

НKR подтвердило кредитный рейтинг ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» на уровне A-.ru, прогноз — стабильный

Структура рейтинга

БОСК ¹	a-
ОСК	a-.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	A-.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НKR подтвердило кредитный рейтинг ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее — «Брусника», «компания») на уровне A-.ru; прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным.

Резюме

- Поддержку оценке бизнес-профиля оказывают высокая оценка рыночных позиций, географическая и продуктовая диверсификация, узнаваемость бренда, запуск новых проектов, значительный размер земельного банка и низкая концентрация факторов производства.
- Оценку бизнес-профиля сдерживает умеренная доля ключевых активов в структуре баланса, умеренная диверсификация потребителей и высокая волатильность выручки.
- Компания продемонстрировала существенный рост ключевых финансовых показателей за 2024 год: выручка увеличилась на треть, OIBDA — более чем на 40%, рентабельность значительно выросла, ликвидность оценивается как высокая.
- Сдерживающее влияние на уровень рейтинга оказывают низкая доля собственного капитала в структуре фондирования и высокая долговая нагрузка, которая обусловлена инвестициями в земельный банк и увеличением объёма обязательств по проектам строительства жилья с использованием эскроу-счетов.
- Положительное влияние на оценку кредитного качества оказывают низкие акционерные риски, высокие оценки систем управления и стратегического планирования, положительная кредитная история.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» — российская девелоперская компания. Основана в 2004 году. Штаб-квартира находится в Екатеринбурге. Компания строит жильё в крупных городах Урала, Сибири, Центральной России, Москве и Санкт-Петербурге. Входит в десятку крупнейших девелоперов России по объёму текущего строительства.

Ведущий рейтинговый аналитик:

Дмитрий Орехов

dmitry.orekhov@ratings.ru

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: а-

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля оказывают высокая оценка рыночных позиций, географическая и продуктовая диверсификация, узнаваемость бренда, запуск новых проектов, значительный размер земельного банка и низкая концентрация факторов производства.

Оценку рыночных позиций подкрепляет объём текущего строительства — по этому показателю «Брусника» на 01.10.2025 г. занимала 7-е место в стране.

Значительные объёмы выручки и средств от операций до уплаты процентов (FFO) обуславливают высокие оценки рыночных позиций, однако агентство отмечает высокую волатильность выручки. Поддержку оценке рыночных позиций оказывают конкурентные преимущества «Брусники», включая узнаваемость бренда, достаточный для долгосрочного развития земельный банк, консолидированное управление производственным циклом, широкое разнообразие продукции и развитие компетенции в области проектирования жилья и городской инфраструктуры, своевременный ввод объектов в эксплуатацию, высокий уровень цифровизации бизнес-процессов и инвестиции в НИОКР.

«Брусника» реализует проекты в Екатеринбурге, Новосибирске, Тюмени, Сургуте, Омске, Кургане, Москве и Московской области. За последний год компания расширила географию присутствия, добавив в портфель проекты в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Челябинске, Перми и Горно-Алтайске. В среднесрочной перспективе «Брусника» не намерена наращивать рыночную долю в каждом регионе присутствия выше 15%, чтобы обеспечить сбалансированность портфеля на федеральном уровне.

НКТ отмечает значительную диверсификацию портфеля проектов, низкую концентрацию по-

ставщиков и положительно оценивает гибкость бизнес-модели компании. При этом агентство оценивает потенциал роста рынка до окончания 2026 года как низкий, учитывая высокую стоимость фондирования, завершение массовой программы льготной ипотеки в середине 2024 года и в целом негативные тенденции в экономике, связанные со снижением покупательной способности населения и переходом к более экономической модели потребления. Снизить влияние негативных рыночных тенденций на кредитоспособность компании, по мнению НКТ, позволяют высокая доля продаж жилья до его ввода в эксплуатацию (до 97% продаж на инвестиционной фазе), непрерывное прогнозирование продаж исходя из фактических данных за предыдущий период, установление сопоставимых цен на аналогичные объекты из запусковых проектов преимущественно в регионах с высоким платёжеспособным спросом.

Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля «Брусники» оказывают умеренная доля ключевых активов в структуре баланса и умеренная диверсификация потребителей. В то же время концентрация факторов производства остаётся низкой.

Высокая долговая нагрузка, улучшение показателей рентабельности и ликвидности

Оценку финансового профиля «Брусники» ограничивают высокая долговая нагрузка, невысокие показатели обслуживания долга и низкая доля капитала в структуре фондирования активов.

По итогам 2024 года выручка компании выросла на 32%, OIBDA — на 41%. Совокупный долг с учётом обязательств по аренде вырос на 55% (до 214,7 млрд руб.) вслед за увеличением объёма долговых обязательств по проектам строительства жилья с использованием эскроу-счетов. Размер денежных средств на эскроу-счетах вырос на 6%, до 67,9 млрд руб., что позволяет компании получать льготную процентную ставку

и экономить на процентных платежах. В результате долговая нагрузка «Брусники», рассчитанная согласно методологии НКР как отношение скорректированного совокупного долга к OIBDA, увеличилась до 8,1 раза по сравнению с 4,9 на конец 2023 года. По мнению агентства, значительный объём завершения строительства объектов и соответствующего раскрытия эскроу-счетов в 2026–2027 годах, включая объекты в Московском регионе, позволят компании снизить долговую нагрузку.

Увеличение долга по кредитам проектного финансирования и по кредитам на приобретение земельных участков будет основным фактором роста абсолютного значения обязательств компании в среднесрочной перспективе. При этом агентство исходит из того, что на горизонте ближайших трёх лет остатки денежных средств на эскроу-счетах покупателей также будут увеличиваться.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля компании оказывают сильные показатели ликвидности с учётом неиспользованных остатков в рамках открытых кредитных линий банков. «Брусника» обладает высоким уровнем абсолютной и текущей ликвидности: ликвидные активы, по оценкам НКР, существенно превышают текущие обязательства компании.

Рентабельность по OIBDA за 2024 год увеличилась до 28% с 26% годом ранее, рентабельность активов по чистой прибыли снизилась с 5% до 2%.

Давление на оценку финансового профиля оказывает низкая доля скорректированного в соответствии с методологией агентства собственного капитала в структуре пассивов (5% на 31.12.2024 г.) «Брусники». У компании нет валютных обязательств, а благодаря низкой доле импортных материалов колебания валютного курса незначительно влияют на её финансовые показатели. В анализе структуры фондирования НКР учитывает высокую долю основного не связанного с компанией кредитора — около 50% пассивов «Брусники» на конец 2024 года.

Низкие акционерные риски, адекватная система управления и положительная кредитная история

История бизнеса единственного бенефициара «Брусники» прозрачна, а текущее состояние активов не несёт значимых репутационных, регуляторных и финансовых рисков.

Система управления рисками «Брусники» по сравнению с другими компаниями отрасли оценивается высоко, хотя компания ещё не завершила внедрение передовой практики управления рисками в полном объёме. НКР обращает внимание на то, что «Брусника» страхует все возводимые объекты от строительно-монтажных рисков в крупнейших страховых компаниях России.

НКР высоко оценивает качество управления и стратегического планирования компании. Политика управления ликвидностью консервативная, что оказывает позитивное влияние на оценку фактора «Менеджмент и бенефициары». Агентство также отмечает развитость системы риск-менеджмента.

Компания имеет положительный опыт управления публичным долгом, долгосрочную (более пяти лет) положительную кредитную историю.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК «Брусники».

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне а-гу.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг «Брусники» соответствует ОСК и подтверждён на уровне А-.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза по нему могут привести существенное снижение долговой нагрузки и повышение запаса прочности по обслуживанию долга по мере ввода в эксплуатацию строящихся объек-

тов с одновременным раскрытием эскроу-счетов, рост операционного денежного потока, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести существенное падение цен на жильё, ослабление рентабельности бизнеса вследствие опережающего роста издержек, существенное снижение ликвидности компании.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	6685151087

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью присвоения кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» был впервые опубликован 22.02.2023 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «Брусника. Строительство и девелопмент», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» по МСФО, составленной на 31.12.2024 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» зафиксировано не было.

© 2025 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 предоставленной 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](#).