



СЭТЛ: СОХРАНЯЯ ЛИДЕРСТВО В РЕГИОНЕ

Параметры выпуска СЭТЛ 002P-07	
Эмитент	ООО «СЭТЛ ГРУПП»
Рейтинг эмитента (АКРА/ Эксперт РА)	A(RU) / A.ru
Дата book-building	11 марта 2026
Дата размещения	16 марта 2026
Объем выпуска	5,5 млрд руб.
Номинал	1 000 руб.
Срок обращения	2 года
Оферта	Не предусмотрена
Купонный период	30 дней
Дюрация	~1,7 г.
Амортизация	Не предусмотрена
Ориентир купона/доходности	Позднее

Эмитент 11 марта 2026 г. планирует провести сбор заявок инвесторов на выпуск облигаций номинальным объемом не менее 5,5 млрд руб. со сроком обращения 2 года. По выпуску предусмотрены ежемесячные купоны.

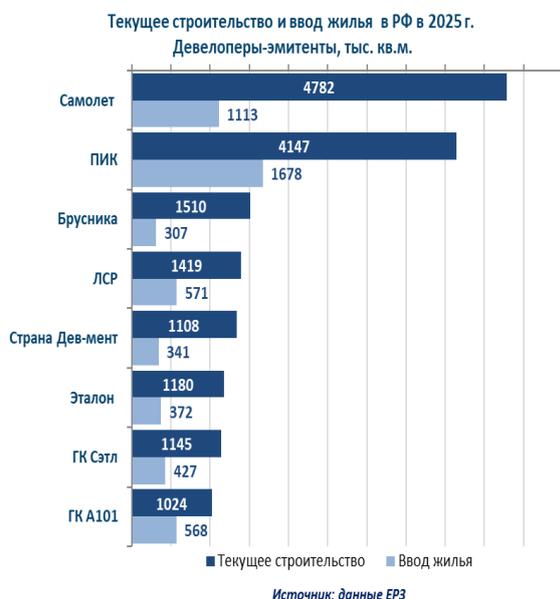
Компания имеет безупречную репутацию на российском долговом рынке. Эмитент характеризуется положительной кредитной историей и длительным пребыванием на публичном рынке, на котором дебютировала в мае 2007 г.

Всего было размещено 11 выпусков на 71,5 млрд руб. в совокупности, из которых своевременно погашено 6 выпусков в объеме 36 млрд руб. Предыдущий заем объемом 5 млрд руб. был размещен в июле 2025 г.

Финансовые показатели, МСФО, млрд руб.	2024	1П 2025
Выручка	151,1	63,6
ЕБИТДА	44,9	15,6
Чистая прибыль	19,6	2,9
Долг (кредиты/займы), в т.ч.	125,7	162,7
Долгосрочные кредиты/займы	63,4	55,1
Краткосрочные кредиты/займы	62,3	107,6
Проектное финансирование	74,1	106,6
Корпоративный долг	51,7	56,1
Чистый долг (с учетом эскроу)	27,8	44,0
Коэффициенты	2024	1П 2025
Рентабельность ЕБИТДА, %	29,7%	24,5%
Чистая рентабельность, %	13,0%	4,5%
Долг/ ЕБИТДА, х	2,80	4,62
Проектное финансирование / ЕБИТДА, х	1,65	3,02
Корп. долг/ ЕБИТДА, х	1,15	1,59
Чистый долг/ ЕБИТДА, х	0,62	1,25

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- **ООО «СЭТЛ ГРУПП»** – крупнейший застройщик СЗФО, работающий на рынке более 30 лет и включенный в перечень **системообразующих компаний**. С момента начала деятельности компании возведен 401 жилой дом, построены 88 социальных и 8 коммерческих объектов. Общий объем введенной в эксплуатацию жилой недвижимости достиг 14,34 млн кв. м. Компания **стабильно лидирует на рынке северной столицы** по объему ввода жилья (по данным ЕРЗ), опережая ближайшего конкурента ЛСР и прочих девелоперов, позиции которых не характеризуются стабильностью в рэнкинге.
- По итогам 2025 г. (по данным ЕРЗ, здесь и далее) **по объему ввода жилья** на рынке РФ (427 тыс. кв. м) девелопер входит в ТОП-10 застройщиков. **На рынке Санкт-Петербурга по данному показателю Компания остается лидером** (385 тыс. кв.м.), существенно опережая ближайших конкурентов (ЛСР – 293 тыс. кв.м. и ПИК – 172 тыс. кв.м.). При этом совокупный объем ввода в эксплуатацию **с учетом коммерческих и социальных объектов** по данным Эмитента составил 982,5 тыс. кв. м.
- По итогам 2025 г. (по данным ЕРЗ, здесь и далее) **по объему текущего строительства** СЭТЛ ГРУПП занял 12-ое место на рынке РФ с показателем 1,14 млн кв.м.) **В Санкт-Петербурге (851 тыс. кв. м) Компания по-прежнему остается лидером**, а также заняла 3-е место на рынке Ленобласти (240 тыс. кв.м.).



➤ Несмотря на замедление динамики продаж в связи с введением в 2025 г. ограничений на льготные виды ипотеки и высокими рыночными ипотечными ставками, СЭТЛ ГРУПП, тем не менее, сохранил **достаточно высокий в текущих рыночных условиях показатель ипотечных сделок – на уровне 35% на 31.12.2025г.**

➤ В 2025 г. объем продаж Компании в денежном выражении сократился на 18,1% г/г до 139 млрд руб., что было обусловлено сокращением объема реализации жилой и коммерческой недвижимости на 24,6% г/г в натуральном выражении до 494,7 тыс кв.м. и частично нивелировано повышением стоимости реализуемых объектов (средняя цена квартир выросла на 9,7% за кв.м.)

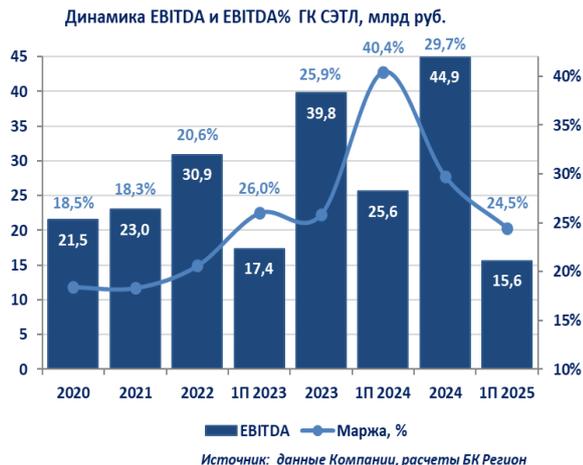
➤ Отрицательная динамика продаж 2025г. относительно сопоставимого периода прошлого года объясняется эффектом высокой базы: до середины 2024 г. действовала программа массовой льготной ипотеки для всех категорий покупателей; в преддверии ее окончания на рынке первичной недвижимости преобладал аномально повышенный спрос, что отразилось на объеме продаж за 1 полугодие 2024 г.

➤ Начиная с сентября 2025 г. наблюдается восстановление спроса на рынке первичной недвижимости. Прирост продаж в объектах СЭТЛ ГРУПП в 4 квартале 2025 г. в годовом выражении составил 14,5% в денежном выражении (42,9 млрд руб. в 4 кв. 2025 г. против 37,5 млрд руб. в 4 кв. 2024г.).

➤ **Адресная программа** – объекты в стадии строительства и проектирования – составила 10,15 млн кв. м (-6,9%г/г), при этом объем **продаваемой площади** объектов в активной стадии строительства вырос на 5,3% г/г до 1,2 млн кв.м.; также увеличилось на 13,3% г/г количество жилых объектов **в стадии строительства** до 85 ед.

➤ **Стабильный земельный банк** Холдинга составляет 1 823 Га (-4,8% г/г), из них 75% (1 373 Га) в собственности застройщика (73% по итогам 2024 г.).

➤ **Финансовая устойчивость.** Группа демонстрирует постоянный рост объемов бизнеса (CAGR 2014-2024 гг. выручки составил 14,5%), эффективный контроль затрат (CAGR 2014-2024 гг. EBITDA составил 21,2%), традиционно низкую долговую нагрузку (Чистый долг/EBITDA исторически не превышал 1,0х), комфортную структуру долга и низкие риски рефинансирования



- Согласно отчетности по МСФО за 1 пол. 2025 г. Компания отразила выручку в размере 63,6 млрд руб., EBITDA – 15,6 млрд руб., чистую прибыль – 2,9 млрд руб. Ослабление финансовой динамики связано с общерыночной ситуацией на рынке девелопмента, снижением общего спроса на фоне ограничений льготных ипотечных программ, а также ростом стоимости заемного финансирования для застройщиков.
- На фоне сокращения EBITDA и роста совокупного долга до 162,7 млрд руб. (+29,5% к нач.г.), **долговая нагрузка Группы увеличилась** до 4,62 Долг/EBITDA и 1,25x Чистый долг/EBITDA.
- Рост совокупного долга в том числе связан с увеличением объема проектного финансирования с 74,1 млрд руб. (на конец 2024 г.) до 106,6 млрд руб. При этом **увеличение остатков денежных средств** на эскроу-счетах до 115 млрд руб. (+32,6% к 2024 г.) **компенсировало повышение долга**.
- **Временная структура долга несколько ухудшилась:** на 30.06.25 г. доля долгосрочных кредитов и займов снизилась до 34% всего кредитного портфеля с 50,5% по итогам 2024 г.).
- **29/09/2025** НКР присвоило кредитный рейтинг на уровне A.ru со стабильным прогнозом.
- 16/05/2025** АКРА подтвердило кредитный рейтинг на уровне A(RU), изменив прогноз на «Негативный», что было обусловлено снижением показателя обслуживания долга и рисками его дальнейшего ухудшения на фоне жесткой денежно кредитной политики (ДКП) Банка России в 2025 г. Смягчение ДКП и риторики Регулятора в 2026 г. может обусловить пересмотр прогноза в сторону улучшения.

ПУБЛИЧНАЯ КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ

Группа присутствует на публичном рынке капитала с мая 2007 г., когда был размещен дебютный пятилетний выпуск объемом 1 млрд руб., своевременно погашенный в мае 2012 г.

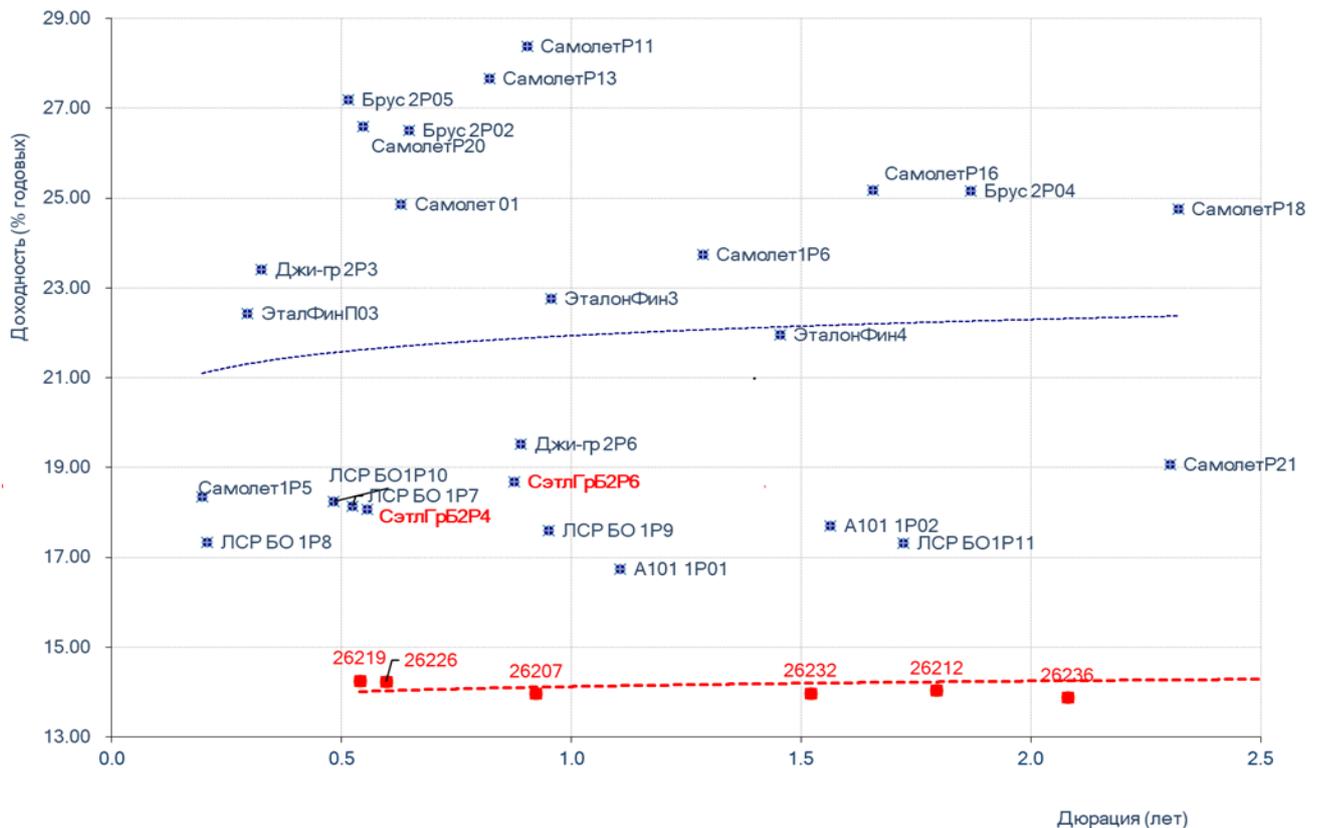
Возвращение на облигационный рынок СЭТЛ Групп состоялось 2 ноября 2017 г., когда на Московской бирже был размещен выпуск биржевых облигаций серии 001P-01 в объеме 5 млрд руб. Всего было размещено 11 выпусков на 71,5 млрд руб. в совокупности, из которых своевременно погашено 6 выпусков в объеме 36 млрд руб.

В настоящее время в обращении на Московской бирже находятся 5 выпусков СЭТЛ ГРУПП на общую сумму 35,5 млрд руб. Все выпуски номинированы в рублях. Ниже представлены основные параметры обращающихся на вторичном рынке выпусков Эмитента.

Выпуски Эмитента, обращающиеся на вторичном рынке

ВЫПУСК	ОБЪЕМ	КУПОН	РАЗМЕЩЕНИЕ	ОФЕРТА	ПОГАШЕНИЕ
СэтлГрБ2P2	5 500	12,20	09.03.23	-	05.03.26
СэтлГрБ2P3	12 000	15,50	29.03.24	24.03.26	14.03.27
СэтлГрБ2P4	6 000	23,90	07.04.25	02.10.26	12.03.30
СэтлГрБ2P5	7 000	КС+3,5%	07.07.25	-	21.06.28
СэтлГрБ2P6	5 000	19,50	15.07.25	10.02.27	24.06.29

Карта рынка облигаций строительных компаний



Источник: МБ, расчеты БК РЕГИОН

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

ОПЕРАЦИИ НА ДОЛГОВОМ РЫНКЕ

Екатерина Шиляева	+7 (495) 777-29-64 доб. 253	shilyaeva@region.ru
Татьяна Тетёркина	+7 (495) 777-29-64 доб. 112	teterkina@region.ru
Василий Домась	+7 (495) 777-29-64 доб. 244	vv.domas@region.ru

МАКРОЭКОНОМИКА, ОТРАСЛЕВАЯ АНАЛИТИКА

Валерий Вайсберг	+7 (495) 777-29-64 доб.192	vva@region.ru
------------------	----------------------------	--

АНАЛИТИКА ПО ДОЛГОВЫМ РЫНКАМ

Александр Ермак	+7 (495) 777-29-64 доб. 405	aermak@region.ru
Мария Сулима	+7 (495) 777-29-64 доб. 294	sulima@region.ru

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.