



## Сэтл Групп серия 002P-02 — новый выпуск облигаций в рублях с погашением через 3 года

3 марта 2023 г. Сэтл Групп планирует предложить инвесторам новый выпуск облигаций с погашением через 3 года и объемом размещения от 5 млрд руб.

### ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Эмитент	ООО «Сэтл Групп»
Рейтинг эмитента: АКРА	A (RU), прогноз «Стабильный»
Номинал облигации	1 000 рублей
Срок обращения	3 года
Купонный период	91 день
Ориентир по доходности	Значение G-curve на сроке 3 года + не выше 420 б.п. (не выше 13,00% на 01.03.2023)
Дата книги заявок	03.03.2023
Дата размещения	09.03.2023

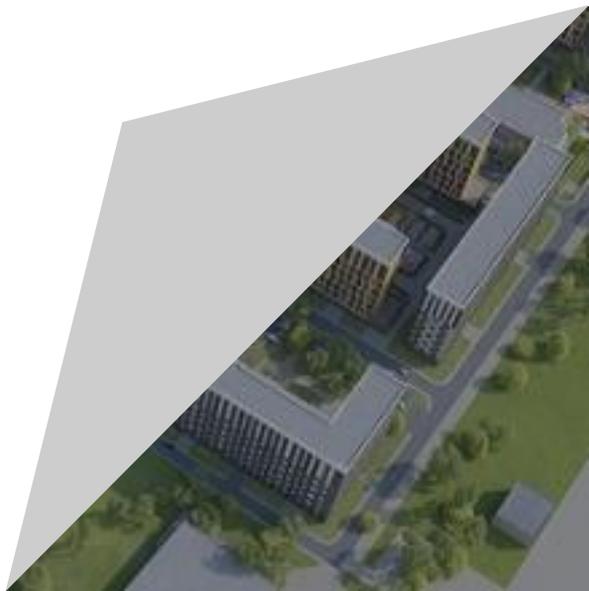
**Setl Group** - крупнейший застройщик жилой недвижимости в Северо-Западном регионе и второй по объему ввода девелопер России. Группа занимает 17%-ю долю рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области. С момента основания компания ввела в эксплуатацию 318 жилых домов площадью более 10 млн кв. м. На конец 2022 г. объем площади объектов в стадии строительства составлял около 1,6 млн кв. м.

- **Обширный земельный банк.** Группа обладает значительным объемом земельного банка, который на 31.12.2022 составлял 25,1 млн кв. м площади участков, на которых возможно возведение 13,7 млн кв.м продаваемой площади недвижимости. С учетом среднего объема ввода за 2018-2022 гг. компания обеспечена земельным банком для непрерывного ведения деятельности более чем на 18 лет. Около 91% площади земельного банка сконцентрировано в Санкт-Петербурге, 8% - в Ленинградской области, оставшийся 1% - в Калининграде и в области.

## ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

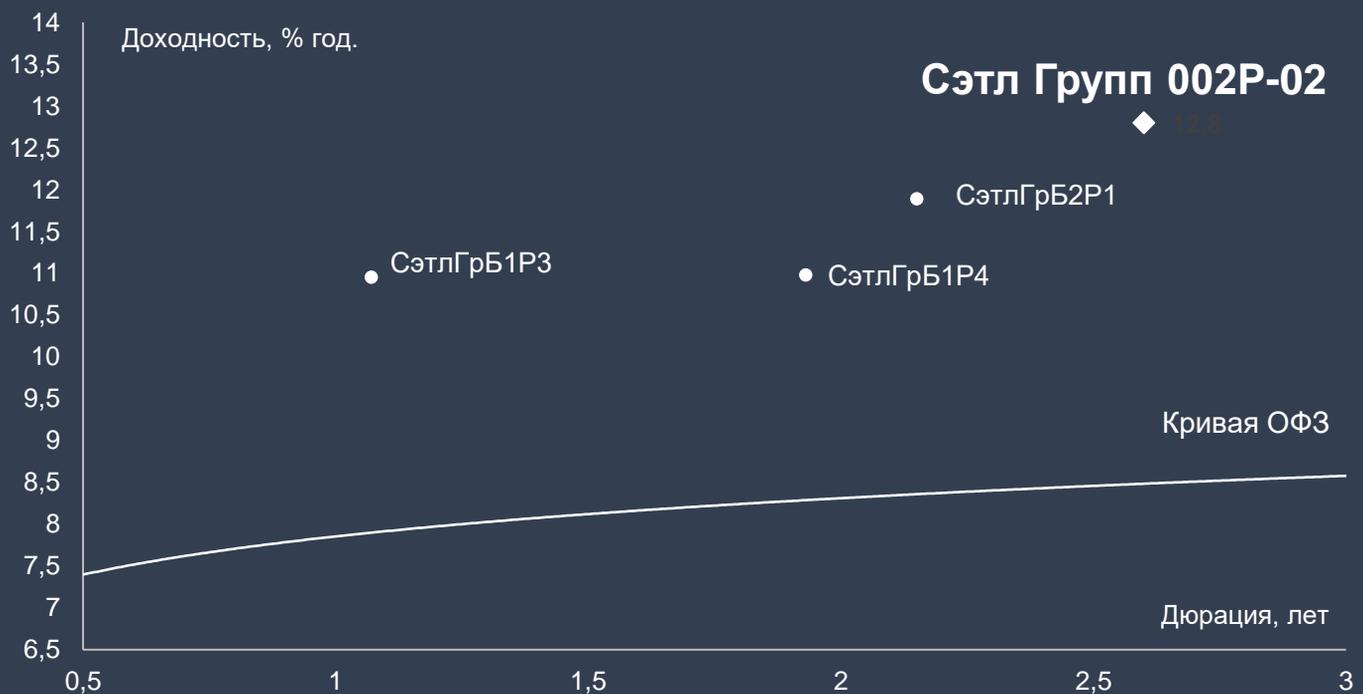
Показатель, млн руб.	6 мес. 2022	6 мес. 2021	Изм.
Выручка за 12 мес.	140 217	124 232	+12,9%
Скорр. EBITDA за 12 мес.	37 289	33 549	+11,1%
Рентабельность по скорр. EBITDA за 12 мес.	26,6%	27,0%	-0,4 п.п.
Денежные средства на эскроу счетах	66 681	19 041	+x3,5
Чистый долг	64 343	14 134	+x4,5
Чистый долг за вычетом денежных средств на эскроу счетах	-2 338	-4 907	
Чистый долг / скорр. EBITDA (12 мес.)	1,73x	0,42x	+1,3
Чистый долг за вычетом ЭС / скорр. EBITDA (12 мес.)	-0,06x	-0,15x	

- **Уверенные результаты девелопера, несмотря на повышенную макроэкономическую волатильность.** По итогам 1 пол. 2022 г. выручка компании продемонстрировала рост на 27% г/г до 70,3 млрд руб. благодаря росту средней цены реализации недвижимости. Чистая прибыль составила 9,7 млрд руб. по сравнению с прибылью 8,0 млрд руб. за 1 пол. 2021 г. Всего по итогам 2022 г. Группа ввела в эксплуатацию объекты общей площадью почти 1,8 млн кв. м., что на 27,5% больше, чем в 2021 г. Объем ввода в продажу снизился на 8% г/г до 691,3 тыс. кв. м., однако снижение было компенсировано значительным ростом средней цены реализации (+30,7% по жилым помещениям).



- **Низкая долговая нагрузка.** Девелопер поддерживает долговую нагрузку на низком уровне: по итогам 1 пол. 2022 г. отношение чистого долга (за вычетом денежных средств на счетах эскроу) к скорр. EBITDA LTM составило (-0,06)х. В абсолютных значениях объем долга Сэтл Групп заметно вырос, что связано с ростом долга по проектному финансированию эскроу-проектов, тем не менее, за счет роста EBITDA и непрерывного поступления денежных средств на эскроу счета долговая нагрузка сохраняется на очень низком уровне. В основном долг компании представлен банковскими кредитами (74% от долгового портфеля), тогда как на облигационные займы приходится оставшиеся 26%.
- **Комфортные ставки заемного капитала.** Компания привлекает займы по комфортным ставкам – средневзвешенная ставка по долгу на 01.02.2023 составила 6,62%. Показатель скорр. EBITDA к процентным расходам составляет 6,9х. Повышает устойчивость компании значительный объем доступных кредитных линий (138,5 млрд руб. на 01.02.2023).

## Карта рынка рублевых облигаций компании ООО «Сэтл Групп»



\*Данные на 01.03.2023

- **Привлекательная доходность нового выпуска облигаций Сэтл Групп.** Ориентир по доходности по новому выпуску Сэтл Групп составляет не выше 420 б.п. к G-curve на сроке 3-х лет, что на 01.03.2023 эквивалентно значению не выше 13,0%. Ориентир по доходности нового выпуска предполагает значительную премию к уже обращающимся выпускам эмитента.

## 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 сведений. 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** (декларации 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 сжатые 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

**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».