



# БРУСНИКА

Брусника. Строительство и девелопмент серии 002P-02 — новый выпуск облигаций в рублях с офертой через 1,5 года

4 марта 2024 г. девелопер «Брусника» планирует предложить инвесторам новый выпуск облигаций с офертой через 1,5 года и объемом размещения 6 млрд руб.

## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

|                                       |                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Эмитент                               | ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»                                                                             |
| Рейтинг эмитента                      | АКРА: A-(RU), прогноз «Стабильный»<br>НКР: A-.ru, прогноз «Стабильный»                                                  |
| Номинал облигации                     | 1 000 рублей                                                                                                            |
| Срок обращения (срок до оферты)       | 3 года (срок до оферты 1,5 года)                                                                                        |
| Купонный период                       | 31 день                                                                                                                 |
| Амортизация                           | да, в даты выплат 27, 30, 33, 36 купонов по 25% от номинальной стоимости                                                |
| Ориентир по купону (доходности)       | не выше 16,75% годовых (доходность к оферте не выше 18,10% годовых)                                                     |
| Дата книги заявок                     | 04.03.2024                                                                                                              |
| Дата размещения                       | 07.03.2024                                                                                                              |
| Инвестирование средств физических лиц | Требуется прохождение теста в соответствии с ограничениями, предусмотренными Федеральным законом № 192-ФЗ от 11.06.2021 |

**Группа Брусника – российская девелоперская компания, специализирующийся на строительстве жилья высокого качества и комплексном развитии территорий. Группа осуществляет деятельность в 6-ти крупных городах Урала и Сибири, а также в Москве и Московской области. По состоянию на февраль 2024 г. «Брусника» входит в ТОП-10 крупнейших застройщиков страны по объему текущего строительства (по данным компании, 1,2 млн кв. м.). В 2020 г. компания была включена в перечень системообразующих предприятий российской экономики. Под управлением Брусники находится более 2,8 млн кв. м. недвижимости.**

- **Группа начала строительство первого проекта в Москве.** Компания продолжает реализовывать стратегию, направленную на укрепление позиций на московском рынке как более маржинальном. В 2023 году компания запустила первый проект в Москве, а также согласовала с властями региона реализацию двух других проектов внутри МКАДа и двух в Московской области. В целом Группа сохраняет высокую диверсификацию деятельности в региональном разрезе, присутствуя, помимо Москвы и МО (110 тыс. кв. м. объем текущего строительства на конец года), в таких городах, как Екатеринбург (250 тыс. кв. м.), Тюмень и Курган (300 тыс. кв. м.), Новосибирск (350 тыс. кв. м.), Омск (60 тыс. кв. м.), Сургут (100 тыс. кв. м.).
- **Двукратный рост продаж по итогам 2023 г.** В 2023 г. Брусника нарастила объем продаж в два раза, до 472 тыс. кв. м., тогда как в денежном выражении рост составил 2,4 раза практически до 60 млрд руб. Поддержку операционным результатам оказало восстановление спроса на недвижимость, увеличение числа проектов Группы, а также рост средней цены реализации недвижимости на 14% г/г (до 124 тыс. с 109 тыс. руб. за 1 кв. м.). По итогам 2023 г. компания ввела 22 объекта общей площадью 294 тыс. кв. м., а объем текущего строительства на конец года достиг уровня 1,2 млн кв. м., что позволило компании войти в ТОП-10 застройщиков России по объему текущего строительства. Земельный банк Группы оценивается в 8,9 млн кв. м. продаваемой площади, что обеспечивает компанию устойчивым развитием на более чем 8 лет.

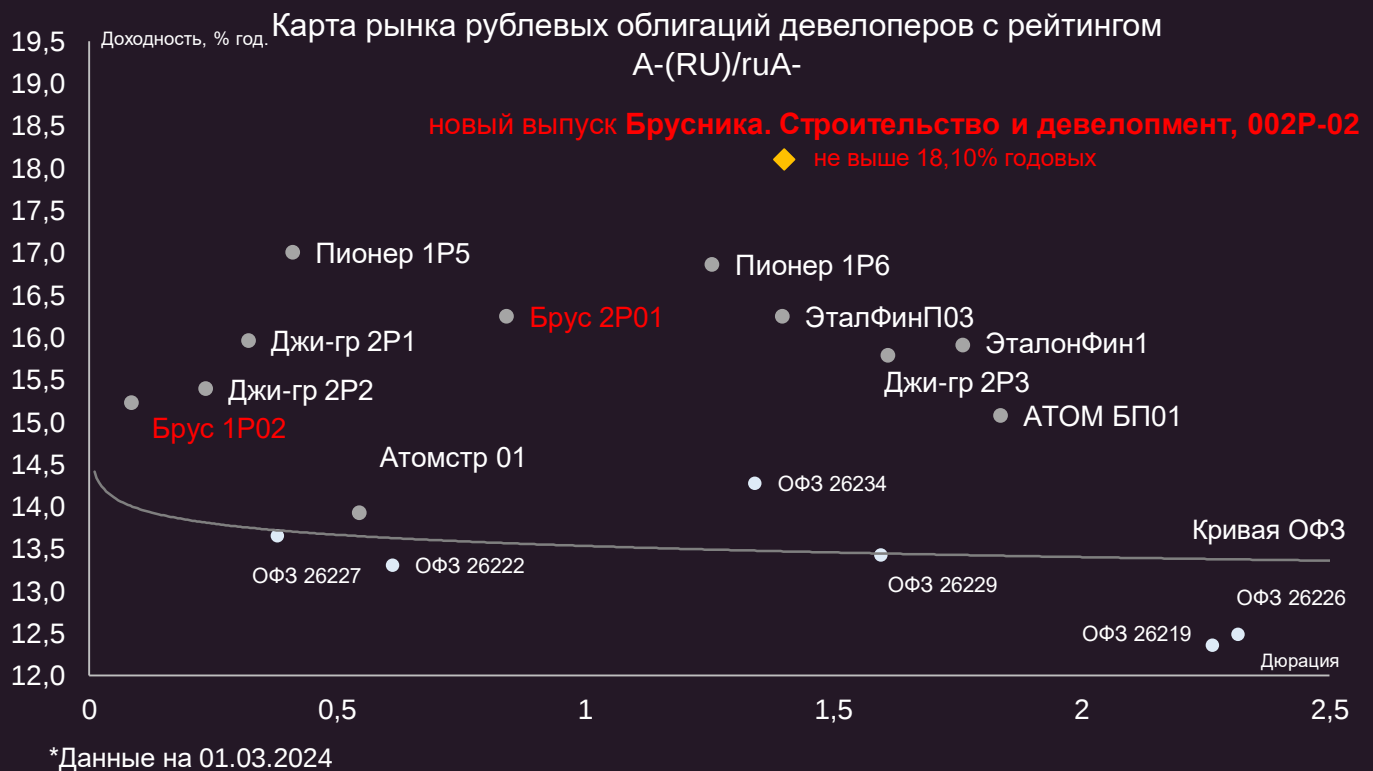
## ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Показатель                                              | 2023 г. | 2022 г. | Изменение |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|
| Объем зарегистрированных договоров, тыс. м <sup>2</sup> | 472,0   | 226,7   | +108,2%   |
| Сумма по зарегистрированным договорам, млрд руб.        | 58,5    | 24,7    | +136,8%   |
| Поступления от продаж, млрд руб.                        | 56,2    | 25,7    | +118,7%   |

## ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Показатель, млрд руб.     | 2023 г. (прогнозные) | 2022 г. (факт) | Изменение |
|---------------------------|----------------------|----------------|-----------|
| Выручка                   | 56,0                 | 36,0           | +55%      |
| EBITDA                    | 15,0                 | 7,0            | x2,1      |
| Рентабельность по EBITDA  | 27%                  | 19%            | +8 п.п.   |
| Чистая прибыль            | 7,0                  | 1,0            | x7        |
| Финансовый долг           | 132,8                | 86,0           | +54%      |
| Чистый долг/EBITDA        | 3,8x                 | 5,1x           | -1,3      |
| Корпоративный долг/EBITDA | 0,9x                 | 2,1x           | -1,2      |

- **Ожидаются рекордные финансовые результаты по итогам 2023 г.** Согласно прогнозным данным, выручка за 2023 г. Группы достигла рекордных 56 млрд руб., что на 55% выше, чем годом ранее. Показатель EBITDA составил 15 млрд руб. или в 2,1 раза выше, чем в 2022 г. Рентабельность по EBITDA выросла до 27% (+8 п.п. г/г). К концу 2026 г. Группа планирует увеличить выручку и EBITDA более чем в два раза за счёт развития региональной и московской программ.
- **Все проекты Брусники осуществляются с использованием счетов эскроу и проектного финансирования.** По итогам 2023 г. (предварительные данные) финансовый долг компании составил 132,8 млрд руб., из которых 89% приходится на проектное финансирование, 7% - на корпоративные облигации, 3% - на корпоративный банковский долг, 1% - на инвестиционный долг. 100% проектов Брусники осуществляется с использованием счетов эскроу и проектного финансирования. Отношение чистый долг/EBITDA на 31.12.2023 составило 3,8х, тогда как корпоративный долг/EBITDA – 0,9х. В 2024 г. компания планирует снизить долговую нагрузку до 3,4х и 0,6х соответственно.
- **16 февраля 2024 г. АКРА подтвердило рейтинг ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его облигаций на уровне A-(RU), присвоив прогноз Стабильный.**



- **Привлекательная доходность планируемого выпуска облигаций Группы. Ориентир по купону** нового выпуска «Брусника. Строительство и девелопмент» серии 002P-02 с офертой через 1,5 года установлен на уровне не выше 16,75% годовых, что соответствует **доходности к оферте** не выше 18,10% годовых. По состоянию на 01.03.2024 премия к G-кривой соответствует ~450 б.п., что смотрится привлекательно по сравнению с другими выпусками девелоперов рейтинговой категории A-(RU)/ruA-. **Ежемесячные** купонные выплаты повышают привлекательность выпуска для инвесторов.

## Ограничение ответственности

АО «Россельхозбанк» Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3349 (выдана Банком России 12.08.2015)  
Лицензия на осуществление брокерской деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08455-100000).

Дата размещения информации: 12.09.2022 г. Настоящий информационный материал не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией в значении статьи 6.1 и 6.2. Федерального закона от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и, если применимо, иных нормативных актов Российской Федерации. Любое лицо, ознакомляющееся с настоящим информационным материалом, не должно воспринимать его как адресованную лично ему индивидуальную рекомендацию по приобретению/размещению ценных бумаг и должно учитывать, что информация о ценной бумаге, которая содержится в настоящем документе:

а) подготовлена и предоставляется обезличено и не на основании какого-либо договора об инвестиционном консультировании, а также не на основании инвестиционного профиля получателя информации, даже если какие-либо договоры об инвестиционном консультировании были заключены между Организатором (-ами) и (или) Со-организатором и (или) Агентом по размещению и (или) Эмитентом и (или) потенциальным инвестором и (или) иным получателем настоящего информационного материала;  
б) представляет собой универсальные для всех лиц сведения, в том числе общедоступные для всех сведения. Она может не соответствовать инвестиционному профилю получателя информации и (или) юридического лица, в котором получатель информации является работником (лицом, оказывающим услуги юридическому лицу на основании договора), не учитывать его (их) индивидуальные предпочтения и ожидания по уровню риска и/или доходности и, таким образом, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией персонально ему (им).

Получатель настоящего информационного материала должен осознавать, что:

а) Агент по размещению, Организаторы и Со-организатор при направлении настоящего информационного материала не оценивали приемлемость размещения / участия в размещении указанных в настоящем информационном материале ценных бумаг лично для получателя информационного материала и (или) юридического лица, в котором такой получатель является работником (лицом, оказывающим услуги юридическому лицу на основании договора);  
б) само по себе направление настоящего информационного материала и коммуникации с его получателем, связанные с направлением такого материала, не являются предоставлением Агентом по размещению, Организаторами и (или) Со-организатором услуг по инвестиционному консультированию ни на возмездной, ни на безвозмездной основе;  
в) рекомендации в отношении ценных бумаг могут быть предоставлены получателю настоящих материалов только на основании отдельного возмездного договора на условиях, согласованных сторонами такого договора, в соответствии с инвестиционным профилем, присвоенным такому лицу инвестиционным консультантом на основании ожидаемой таким лицом доходности инвестиций, сроков планируемых инвестиций, а также допустимого риска убытков;  
г) Как Эмитент, так и инвесторы (потенциальные приобретатели ценных бумаг) и (или) иные получатели настоящего информационного материала должны принимать решение о размещении/приобретении ценных бумаг самостоятельно, проведя надлежащий анализ финансовых и иных рисков, связанных с такими действиями, и (или) при необходимости привлекая профессиональных консультантов.

Актуальная информация о брокерском обслуживании в АО «Россельхозбанк» предоставлена на официальном сайте rshb.ru в разделе «Брокерское обслуживание». Информация о тарифах на оплату брокерских услуг и регламент оказания брокерских услуг АО «Россельхозбанк» № 15-Р от 10.08.2022 на сайте rshb.ru в разделе «Брокерское обслуживание» в подразделе «Тарифы и документы».

Представленные в настоящем документе сведения носят исключительно информационный характер, оценки и мнения выражены с учетом ситуации на дату публикации документа. Настоящий документ не является предложением по покупке либо продаже финансовых инструментов и не должен рассматриваться как рекомендация к действиям.

Представленная информация не может рассматриваться в качестве гарантий или обещания будущей доходности вложений.

Представленная информация, мнения и оценки подготовлены на основе публичных источников, которые рассматриваются Банком как надежные. Однако за достоверность предоставленной информации АО «Россельхозбанк» ответственности не несет. Информация и мнения, содержащиеся в настоящем документе, если прямо не указано иное, представлены АО «Россельхозбанк» на соответствующую дату. Банк оставляет за собой право по своему усмотрению без предварительного уведомления клиентов изменять либо не актуализировать информацию и мнения, содержащиеся в данном документе. Клиентам не следует полагаться исключительно на содержание данного документа в ущерб проведению собственного анализа. Банк, его аффилированные лица и сотрудники не несут ответственности за использование данной информации, за прямой или косвенный ущерб, наступивший вследствие использования представленной в настоящем документе информации, а также за ее достоверность. Банк не дает гарантий или заверений и не принимает какой-либо ответственности в отношении финансовых результатов, полученных на основании использования информации, содержащейся в настоящем документе. Стоимость инвестиций может как уменьшаться, так и увеличиваться, и клиент может в конечном счете не получить первоначально инвестированную сумму. АО «Россельхозбанк» не несет ответственности перед клиентом за финансовые потери, являющиеся результатом изменения рыночных котировок, изменения курса валют, дефолта эмитента ценных бумаг и иных рыночных факторов.

Банк не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данном документе, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Средства в т.ч. облигации /субординированные облигации, инвестированные в рамках заключенных с Банком соглашений об оказании брокерских услуг и/или соглашений об оказании брокерских услуг с использованием индивидуального инвестиционного счета, не застрахованы в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ.

Клиент должен учитывать возможные риски, сопряженные с осуществлением операций на финансовых рынках. Все основные **риски описаны в Приложениях 12.1 - 12.4** (декларация о рисках) к Регламенту оказания брокерских услуг АО «Россельхозбанк» № 15-Р, с которыми можно ознакомиться на официальном сайте Банка по адресу [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru) в разделе «Брокерское обслуживание». До совершения сделок с финансовыми инструментами клиентам следует ознакомиться с указанными документами, описывающими основные риски при инвестициях на финансовом рынке, в том числе: **риск дефолта эмитента** – когда государство или компания не в состоянии рассчитаться по собственным облигациям. Для снижения рисков разумно рассматривать для инвестирования облигации высоконадежных эмитентов с кредитным рейтингом, сравнимым с суверенным – кредитным рейтингом РФ; **риск низкой ликвидности** – облигацию может быть невозможно продать в краткие сроки. Риск минимизируется при покупке облигаций эмитентов, имеющих высокий рейтинг надежности и существенный объем выпуска; **риск снижения стоимости облигаций** - в период после первичного размещения до погашения цена облигации может быть как выше, так и ниже номинала, в зависимости от рыночной конъюнктуры. Риск отсутствует при удержании облигации до погашения.

Всю информацию об условиях предоставления продуктов и услуг Банка, а также о тарифах клиент может получить на официальном сайте Банка по адресу [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru), а также в офисах Банка.

Настоящим АО «Россельхозбанк» информирует о возможном наличии конфликта интересов при предложении упомянутых в документе продуктов, услуг, финансовых инструментов, который может возникнуть ввиду совмещения Банком различных видов профессиональной деятельности на финансовых рынках, а также тем, что Банк является эмитентом ценных бумаг. При урегулировании возникающих конфликтов интересов Банк руководствуется интересами своих клиентов.

27.07.2022 года Банк России принял решение о включении АО «Россельхозбанк» в единый реестр инвестиционных советников.



Адрес электронной почты  
Отдел брокерского обслуживания  
[INVEST@RSHB.RU](mailto:INVEST@RSHB.RU)

**8 800 100 40 40**  
(звонок по России бесплатный)



Все права на представленную информацию принадлежат АО «Россельхозбанк». Данная информация не может воспроизводиться, передаваться и распространяться без предварительного письменного разрешения АО «Россельхозбанк».