


**ПРЕДСТОЯЩИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ**

| Эмитент                                           | Серия /<br>Выпуск | Дата<br>конкурса /<br>размещения | Ориентир по<br>ставке купона /<br>дох-ти / спреда | Срок до<br>оферты /<br>погашения,<br>лет | Объем<br>выпуска,<br>млрд руб. | Купонный<br>период | Рейтинг<br>АКРА / Эксперт РА /<br>НКР / НРА |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
| ООО «Брусника.<br>Строительство и<br>девелопмент» | 002P-04           | 05 августа /<br>08 августа       | Не выше<br>22,0% / 24,36%                         | - / 3,0                                  | 3,0                            | 30 дней            | A- (RU) / - / A-.ru                         |
| ПАО «Сегежа Групп»                                | 003P-<br>06R      | 05 августа /<br>08 августа       | Не выше<br>26,0% / 29,34%                         | - / 2,5                                  | Не менее<br>1,0                | 30 дней            | - / ruBB+ / - / -                           |
| ПАО «РУСГИДРО»                                    | БО-<br>002P-07    | 06 августа /                     | - / Не выше КБД<br>+150 б.п.                      | - / 3,0                                  | 30,0                           | 30 дней            | AAA(RU) / ruAAA / -<br>/ -                  |
| ООО «СФО Сплит<br>Финанс»                         | R-001P            | 30.07 – 08.08<br>/<br>12 августа | Не выше<br>17,7% / 19,2%                          | - / 2,1                                  | 9,0                            | 30 дней            | eAAA(ru.sf) /<br>ruAAA.sf                   |
| ОАО «РЖД»                                         | 001P-<br>45R      | 07 августа /<br>14 августа       | - / Не выше КБД<br>+135 б.п.                      | - / 3,9                                  | 30,0                           | 30 дней            | AAA(RU) / ruAAA / -<br>/ -                  |
| ПАО «Каршеринг<br>Россия»                         | 001P-07           | 07 августа /<br>12 августа       | Не выше<br>19,25% / 21,04%                        | - / 2,0                                  | 1,5                            | 30 дней            | A(RU) / - / - / -                           |
| МБЭС                                              | 002P-04           | 07 августа /<br>14 августа       | - / Не выше<br>КБД +350 б.п.                      | 3,0 / 10,0                               | 5,0                            | 30 дней            | AAA(RU) / - / - / -                         |
| ООО «Славянск<br>ЭКО»                             | БО<br>001P-04     | 08 августа /<br>12 августа       | Не выше<br>13,0% / 13,8%                          | - / 3,0                                  | Не менее<br>20 млн<br>USD      | 30 дней            | BBB-(RU) / - /<br>BBB.ru / -                |
| ООО «О'КЕЙ»                                       | 001P-08           | 08 августа /<br>13 августа       | Не выше<br>17,5% / 18,97%                         | 1,5 / 3,0                                | 3,0                            | 30 дней            | - / ruA- / A.ru / -                         |
| АО «МОНОПОЛИЯ»                                    | 001P-07           | 12 августа /<br>15 августа       | Не выше<br>23,5% / 26,21%                         | - / 2,0                                  | 0,5                            | 30 дней            | BBB+(RU) / - / - / -                        |
| АО «МСП Банк»                                     | 003P-02           | 14 августа /<br>19 августа       | Не выше КС ЦБ<br>+350 б.п.                        | / 2,0                                    | Не более<br>5,0                | 30 дней            | A-(RU) / - / - / A-[ru]                     |

Параметры выпуска

Оценка БК РЕГИОН

| Рейтинг (АКРА/ Эксперт РА / НКР / НРА) | A- (RU) / - / A-.ru |       |                 |
|----------------------------------------|---------------------|-------|-----------------|
| Объем размещения                       | 3 млрд руб          |       |                 |
| Срок обращения                         | 3 года              |       |                 |
| Оферта                                 | Не предусмотрена    |       |                 |
| Купонные периоды                       | 30 дней             |       |                 |
| Ориентир по доходности                 | Не выше 24,36%      |       |                 |
| Ориентир по купону                     | Не выше 22,0%       |       |                 |
| Дата книги                             | 5 августа           |       |                 |
| Дата размещения                        | 8 августа           |       |                 |
| Финансовый показатель                  | 2024                | 2023  | Динамика г/г, % |
| Выручка, млрд руб.                     | 75,8                | 57,5  | +31,9%          |
| EBITDA, млрд руб.                      | 22,9                | 16,1  | +42,5%          |
| Чистая прибыль, млрд руб.              | 7,6                 | 4,5   | -41,5%          |
| Рентабельность по EBITDA               | 30,25%              | 27,9% | +2,3 п.п.       |
| Рентабельность по чистой прибыли       | 5,9%                | 13,3% | -7,4 п.п.       |
| Финансовый показатель                  | 2024                | 2023  | Динамика г/г, % |
| Долг, млрд руб.                        | 206,7               | 129,3 | +59,8%          |
| Денежные средства, млрд руб.           | 7,1                 | 9,9   | -28,0%          |
| Чистый долг, млрд руб.                 | 199,6               | 119,4 | +67,1%          |
| Эскроу счета, млрд руб.                | 67,9                | 64,3  | +5,5%           |
| Чистый долг с учетом ЭС, млрд руб.     | 131,7               | 55,1  | +139,0%         |
| Долг/ EBITDA                           | 9,0x                | 8,1x  |                 |
| Чистый долг/ EBITDA                    | 8,7x                | 7,4x  |                 |
| Чистый долг с учетом ЭС/ EBITDA        | 5,8x                | 3,4x  |                 |
| EBIT / процентные расходы              | 1,5x                | 2,8x  |                 |

**ГК «Брусника»** — специализируется на строительстве жилых многоквартирных домов комфорт-класса. Основана в 2004 году. Штаб-квартира находится в Екатеринбурге. Изначально Компания работала в крупных городах регионов (Тюмень, Новосибирск, Екатеринбург, Сургут, Курган и т.д.). На региональных рынках Компания входит в ТОП-5 девелоперов по объему строительства и в ТОП-10 застройщиков в национальном рейтинге. Компания вышла на рынок Подмоскovie (Красногорск) и Москвы.

**По итогам 2024 г.** Брусника продала 12,4 тыс. объектов недвижимости, запустила 28 новых жилых объектов площадью 804 тыс. м2, увеличив объем текущего строительства до 1,5 млн м2. Портфель недвижимости под управлением компании вырос до 3,4 млн м2, земельный банк — с 8,9 до 9,6 млн м2 продаваемой площади. Объем зарегистрированных договоров составил 473,9 тыс. м², что сопоставимо с уровнем прошлого года, в денежном выражении показатель достиг 89,3 млрд руб. (+52,6% г/г). Поступления от продаж достигли 57,5 млрд руб. (+2,3% г/г). Доля ипотечных сделок за год снизилась на 21 п.п. до 53%. Компания ввела в эксплуатацию 486 тыс. м² (+65,3% г/г), объем полученных разрешений на строительство превысил 1,1 млн м².

Кредитное качество по итогам года снизилось. По сравнению со средними показателями по сектору (по публичным девелоперам) долговая нагрузка завышена (средний Долг/EBITDA 6,4x, Чистый долг (с ЭС)/ EBITDA – 2,2x, динамика выручки и рентабельность EBITDA на уровне средних по сектору).

**16/12/24 АКРА** подтвердило рейтинг A-(RU), изменив прогноз на «Негативный».

**22/10/24 НКР** подтвердило рейтинг A-.ru с прогнозом «Стабильный».

**ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» присутствует на рынке рублевых облигаций** с марта 2020 г., когда был размещен дебютный выпуск. В настоящее время на вторичном рынке обращается 3 выпуска совокупным объемом 13,92 млрд руб. В текущем году предусмотрены п оферты по двум выпускам на 7,5 млрд руб. Предыдущий заем был размещен в марте 2025 г. (в объеме 3 млрд руб.) с купоном 24,75% и доходностью 27,77%, что соответствовало спреду 1090 б.п. по дюрации 1,26 г.) на дату book-building.

Предлагаемый к размещению выпуск изначально маркировался с купоном не выше 22,0% и доходностью 24,36% годовых, что транслируется в спред к G-кривой ОФЗ на сроке дюрации 2,2 г. в 1100 б.п.

С учетом масштаба бизнеса, динамики финансовых и операционных показателей, уровня кредитного рейтинга Эмитента и последних результатов размещений копаний – аналогов, **мы считаем интересным участие в размещении данного выпуска с купоном в диапазоне 21,0 - 21,15%, что транслируется в доходность 23,15 - 23,33% годовых и спред к G-кривой 980-1000 б.п.**

## Общество с ограниченной ответственностью «Брокерская компания «РЕГИОН» (ООО «БК РЕГИОН»)

Адрес: 123112, Москва, 1-й Красногвардейский пр., дом 22, стр. 1. Бизнес-центр «Neva Towers»  
Многоканальный телефон: +7 (495) 777 29 64  
[www.region.broker](http://www.region.broker)

### АНАЛИТИКА ПО ДОЛГОВЫМ РЫНКАМ

|                 |                             |                                                        |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Александр Ермак | +7 (495) 777-29-64 доб. 405 | <a href="mailto:aermak@region.ru">aermak@region.ru</a> |
| Мария Сулима    | +7 (495) 777-29-64 доб. 294 | <a href="mailto:sulima@region.ru">sulima@region.ru</a> |

### МАКРОЭКОНОМИКА, ОТРАСЛЕВАЯ АНАЛИТИКА

|                  |                            |                                                  |
|------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Валерий Вайсберг | +7 (495) 777-29-64 доб.192 | <a href="mailto:vva@region.ru">vva@region.ru</a> |
|------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|

### ОПЕРАЦИИ НА ДОЛГОВОМ РЫНКЕ

|                   |                             |                                                              |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Екатерина Шилыева | +7 (495) 777-29-64 доб. 253 | <a href="mailto:shilyaeva@region.ru">shilyaeva@region.ru</a> |
| Татьяна Тетёркина | +7 (495) 777-29-64 доб. 112 | <a href="mailto:teterkina@region.ru">teterkina@region.ru</a> |
| Василий Домась    | +7 (495) 777-29-64 доб. 244 | <a href="mailto:vv.domas@region.ru">vv.domas@region.ru</a>   |

### БРОКЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

|                  |                             |                                                                      |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Максим Ромодин   | +7 (495) 777-29-64 доб. 215 | <a href="mailto:mv.romodin@region.ru">mv.romodin@region.ru</a>       |
| Мария Сударикова | +7 (495) 777-29-64 доб. 172 | <a href="mailto:sudarikova-mo@region.ru">sudarikova-mo@region.ru</a> |

### ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий документ предоставляется вам исключительно в справочных целях. Ни настоящий документ, ни какая-либо его копия или фрагмент не подлежат вывозу, пересылке или распространению, будь то напрямую или косвенно, за пределами России. Распространение настоящего документа в других юрисдикциях может быть ограничено законом. Лицам, в чье распоряжение попадет настоящий документ, следует ознакомиться с любыми такими ограничениями и соблюдать их. Любое несоблюдение таких ограничений может представлять собой нарушение законодательства любой такой иной юрисдикции. Принимая настоящий документ, вы соглашаетесь соблюдать вышеуказанные ограничения.

Настоящий документ не является предложением приобрести какие-либо ценные бумаги, приглашением делать предложения о приобретении каких-либо ценных бумаг, частью таких предложения или приглашения, а также не подлежит истолкованию в качестве таковых.

Ни настоящий документ, ни какая-либо часть его содержания не являются основанием для заключения какой-либо сделки или возникновения какого-либо обязательства, они не могут быть использованы в связи с какими-либо сделками или обязательствами или служить стимулом к заключению каких-либо сделок или принятию каких-либо обязательств. Настоящий документ не был опубликован в открытом доступе, а был предоставлен исключительно ряду индивидуальных инвесторов. Любое решение о приобретении каких-либо ценных бумаг должно приниматься исключительно на основании информации, предоставленной или раскрытой продавцами или эмитентом ценных бумаг, например, на основании информации, содержащейся в проспекте ценных бумаг. Предоставление настоящего документа не подразумевает инвестиционного консультирования (в значении, определенном в законодательстве Российской Федерации (в том числе, в Федеральном законе от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Информация, приведенная в настоящем документе, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией и финансовые инструменты либо операции, упомянутые в ней, могут не соответствовать вашему инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям). Определение соответствия финансового инструмента либо операции вашим интересам, инвестиционным целям, инвестиционным предпочтениям и уровню допустимого риска является вашей задачей. ООО «БК РЕГИОН» не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данном информационном материале, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Информация, содержащаяся в настоящем документе, не представляет собой рекламу или предложение каких-либо ценных бумаг в Российской Федерации. Настоящий документ не предназначен и не должен распространяться или передаваться неопределенному кругу лиц. ООО «БК РЕГИОН» не выступает в качестве независимого оценщика, финансового консультанта на рынке ценных бумаг, инвестиционного советника или актуария, как данные термины определены в законодательстве Российской Федерации.