



Сэтл Групп серия 002Р-03 — новый выпуск облигаций в рублях с офертой через 2 года

26 марта 2024 г. Сэтл Групп предложит инвесторам новый выпуск облигаций с офертой через 2 года и ежемесячными купонами

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Эмитент	ООО «Сэтл Групп»
Рейтинг эмитента: АКРА	A (RU), прогноз «Стабильный»
Номинал облигации	1 000 рублей
Планируемый объем размещения	не менее 5 млрд руб.
Срок обращения (оферта)	3 года (через 2 года)
Купонный период	30 дней
Ориентир по купону (доходности)	не выше 15,90% годовых (доходность к оферте не выше 17,11% годовых)
Дата книги заявок	26.03.2024
Дата размещения	29.03.2024
Инвестирование средств физических лиц	Требуется прохождение теста в соответствии с ограничениями, предусмотренными Федеральным законом № 192-ФЗ от 11.06.2021

Сэтл Групп - крупнейший застройщик жилой недвижимости в Северо-Западном регионе и пятый по объему ввода девелопер России (по состоянию на 31.12.2023). С момента основания компания ввела в эксплуатацию 355 жилых домов площадью более 12 млн кв. м. На конец 2023 г. объем площади объектов в стадии строительства составлял около 1,3 млн кв. м. Деятельность Группы в основном сосредоточена в сегментах «комфорт» (~49% от объема текущего строительства) и «высокий комфорт» (~46%).

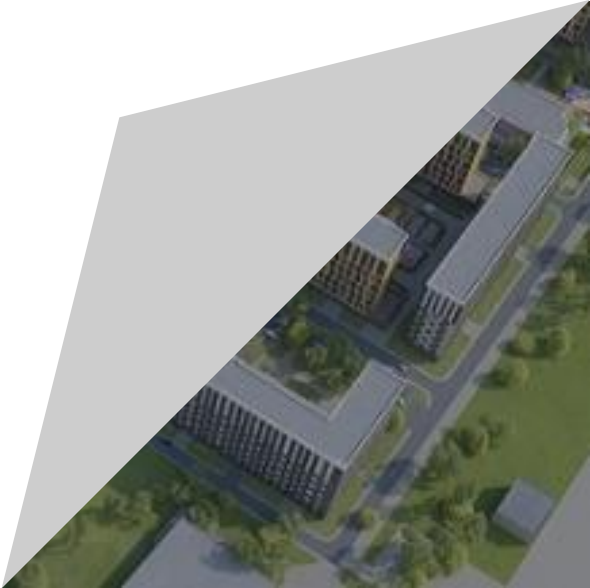
- **Лидирующие позиции на рынке недвижимости в Северо-Западном регионе.** Ключевым регионом присутствия Сэтл Групп выступает г. Санкт-Петербург, где Группа занимает первое место по объему текущего строительства. Доля Сэтл Групп на рынке Санкт-Петербурга (без учета Ленинградской области) оценивается в 19%. Также компания представлена в Ленинградской области и Калининграде. В перспективе компания рассматривает возможности выхода на рынок г. Москва.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Показатель (МСФО), млрд руб.	2023 (предварительные данные)	2022	Изм.
Выручка	154,1	149,9	+2,8%
Скорр. EBITDA	39,0	30,9	+26,2%
Рентабельность по скорр. EBITDA	25,3%	20,6%	+4,7 п.п.
Чистая прибыль	19,9	19,0	+4,7%
Финансовый долг	121,2	92,6	+30,9%
Чистый долг*	26,7	14,1	+x1,8
Чистый долг* / скорр. EBITDA	0,68x	0,46x	+0,22

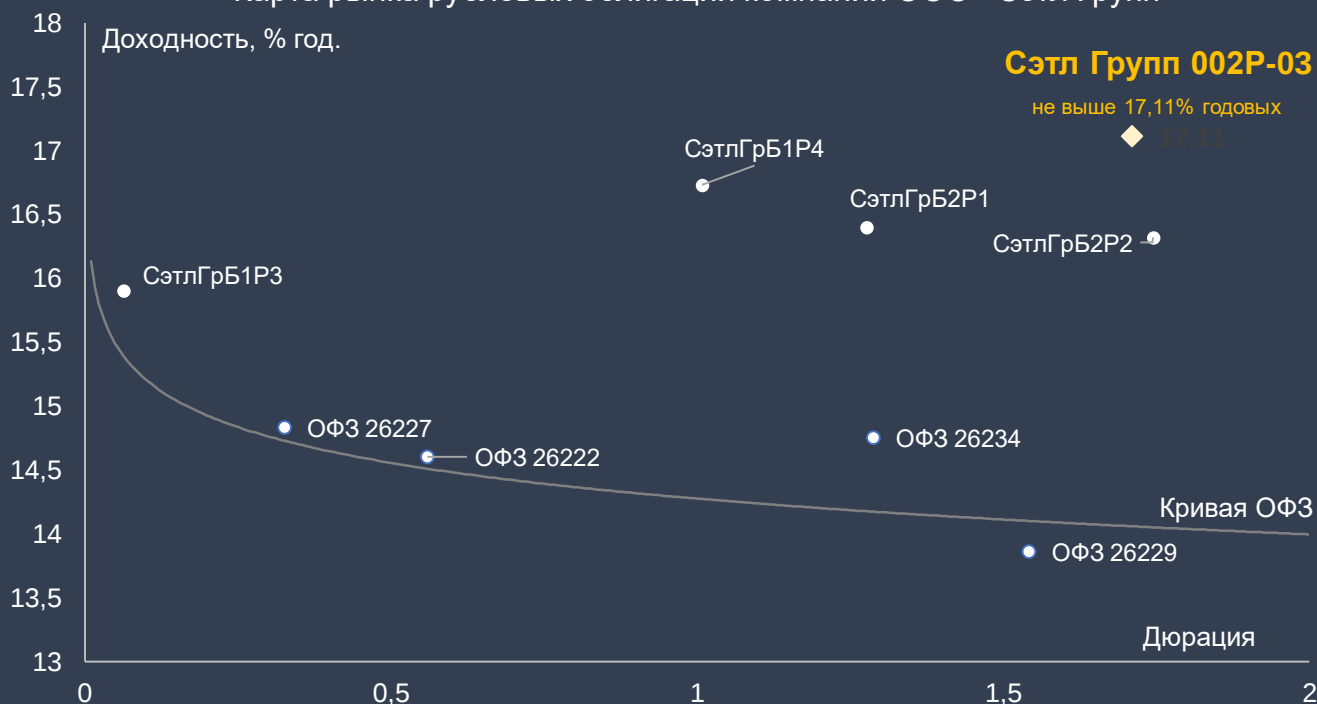
*Чистый долг = финансовый долг за вычетом денежных средств и остатков на эскроу счетах
Источник: презентация Сэтл Групп

- **Обширный земельный банк.** Группа обладает значительным объемом земельного банка. По состоянию на 31.12.2023 объем земельного банка Группы оценивался в 25,7 млн кв. м площади участков, где запланировано возвести жилые и коммерческие объекты продаваемой площадью 12,8 млн кв. м. С учетом среднего объема ввода за 2021-2023 гг. компания обеспечена земельным банком для непрерывного ведения деятельности более чем на 8 лет. Около 91% площади земельного банка сконцентрировано в Санкт-Петербурге, 8% - в Ленинградской области, оставшийся 1% - в Калининграде и в области.



- **Устойчивая рентабельность бизнеса.** По итогам 2023 г., по *предварительным данным*, выручка Группы выросла на 2,9% г/г, до 154,14 млрд руб. Скорр. EBITDA составила 39,0 млрд руб. по сравнению с 30,9 млрд руб. годом ранее (+26% г/г). Рентабельность по скорр. EBITDA улучшилась до 25,3% (2022г.: 20,6%). Позитивное влияние на рентабельность бизнеса, по словам менеджмента компании, оказал, в первую очередь, рост доли продаж недвижимости сегмента «высокий комфорт» и «бизнес» (более рентабельные сегменты). Чистая прибыль компании составила 19,9 млрд руб.
- **Комфортная долговая нагрузка.** Согласно *предварительным данным*, на 31.12.2023 финансовый долг Сэтл Групп составил 121,2 млрд руб., из которых 76% приходится на банковские кредиты (проектное финансирование под эскроу и прочие кредиты), а оставшиеся 24% - на облигационные займы. Отношение чистый долг (финансовый долг за вычетом денежных средств и остатков на эскроу) к скорр. EBITDA на конец 2023 г. составил 0,68х (2022 г.: 0,46х). Пик погашения долга приходится на 2025 г., когда будет необходимо погасить 69,2 млрд руб., однако в 2025 г. на счета Группы должны поступить денежные средства со счетов эскроу в объеме 118,4 млрд руб. Повышает устойчивость компании значительный объем доступных кредитных линий (163,3 млрд руб. на 31.12.2023). Показатель скорр. EBITDA к процентным расходам составляет 4,6х.

Карта рынка рублевых облигаций компании ООО «Сэтл Групп»



*Данные на 22.03.2024

- **Привлекательная доходность нового выпуска облигаций Сэтл Групп с офертой через 2 года.** Ориентир по купону нового выпуска Сэтл Групп серии 002P-03 составляет не выше 15,90% годовых, что соответствует доходности к оферте не выше 17,11% годовых. По состоянию на 22.03.2024 премия к G-кривой по новому выпуску оценивается в ~300 б.п., тогда как обращающийся выпуск Сэтл Групп (СэтлГрБ2P2) с аналогичной дюрацией торгуется со спредом ~220 б.п. *Новый выпуск Сэтл Групп серии 002P-03 может быть интересен инвесторам с умеренным риск-профилем. В процессе время букбилдинга ориентир по купону может быть заметно снижен.*

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 сведения. 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** (декларация о рисках) к Регламенту оказания брокерских услуг АО «Россельхозбанк» № 15-Р, с которыми можно ознакомиться на официальном сайте Банка по адресу 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 краткие 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, 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».