО Промсвязьбанк, АО Россельхозбанк
- С 2023 – ООО "Бизнес-Лэнд", в должности руководителя планово-финансового отдела.

ООО «Бизнес-Лэнд»
153008, г.Иваново,
ул.Куконковых, 141
тел./факс 007(4932) 93 80 44

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

На территории Ивановской области традиционно развивались текстильное производство, машиностроение, приборостроение и химическая отрасль, а также строительная индустрия. В последние годы активно развиваются торговля, сфера услуг и общественное питание.

Город Иваново широко известен как город студентов. Высокий уровень образования и отличные условия для обучения и проживания привлекают молодежь как из близлежащих областей, так и из дальнего зарубежья.

Ивановская область является частью известного на весь мир туристического маршрута «Золотое кольцо России».



Население города Иваново
приблизительно
The population of the city
of Ivanovo is about

500 000 человек
people

Население Ивановской
области приблизительно
The population of the
Ivanovo region is about

1 000 000 человек
people

Средняя
зарплатная плата
The average wages

50 000 рублей
rubles

Предприятий и организаций
Number of enterprises
and organization

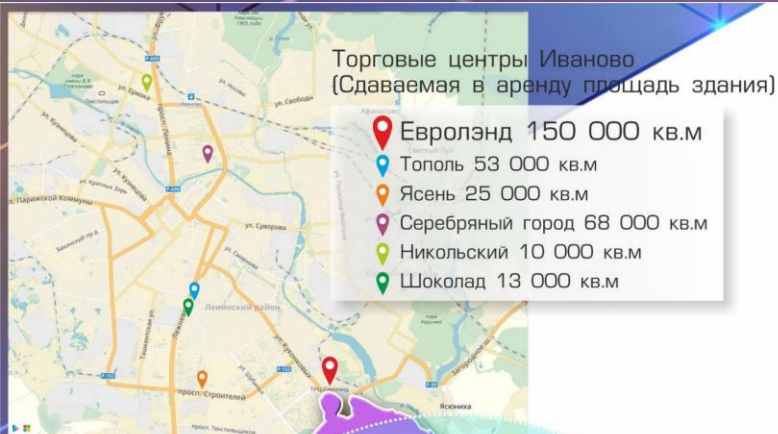
80 000

Расстояние
до Москвы
Distance to Moscow

300 км
km

Идеальное месторасположение

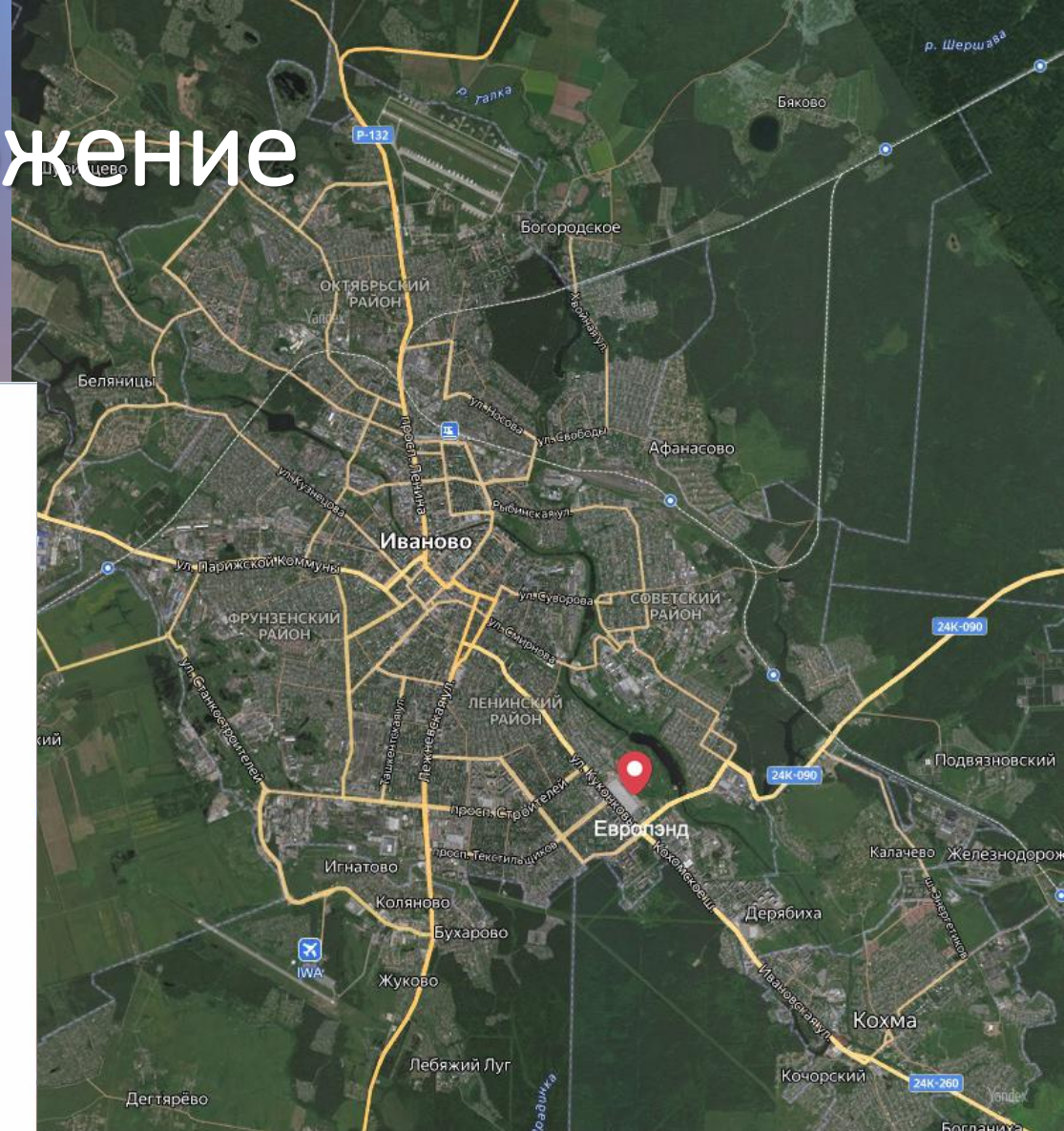
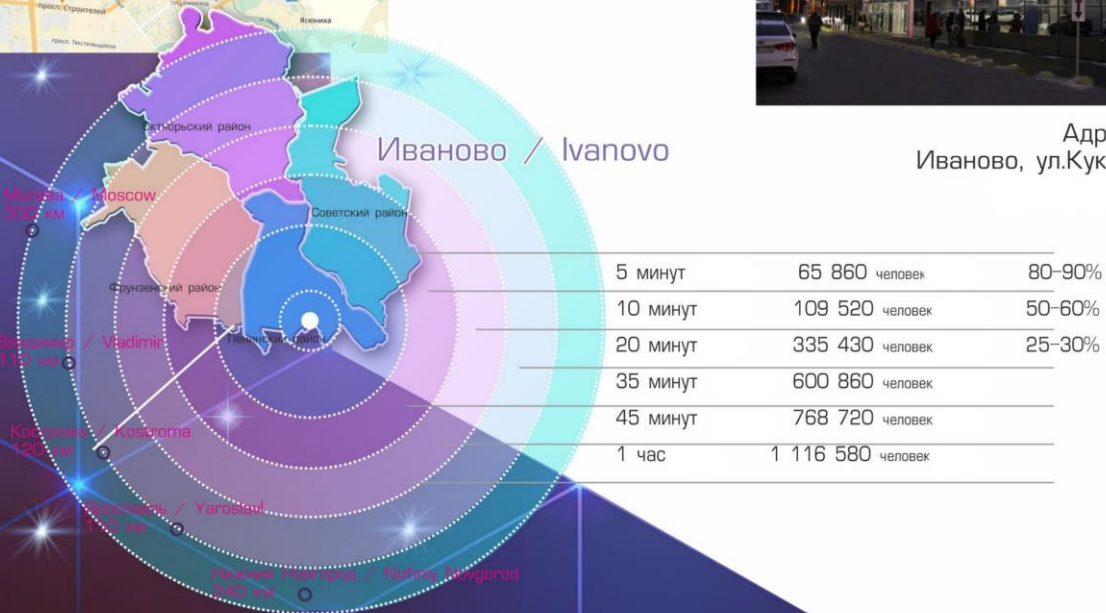
ТЦ «Евролэнд» расположен на пересечении главных транспортных магистралей и исторически в самом густонаселенном районе города.



Зоны транспортной доступности



Адрес
Иваново, ул.Куконковых, 141



В непосредственной близости к ТЦ «Евролэнд», на территории свыше 80 гектар ведется строительство комплекса 3 микрорайонов, что уже сейчас формирует повышенный спрос ритейлеров

Привлекательность ТЦ «Евролэнд»

«Город в городе». В основе проекта «Евролэнд» – создание комфортного пространства нового поколения, включающего в себя торговлю, досуговые и рекреационные зоны

- GBA – 150 000 кв.м.
- GLA – 120 000 кв.м.
- Земельный участок – 20Га
- Парковка – 2 000 м/м
- Уникальное пространство для B2C и B2B
- Складские помещения от 50 до 3 000 кв.м. (возможность подвоза грузов в т.ч. и железнодорожным транспортом)
- 24 000 посетителей ежедневно
- 120 000 человек проживает в зоне 15 мин. пешеходной доступности
- Пространство организовано в одном уровне. Торговый центр отвечает всем потребностям посетителей, предоставляет возможность проводить с комфортом максимально долгое время, не покидая пределы торгового центра
- Торговые марки и услуги рассчитаны на целевую аудиторию с доходом уровней от «средний плюс» до «ниже среднего»
- Отличие ТЦ «Евролэнд» от конкурентов состоит в четком позиционировании и высоком уровне комфорта и сервиса для посетителей.
- Арендаторы подбираются таким образом, чтобы представить покупателям широкий ассортимент товаров и услуг известных торговых марок, в том числе впервые выходящих на рынок Иванова.
- Устойчивый трафик посетителей. Активность посетителей поддерживается различными маркетинговыми акциями, развлекательными и спортивными мероприятиями, проводимыми на регулярной основе в торговом центре.

Гипермаркет «АШАН»
20 кассовых терминалов
10 000 чеков в день
Гипермаркет «СВЕТОФОР»

16 500 кв.м

«Эльдорадо», «М-Видео»
«ДНС»
гипермаркеты электроники

7 000 кв.м

«Фамилия»,
«Детский мир»
гипермаркеты семейных товаров

4 000 кв.м

Мебель и товары
для дома
более 20-ти операторов

6 200 кв.м

«Vegas», «Warpoint»,
«Скалалэнд»
зона развлечений

3 700 кв.м

«BAZAR»,
«Суши-мания»
рестораны

1 500 кв.м

«KFC», «Burger King»
«Guruba»
рестораны быстрого питания

700 кв.м

200 fashion-магазинов
в среднем ценовом
сегменте

46 200 кв.м

**ЕВРО
ЛЭНД**
торговый центр

План торгового центра

основная торговая зона расположена в одном уровне



Арендодатель ООО «Бизнес-Лэнд»

Арендная политика в ТЦ «Евролэнд»

- Долгосрочные договоры с крупными ритейлерами, средним сроком на 5 лет, составляют 3% всех договоров. Все короткие договоры с автоматической пролонгацией.
- Доходную структуру формируют следующие платежи за размещение на площадях, в долях:
 - ✓ постоянная фиксированная арендная плата (57%);
 - ✓ постоянные фиксированные эксплуатационные платежи (29%)
 - ✓ плата с товарооборота (10%),
 - ✓ реклама и маркетинговые платежи (3%)
- Также арендаторы возмещают затраты на поставку и обеспечение площадей энергоресурсами
- Все договоры с ежегодной индексацией от 7,5 до 15% по всем доходным статьям.

Портфель арендаторов ТЦ «Евролэнд»



Финансовая отчетность ООО «Бизнес-Лэнд»

Показатель	2020	2021	2022	2023*
Выручка, тыс.руб.	193 582	227 047	259 651	336 879
Ebitda, тыс.руб.	13 108	35 178	135 210	166 941
Рентабельность по Ebitda (Ebitda margin,%)	6%	14%	46%	49%
ЧП, тыс.руб.	8 774	7 502	80 753	27 087
Рентабельность по чистой прибыли, %	5%	3%	31%	8%
Активы, тыс.руб.	488 129	912 642	1 621 902	1 928 791
Долг, тыс.руб.	97 383	39 850	601 499	814 571
Дебиторская задолженность, тыс.руб.	71 927	115 209	277 385	334 421
Кредиторская задолженность, тыс.руб.	78 006	88 114	123 083	189 813

* Прогнозные значения

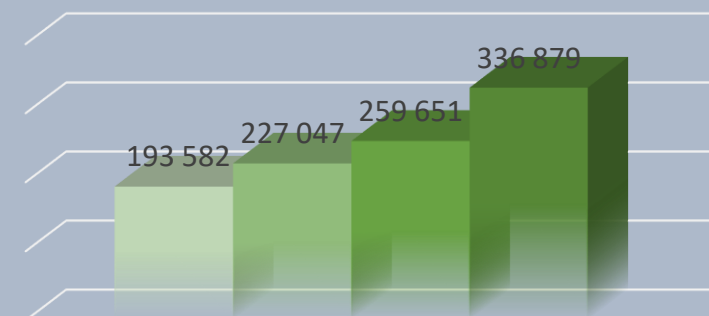
Финансовые показатели ООО «Бизнес-Лэнд»

- Стабильный рост выручки с 2020 по 2023 год

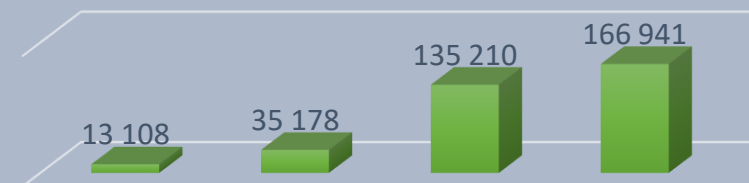
Среднегодовой темп прироста выручки	2020	2021	2022	2023
Темп прироста выручки, тыс.руб.		33 465	32 605	77 228
Темп прироста выручки, %	0	117%	114%	130%

- Максимальная EBITDA в 2023 году за всю историю существования компании
- Максимальная EBITDA margin в 2023 году за всю историю существования компании

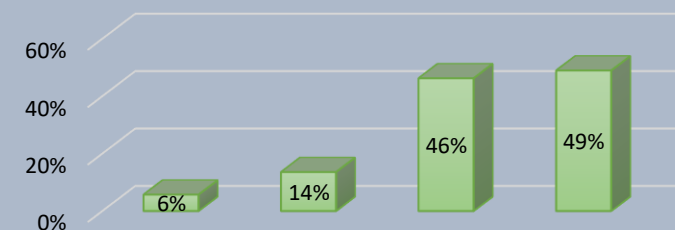
ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ 2020-2023, ТЫС.РУБ.



Динамика EBITDA 2020-2023, тыс. руб.



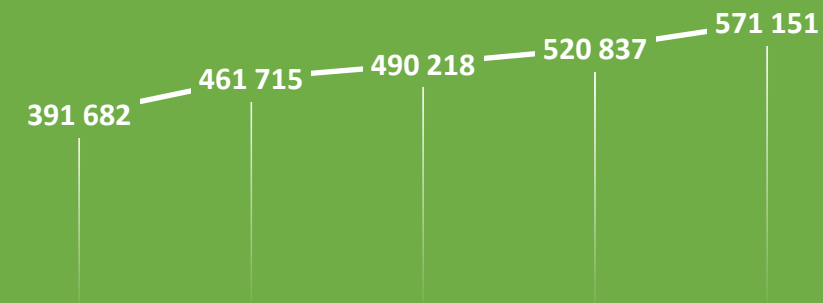
Ebitda margin, %



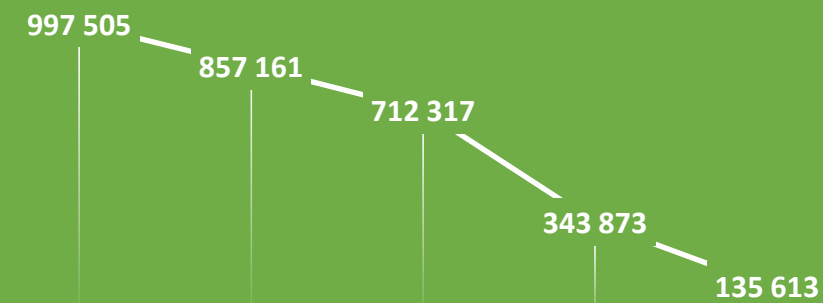
Прогнозные показатели ООО «Бизнес-Лэнд»

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028
Выручка, тыс.руб.	391 682	461 715	490 218	520 837	571 151
Ebitda, тыс.руб.	279 763	316 012	333 153	351 307	389 692
Рентабельность по Ebitda (Ebitda margin,%)	71%	68%	74%	67%	68%
ЧП, тыс.руб.	21 409	61 940	103 095	144 574	232 330
Рентабельность по чистой прибыли, %	5%	13%	21%	28%	41%
Активы, тыс.руб.	2 028 842	1 960 759	1 938 120	2 017 999	2 054 715
Долг, тыс.руб.	997 505	857 161	712 317	343 873	135 613
Дебиторская задолженность, тыс.руб.	313 345	369 372	416 685	442 711	485 478
Кредиторская задолженность, тыс.руб.	85 521	95 842	114 953	118 703	131 346

ПРОГНОЗ ВЫРУЧКИ 2024-2028



ПРОГНОЗ СНИЖЕНИЯ ДОЛГА 2024-2028



Кредитный портфель

ООО «Бизнес-Лэнд» с 2022 года сотрудничает с АО «Банк Финсервис». Лицензия Банка России № 3388.

- Общий объем долгосрочных кредитных обязательств на 01.01.2024г. Составляет 814 млн. рублей.
- Целью кредитного финансирования является реализация активной инвестиционной фазы развития объекта. Покупка и редевелопмент площадей в ТЦ «Евролэнд». Модернизация и реновация существующей инфраструктуры объекта.
- Финансовые обязательства обеспечены высоколиквидной недвижимостью и стабильным денежным потоком.

Наименование кредитора	Лимит кредитования, тыс.руб.	Дата выдачи	Срок погашения	Процентная ставка, %	Остаток задолженности на 09.02.2024г., тыс.руб.
АО "Банк Финсервис"	580 000,00	09.09.2022	09.09.2027 + 2 года пролонгация	КС + 3,5%	480 000,00
АО "Банк Финсервис"	262 230,00	07.09.2023	07.09.2028 +2 года пролонгация	КС +3,5%	251 521,66
АО "Банк Финсервис"	76 057,60	24.10.2023	24.10.2028 + 2 года пролонгация	КС + 3,5%	76 050,24

Параметры выпуска

Объем	300 000 000 рублей
Срок обращения	3 года
Ставка	19% годовых
Периодичность купона	Ежеквартально
Рейтинг	Ожидается
Аудитор	ООО Центр консалтинга и аудита "Базис"
Организатор размещения	Финам