



**Облигационный займ
002P-03**

2024

**ПРОФИЛЬ
SETL GROUP**

01

РЕЗУЛЬТАТ ЗА 30¹ ЛЕТ

355

ЖИЛЫХ ДОМОВ

8

КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

64

СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТА

12,60

млн м² общей
ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

7,26

млн м² продаваемой
ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

19 215

МЕСТ В СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТАХ

¹ по состоянию на 19.03.2023 г. с использованием данных Компании

КОНКУРЕНТНАЯ ПОЗИЦИЯ 2023¹

1

по вводу
в Санкт-Петербурге

1

по объему спроса
в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области

5

по вводу
в РФ

2

по объему
текущего строительства
в Санкт-Петербурге

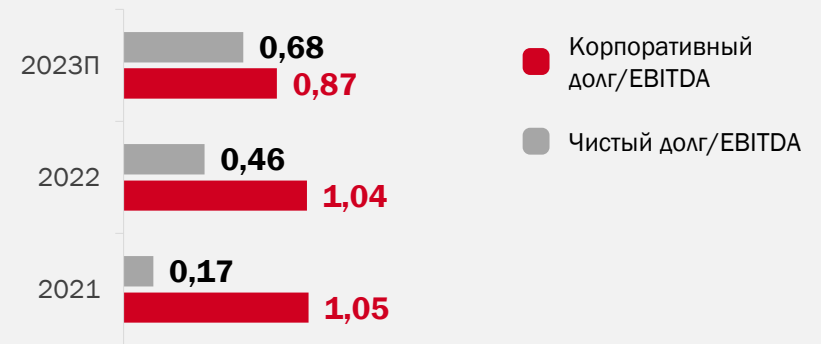
НИЗКАЯ ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА²

0,93x

коэффициент
покрытия эскроу/долг

1,29x

коэффициент
покрытия долга³



A(RU)

прогноз
«Стабильный» АКРА

¹ с использованием данных сайта www.erzrf.ru и данных Компании

² данные консолидированной аудированной отчетности Setl Group по МСФО и прогнозные данные Компании

³ покрытие долга по проектному финансированию с учетом денежных средств, размещенных в пользу Застройщика, и счетов эскроу

**КЛЮЧЕВЫЕ
СОБЫТИЯ**

02

32

ЖИЛЫХ ДОМА ВВЕДЕНО

697,8 тыс. м²

продано

+21,5%

164,9 млрд руб.

СТОИМОСТЬ ЗАКЛЮЧЕННЫХ КОНТРАКТОВ

+23,3%

230,9 тыс. руб./м²

средняя цена реализации квартир

+2,3%

138,0_{Га}

пополнили земельный банк

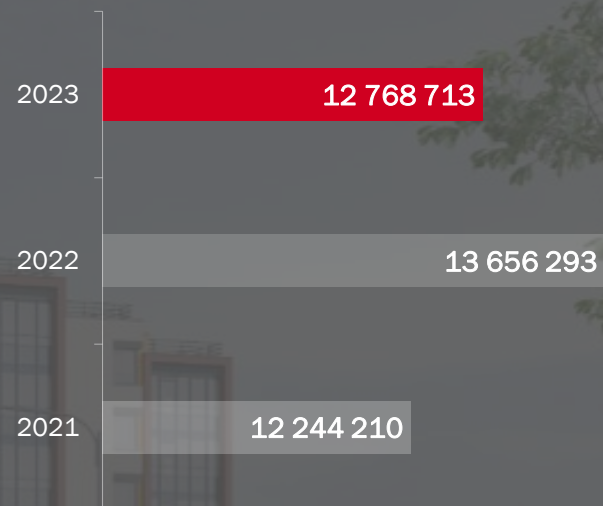
377,7_{тыс. м²}

площадь улучшений

5,5_{млрд руб.}

привлечены на публичном
рынке заимствований

Адресная программа, м²



2024: СИЛЬНОЕ НАЧАЛО ГОДА¹

1

по объему
текущего строительства
в Санкт-Петербурге
1,3 млн м² продаваемой площади жилья



PULSE
PREMIER



новые объекты, выведенные в продажу,
продаваемой площадью 139,9 тыс. м²



пространство
знаний

ЛИЦЕЙ
Setl

начали строить первый лицей нового поколения

+28,9%

103,5

 тыс. м²

продано

+50,1%

27,0

 млрд руб.

стоимость заключенных контрактов

+16,6%

253,6

 тыс. руб./м²

средняя цена реализации квартир

¹ по состоянию на 29.02.2024 г. с использованием данных сайта www.erzrf.ru и данных Компании

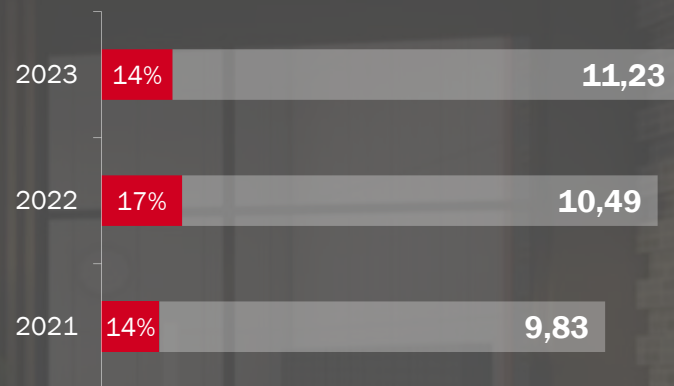
**ОБЗОР РЫНКА СПБ И ЛО
ПОЗИЦИЯ SETL GROUP
НА РЫНКЕ**

03

Объем рынка, млн м²

■ Объем рынка

■ Доля Setl Group в объеме рынка

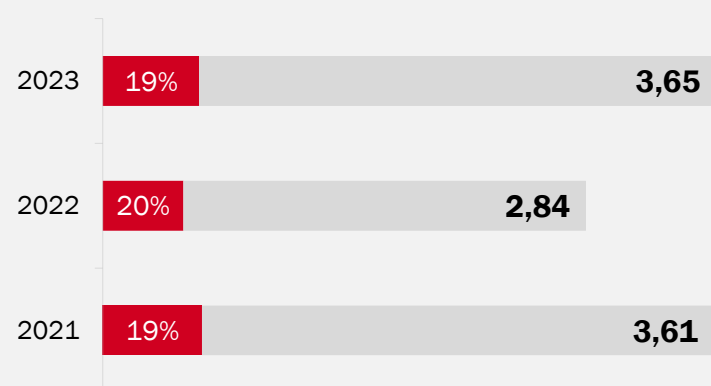


Объем рынка – суммарная общая площадь или количество квартир в строящихся и введенных в эксплуатацию домах, находящихся в продаже, включая проданные квартиры*

Объем спроса, млн м²

■ Объем спроса

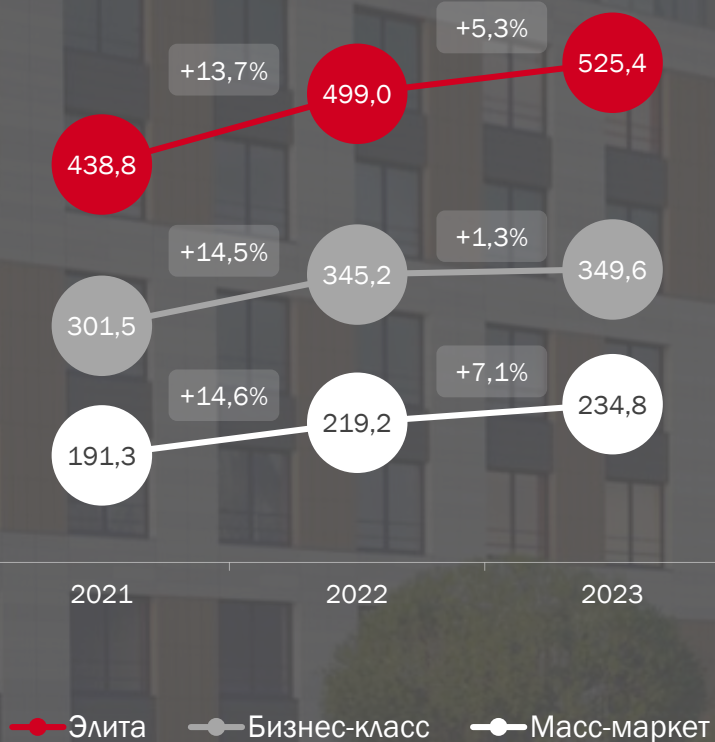
■ Доля Setl Group в объеме спроса



Объем спроса – суммарная общая площадь или количество проданных квартир в квартирных домах (без учета коттеджей, таунхаусов и бюджетного жилья), строящихся или введенных в эксплуатацию (при условии реализации квартир впервые) и присутствовавших в открытой продаже в отчетном периоде*

*Источник: данные компании, ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Динамика средних цен на строящееся жилье в Санкт-Петербурге, тыс. руб./м²



19%

доля Setl Group в объеме рынка СПб (без ЛО)

42%

доля девелоперов из Топ-5 по объему рынка СПб

4,03

 млн м²

объем предложения

-5,2%

3,86

 млн м²

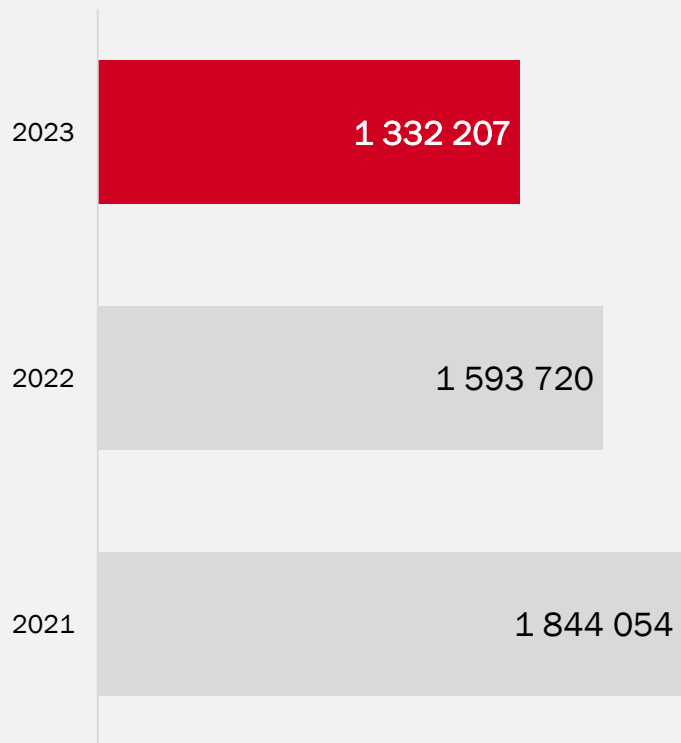
выход на рынок новых объектов

+18,4%

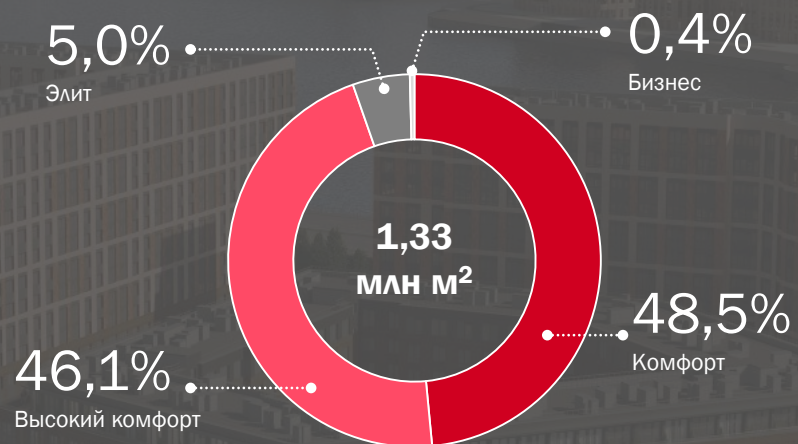
**ТЕКУЩЕЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО**

04

Продаваемая площадь объектов в стадии строительства на конец периода, м²



Структура объектов в стадии строительства по классам

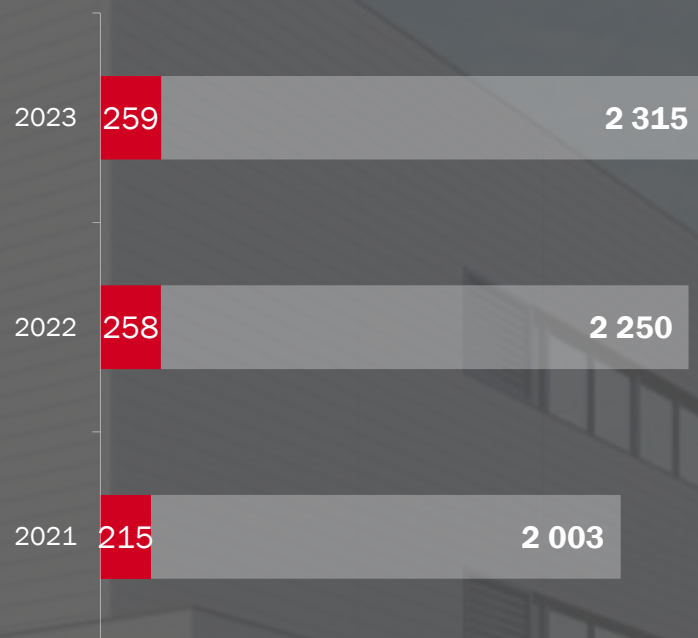


**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
БАНК**

05

Распределение земельного банка по адресной программе холдинга, Га

- Под строящимися объектами
- Под проектируемыми объектами



Земельный банк холдинга на 31.12.23 г. **составляет 25,74 млн м²:**

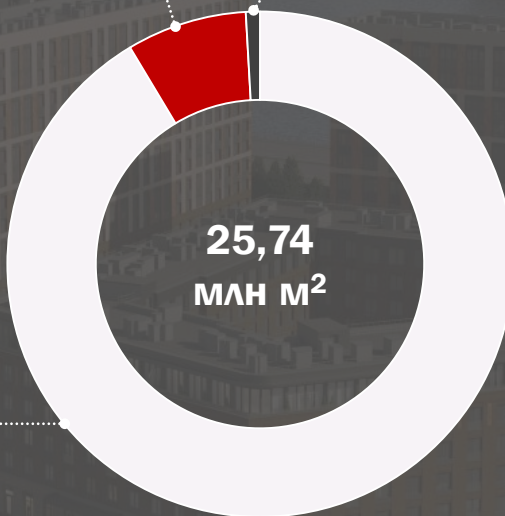
На территории данных участков холдинг планирует возвести **жилые и коммерческие объекты** продаваемой площадью более **12,77 млн м².**

71%
земельного банка находится **в собственности/аренде Setl Group**

Структура земельного банка по регионам присутствия



7,7%
Ленинградская
область



0,9%
Калининградская
область



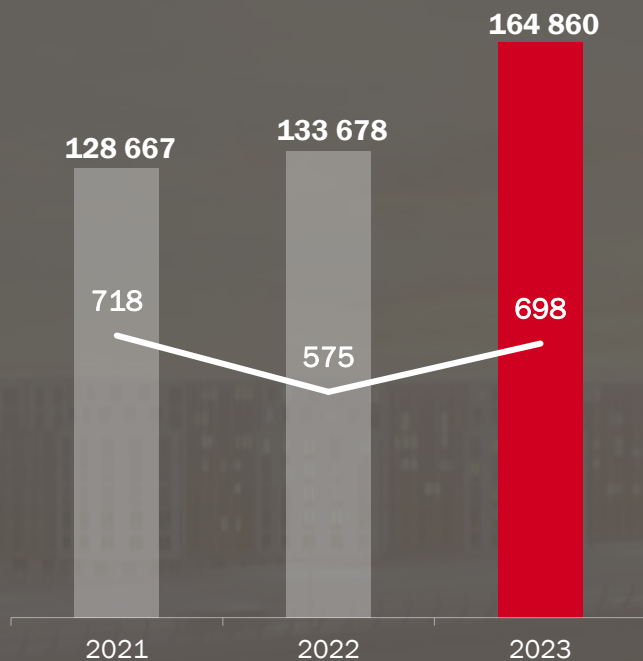
91,4%
Санкт-Петербург

ПРОДАЖИ

06

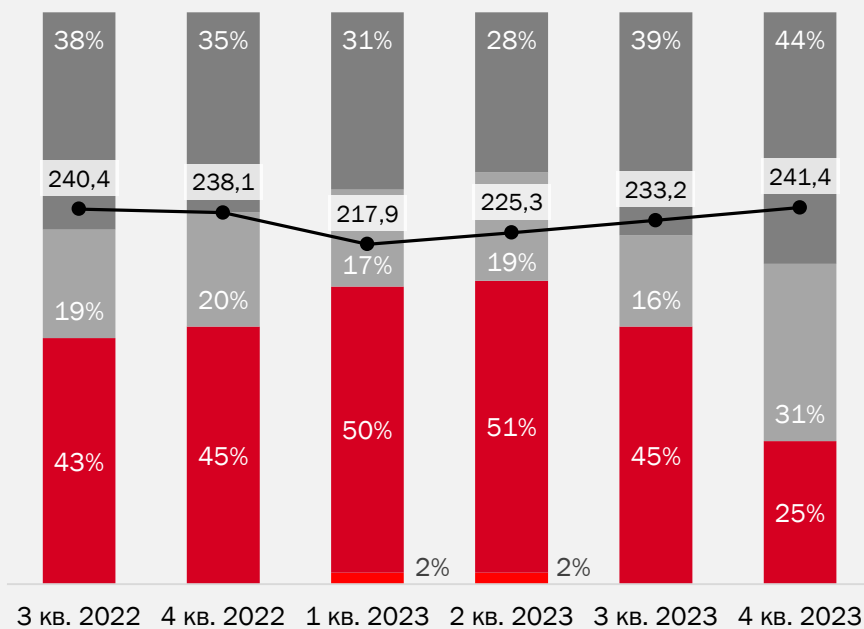
Динамика продаж Setl Group

- Общая площадь по заключенным договорам, тыс. кв.м.
- Заключенные договоры, млн руб.

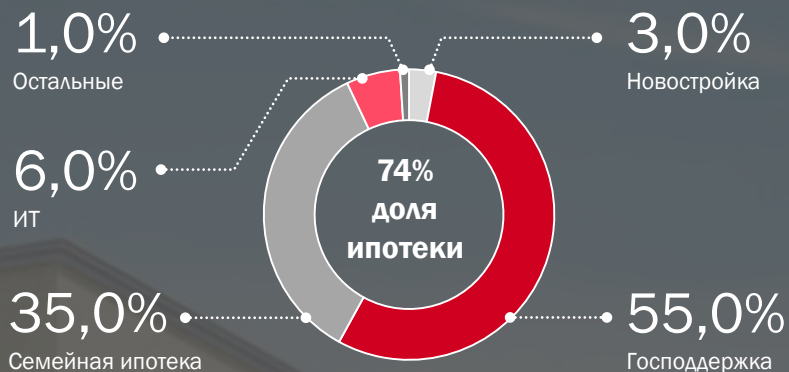


Сегментация спроса по стоимости за м²

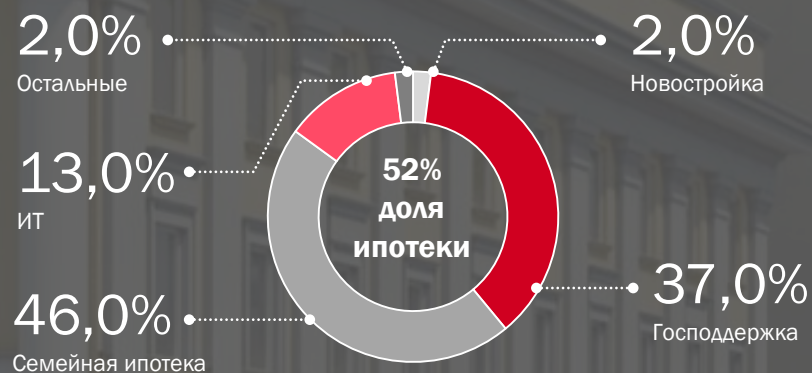
- До 150 тыс. руб.
- 150-200 тыс. руб.
- 200-250 тыс. руб.
- Более 250 тыс. руб.
- Средняя цена реализации



Структура ипотечных программ 2023



Структура ипотечных программ 2024



В 2024 г. произошло изменение структуры продаж:

- Уменьшение доли ипотеки до 52%:
 - Снижение лимита до 6 млн руб. по программе «Господдержка 2020».
 - Увеличение первого взноса до 30%.
 - Введение комиссионного вознаграждения банками-кредиторами.
- Рост доли семейной ипотеки до 46% и уменьшение доли ипотеки с господдержкой до 37%.
- Появление рассрочек для покупателей от Застройщика, которые позволяют приобрести квартиру с дальнейшим переводом в ипотеку.
- Рост доли рассрочек до 32%.
- Рассрочки выгоднее для Застройщика, чем траншевая ипотека.

**АДРЕСНАЯ
ПРОГРАММА**

07

1 Выборгский
258 тыс. м²

2 Приморский
2,38 млн м²

3 Петроградский
46 тыс. м²

4 Василеостровский
305 тыс. м²

5 Адмиралтейский
24 тыс. м²

6 Петродворцовый
368 тыс. м²

7 Красносельский
132 тыс. м²



8 Московский
1,90 млн м²

9 Невский
1,02 млн м²

10 Красногвардейский
119 тыс. м²

11 Пушкинский
4,53 млн м²

12 Всеволожский
1,54 млн м²

Калининградская обл.
141 тыс. м²

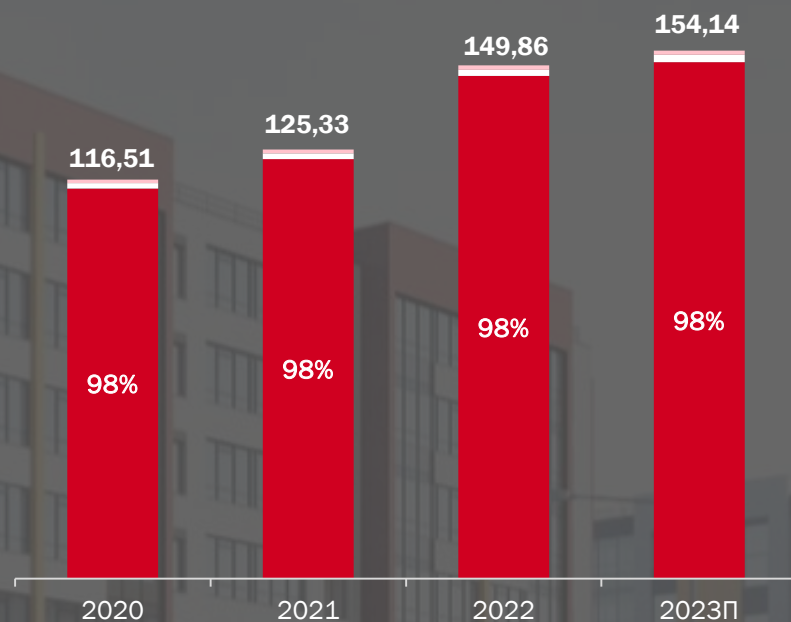
95 ДОМОВ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ
ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА**

08

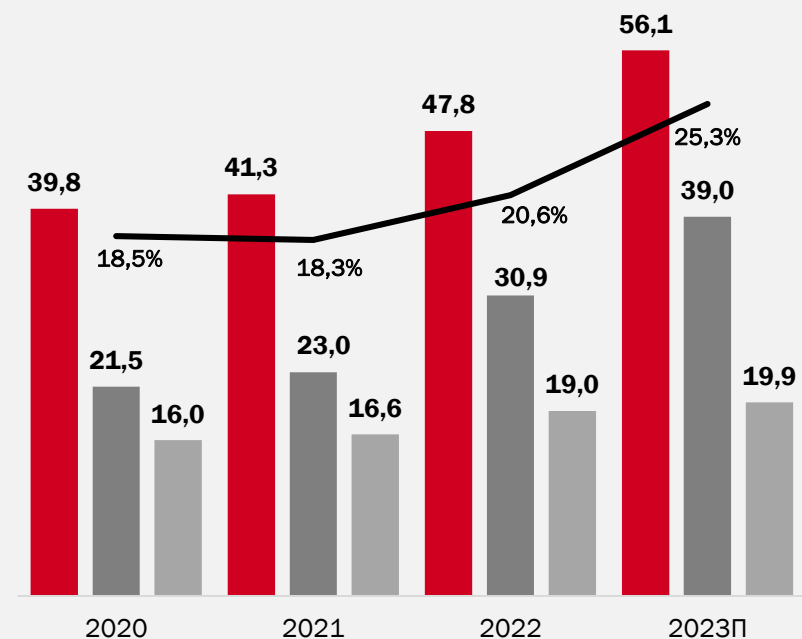
Динамика выручки, млрд руб.

- Прочее
- Брокеридж
- Девелопмент



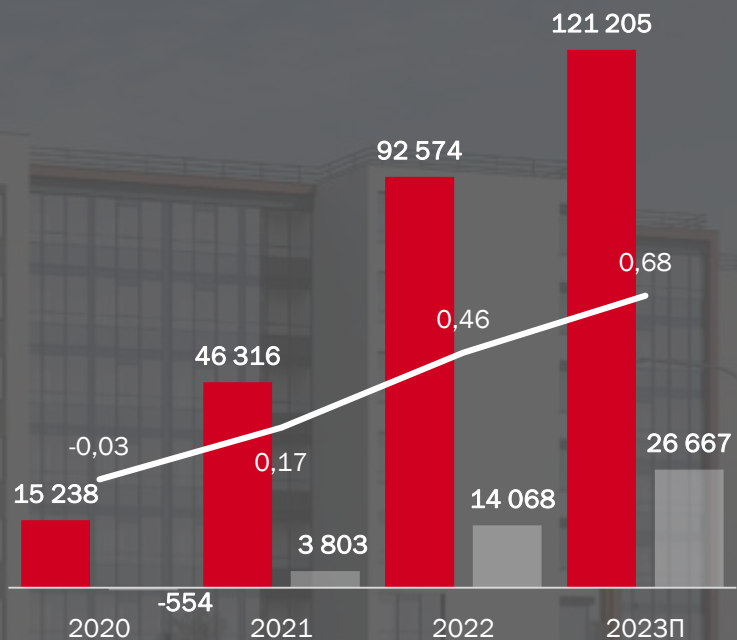
Динамика прибыли, млрд руб.

- Валовая прибыль
- EBITDA
- Чистая прибыль
- Рентабельность EBITDA



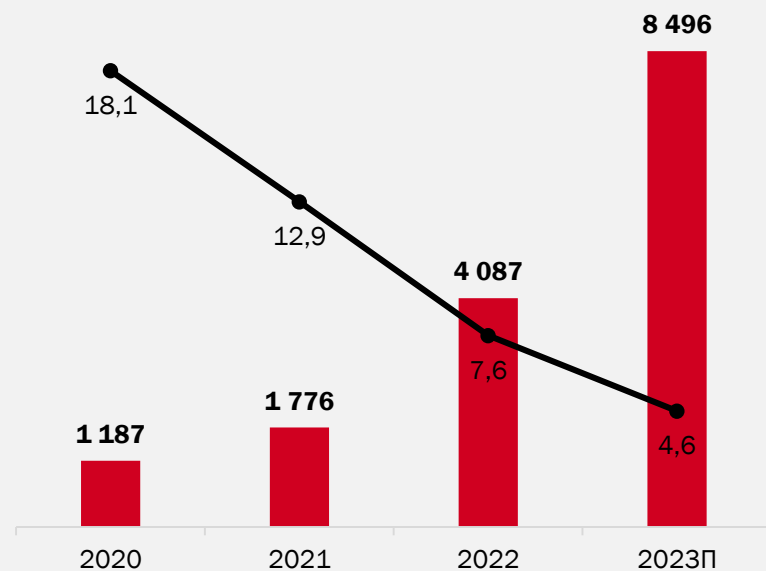
Чистый долг и чистый долг/ЕБИТДА

- Долг*, млн руб.
- Чистый долг**, млн руб.
- Чистый долг/ЕБИТДА



ЕБИТДА/процентные расходы

- Проценты по кредитам и займам начисленные, млн руб.
- ЕБИТДА/процентные расходы



* Балансовый долг по МСФО

** Чистый долг рассчитан как разница общего финансового долга (долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, в т.ч. облигационных займов) и денежных средств и эквивалентов с учетом эскроу счетов

**СТРУКТУРА ДОЛГА
ИСТОЧНИКИ ЛИКВИДНОСТИ**

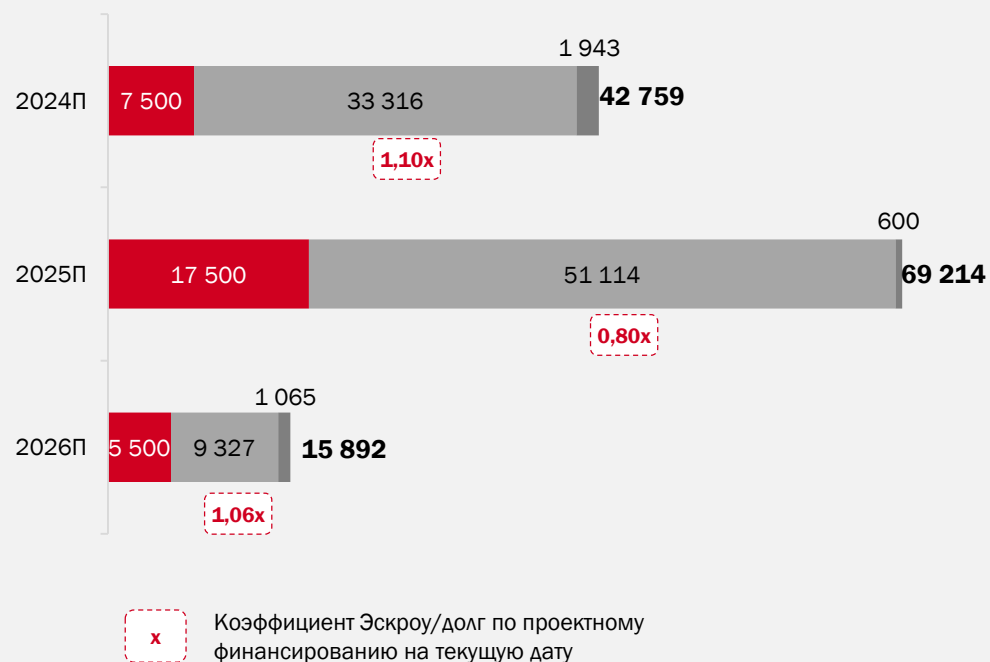
09

Долговая нагрузка по видам задолженности на 31.12.2023 г.

Вид задолженности	млрд руб.	Доля
Публичные заимствования	30,50	24%
Банковские кредиты, в т.ч.:	97,36	76%
<i>проектное финансирование под эскроу</i>	93,76	73%
<i>прочие кредиты</i>	3,61	3%
ИТОГО	127,86	100%

График погашения долга на 31.12.2023 г., млн руб.

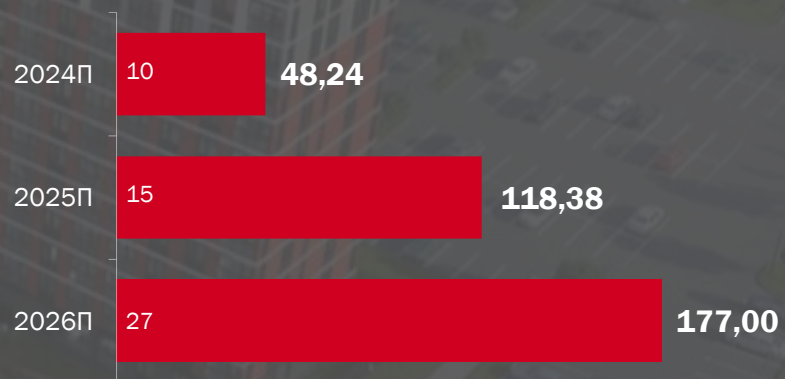
- Прочие кредиты
- Проектное финансирование под эскроу**
- Публичный долг



Доступность кредитных линий на 31.12.2023 г.

Сумма кредитов, млрд руб.	Долг, млрд руб.	Свободный лимит, млрд руб.	В т.ч. на цели, не связанные с ПФ, млрд руб.
263,92	97,36	163,32	16,53

График поступлений со счетов эскроу, млрд руб.



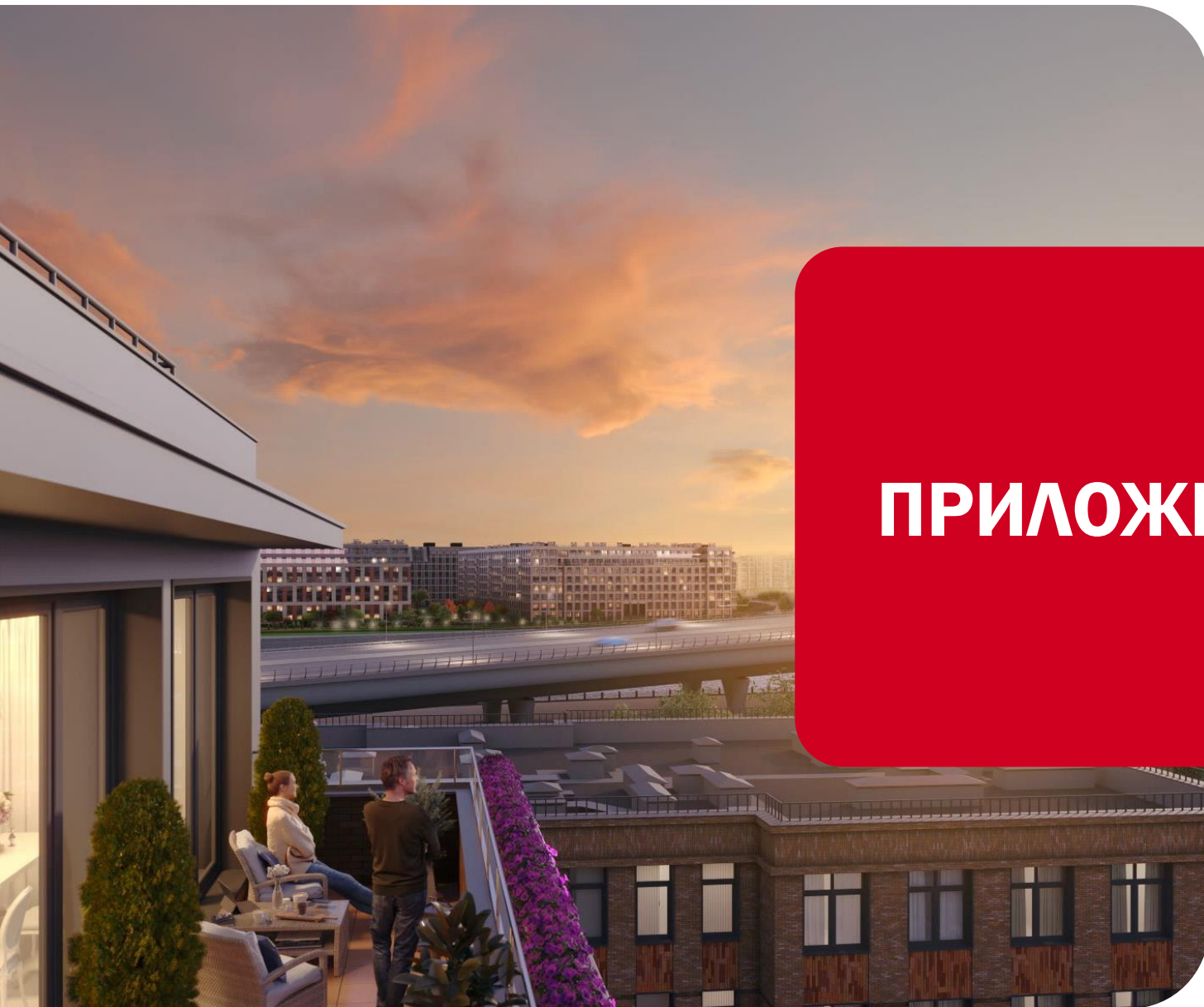
№ - количество объектов, по которым раскрываются счета эскроу

7,58%

средневзвешенная % ставка
по долгу на 31.12.2023 г.

ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ СЕРИИ 002P-03

Эмитент	Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Рейтинг эмитента	АКРА: A(RU), прогноз – «Стабильный»
Вид облигаций	Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций
Идентификационный номер Программы	4-36160-R-002P-02E от 18.05.2022
Планируемый объем размещения	не менее 5 000 000 000 рублей
Срок обращения	3 года (1 080 дн.)
Ориентир по доходности	Не выше 15,90% годовых (УТР не выше 17,11% годовых)
Тип купона	Фиксированный (ставки купонов со 2-го по 24-й равны ставке первого купона)
Купонный период	30 дней
Номинальная стоимость	1 000 рублей
Оферта	2 года (720 дн.)
Формирование книги заявок (плановая дата)	26 марта 2024 г.
Размещение облигаций (плановая дата)	29 марта 2024 г.
Тип размещения	Формирование книги заявок (book-building), открытая подписка
Цена размещения	100% от номинала
Организаторы	БК РЕГИОН, БКС КИБ, Газпромбанк, Инвестиционный банк Синара, РСХБ
Агент по размещению	БК РЕГИОН
Депозитарий	НКО АО НРД
Вторичное обращение	ПАО Московская Биржа, Третий уровень (планируется)



ПРИЛОЖЕНИЯ

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	2020	2021	2022	6м2022	6м2023
Выручка	116 505	125 333	149 855	70 270	66 781
Себестоимость	-76 675	-84 057	-102 024	-45 670	-42 044
Валовая прибыль	39 079	41 276	47 831	24 600	24 737
Коммерческие расходы	-3 809	-4 178	-5 682	-2 352	-2 720
Административные расходы	-4 565	-5 925	-5 654	-2 697	-3 203
Прочие операционные доходы	163	452	207	102	128
Прочие операционные расходы	-1 353	-792	-1 500	-584	-568
Финансовые доходы	1 497	1 483	1 249	760	1 396
Финансовые расходы	-11 489	-11 065	-12 296	-7 188	-7 676
Прибыль/(убыток) до налогообложения	20 283	21 277	24 173	12 641	12 124
Доход/(расход) по налогу на прибыль	-4 302	-4 711	-5 223	-2 776	-2 626
Прибыль/(убыток) за год	15 981	16 566	18 950	9 865	9 498
ЕБИТДА (за год)	21 499	22 995	30 894	27 172	33 224
Скорректированная ЕБИТДА (за год)	32 158	31 965	37 763	37 289	37 244
Активы	179 262	255 766	324 237	298 238	386 219
Капитал	22 911	29 434	41 907	34 799	47 202
Долг (кредиты и займы)	15 238	46 316	92 574	66 099	114 614
Корпоративный долг	11 265	24 132	32 104	23 274	32 583
Долг по проектному финансированию под эскроу	3 973	22 184	60 470	42 825	82 031
Долг по проектному финансированию под эскроу (номинальный)	4 217	23 918	64 964	45 759	86 791
Денежные средства и их эквиваленты	9 354	3 825	18 695	1 756	6 756
Денежные средства на счетах эскроу	6 438	38 688	59 811	66 681	75 080
Коэффициент покрытия долга по проектному финансированию (номинального) средствами на счетах эскроу	1,52	1,62	0,92	1,46	0,87
Чистый долг (за вычетом средств на эскроу)	-554	3 803	14 608	-2 338	32 778
Долг/ЕБИТДА	0,71	2,01	3,00	2,43	3,45
Корпоративный долг/ЕБИТДА	0,52	1,05	1,04	0,86	0,98
Долг по проектному финансированию/ЕБИТДА	0,18	0,96	1,96	1,58	2,47
Чистый долг/ЕБИТДА	-0,03	0,17	0,47	-0,09	0,99
Долг/Скорректированная ЕБИТДА	0,47	1,45	2,45	1,77	3,08
Корпоративный долг/Скорректированная ЕБИТДА	0,35	0,75	0,85	0,62	0,87
Долг по проектному финансированию/Скорректированная ЕБИТДА	0,12	0,69	1,60	1,15	2,20
Чистый долг/Скорректированная ЕБИТДА	-0,02	0,12	0,39	-0,06	0,88
Долг/Капитал	0,67	1,57	2,21	1,90	2,43
Чистый долг/Капитал	-0,02	0,13	0,35	-0,07	0,69
Валовая рентабельность (Gross margin)	34,2%	32,9%	31,9%	35,0%	37,0%
Рентабельность ЕБИТДА (ЕБИТДА margin)	18,5%	18,3%	20,6%	21,4%	26,0%
Рентабельность Скорректированная ЕБИТДА (ЕБИТДА margin)	27,6%	25,5%	25,2%	28,5%	29,2%
Рентабельность продаж (ROS)	13,7%	13,2%	12,6%	14,0%	14,2%
ЕБИТДА/Процентные расходы (x)	18,1	12,9	7,6	10,8	4,7
Скорректированная ЕБИТДА/Процентные расходы (x)	26,5	13,4	5,0	14,4	5,3
Долг/(долг + капитал) (%)	39,9%	61,1%	68,8%	65,5%	70,8%

ЕБИТДА рассчитана как:

«Прибыль до налогообложения»

+

«Амортизация»

+

«Капитализированные проценты в составе себестоимости»

+

«Проценты по кредитам и займам в финансовых расходах»

-

«Процентные доходы»

Скорректированная ЕБИТДА рассчитана как:

«Операционная прибыль»

+

«Амортизация»

-

«Налоги, кроме налога на прибыль»

+

«Капитализированные проценты в составе себестоимости»

Источник: консолидированная аудированная отчетность Setl Group по МСФО за 2020 – 1 п/г 2023 г., млн руб.

ПОКАЗАТЕЛИ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ

Показатель	2023	2022	2021
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м общей площади	1 391 142	1 794 348	1 406 823
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м продаваемой площади	724 936	906 837	729 184
Начато строительство, кв. м общей площади	1 065 982	1 327 167	1 325 245
Начато строительство, кв. м продаваемой площади	476 900	668 946	705 862
Начато строительство социальных объектов, шт.	12	11	7
Начато строительство социальных объектов, кв. м	155 021	112 177	39 812
Начато строительство социальных объектов, мест	7 360	5 865	1 770
Открыты продажи, кв. м продаваемой площади	461 448	691 294	752 157
Портфель проектов в стадии строительства на конец периода, кв. м общей площади	2 750 830	3 058 412	3 485 678
Портфель проектов в стадии строительства на конец периода, кв. м продаваемой площади	1 332 207	1 593 720	1 844 054
Портфель проектов в стадии подготовки и проектирования на конец периода, кв. м продаваемой площади	11 436 505	12 062 573	10 400 156
Адресная программа Setl Group (проектируемые + строящиеся) на конец периода, кв. м	12 768 713	13 656 293	12 244 210
Продаваемая площадь объектов, по которым получены разрешения на строительство	1 495 237	1 806 597	1 961 215
Доля адресной программы, на которую получены разрешения на строительство	11,7%	13,2%	16,0%
Площадь земельных участков под проектами в стадии строительства, кв. м	2 593 421	2 578 991	2 153 476
Площадь земельных участков под проектируемыми проектами кв. м	23 148 302	22 501 394	20 027 864
Общая площадь земельных участков в стадии проектирования и строительства, кв. м	25 741 723	25 080 385	22 181 340

Для связи с инвесторами

ir@setlgroup.ru

Disclaimer

Настоящая презентация подготовлена ООО «Сэтл Групп» (далее – «Общество») исключительно в информационных целях. Информация, содержащаяся в данном документе, предоставляется по состоянию на дату настоящей презентации, и может быть изменена в любое время без предварительного уведомления.

Никакая часть настоящей презентации или факт ее опубликования не могут служить основанием для какого-либо договора, обязательства или решения об инвестировании. Информация данной презентации не заменяет необходимости собственного анализа рисков инвестирования.

Данная презентация подготовлена исключительно в целях ознакомления получателей с информацией, способной помочь им при самостоятельной оценке вопросов, сделок или компаний, упомянутых в настоящем документе. Не предоставляется никаких гарантий, явных или подразумеваемых, что информация или мнение, представленные в настоящей презентации, являются справедливыми, точными, адекватными, полными или правильными. Ни Общество, ни аффилированные лица или представители Общества не несут никакой ответственности (за действия по неосторожности или по иным основаниям) за убытки, возникшие каким-либо образом в результате использования настоящей презентации либо ее содержания, либо причиненные иным образом в связи с публикацией данной презентации.

Все перечисленные в настоящей презентации заявления, за исключением заявлений об исторических фактах, могут считаться «прогнозными заявлениями». В таких заявлениях, в связи с известными и не известными рисками, факторами неопределенности развития ситуации в будущем и иными факторами, находящимися вне контроля Общества, фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых. Данные прогнозные заявления основаны на анализе нынешней и будущей бизнес-стратегии и отрасли, в которой Обществом планируется ведение деятельности в будущем. По своей природе прогнозные заявления связаны с рисками и факторами неопределенности, зависящими от обстоятельств, которые могут возникнуть или не возникнуть в будущем. Прогнозные заявления делаются на дату настоящей презентации.

Ни Общество, ни кто-либо из официальных представителей, сотрудников или консультантов Общества не несут обязательств в отношении дополнения, изменения, обновления или пересмотра любой информации, представленной в данной презентации.