

Размещение облигаций 002P-01



Август 2022

Опыт

За **28¹ лет** построено:

-  **299** жилых домов
-  **53** социальных объекта
-  **6** коммерческих объектов

1-е место по вводу в Санкт-Петербурге²

2-е место по вводу в РФ²

2-е место по объему текущего строительства в Санкт-Петербурге²

Собственные стандарты компании

- ✓ **Nord Line** – отделка, отвечающая современным тенденциям
- ✓ **SetlKids** – игровые площадки для гармоничного развития детей
- ✓ **SetlSport** – концепция фитнес-станций для любого уровня подготовки
- ✓ **SetlHome** – набор систем для комфортной и безопасной жизни

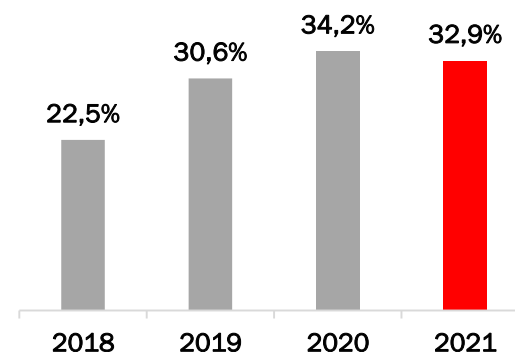
Девелопмент

Текущий¹ масштаб бизнеса - 12,2 млн кв. м
продаваемой площади в стадии строительства и проектирования.

1,4 млн кв. м
среднегодовой объем ввода общей площади за последние 5 лет.

Финансы

Высокая валовая рентабельность бизнеса³



1,05x
Корпоративный долг/EBITDA³

A(RU), прогноз «Стабильный»
АКРА

¹ по состоянию на 30.06.2022г.

² по состоянию на 30.06.2022 г. с использованием данных сайта www.erzrf.ru

³ данные консолидированной аудированной отчетности Setl Group по МСФО на 31.12.2021 г.

Ключевые события

2021 г.

6 мес. 2022 г.

Построено

33 жилых дома
11 социальных объектов
1 коммерческий объект

13 жилых домов

Введен 10 миллионный
квадратный метр

Продажи

718 тыс. кв. м
128,7 млрд руб. +15% YtY

297 тыс. кв. м
65,8 млрд руб. +1,3% YtY

Средняя цена реализации по жилым помещениям

173 тыс. руб./кв. м +32% YtY

213 тыс. руб./кв. м +32% YtY

Новые приобретения

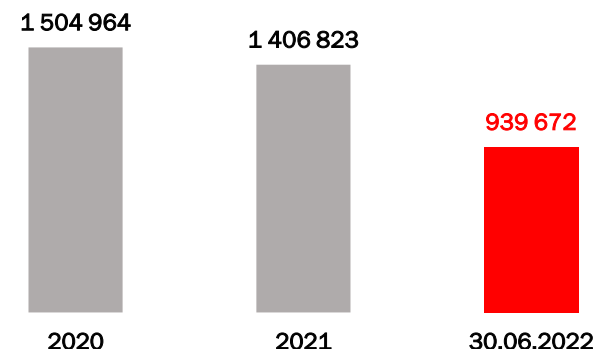
13 проектов в СПб, ЛО и
Калининградской обл. Будущие
продажи составят **6 млн кв. м**

3 проекта в СПб.
Будущие продажи составят
449 тыс. кв. м

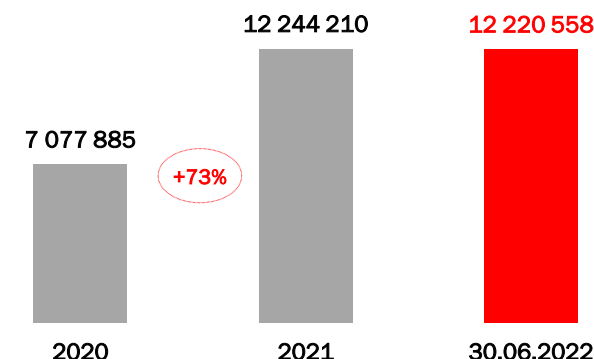
1,62x
Коэффициент покрытия
эскроу/долг

1,45x
Коэффициент покрытия
эскроу/долг

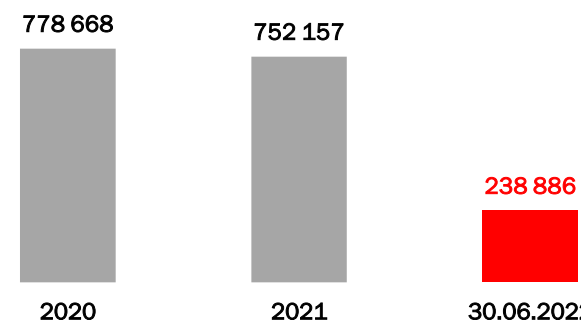
Ввод в эксплуатацию объектов, кв. м



Адресная программа, кв. м



Вывод в продажу, кв.м

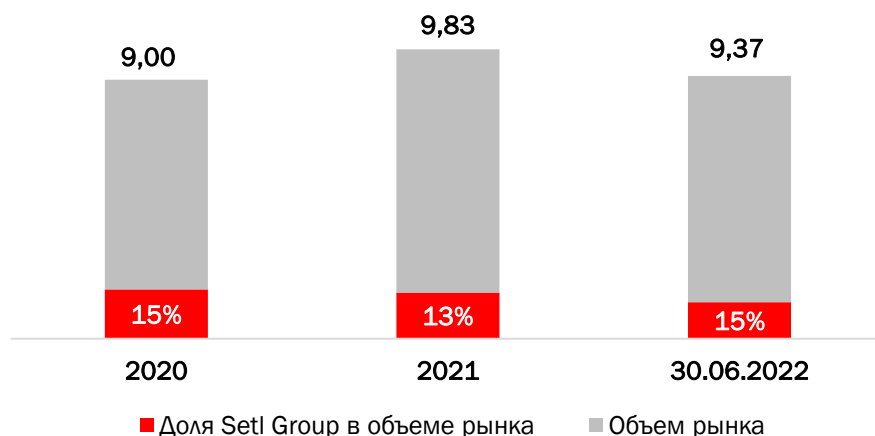


Обзор рынка СПб и ЛО, позиция Setl Group на рынке

SetlGroup

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

Объем рынка, млн кв.м



1,3 млн кв. м

-46% YtY

Объем вывода на рынок новых объектов за 6 мес. 2022 г.

3,9 млн кв. м

+4% YtY

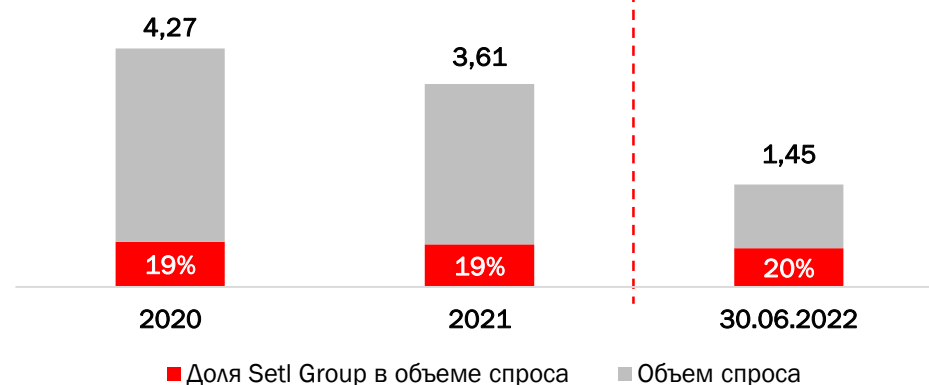
Объем предложения на 30.06.2022 г.

36%

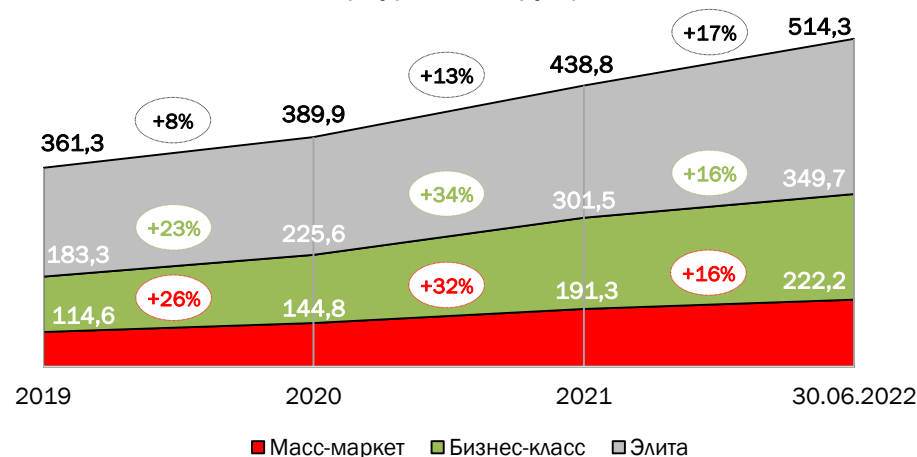
Доля девелоперов из Топ-3 по объему рынка СПб

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.*

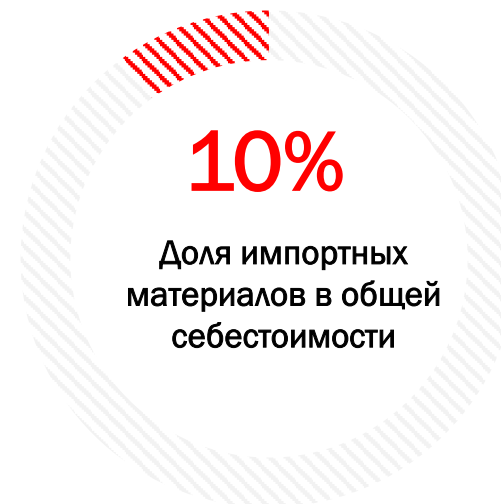
Объем спроса, млн кв.м



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



Себестоимость. Материалы.



Основные импортные позиции

- Лифтовое оборудование
- Фасадные материалы
- Вентиляция и кондиционирование



Замещение

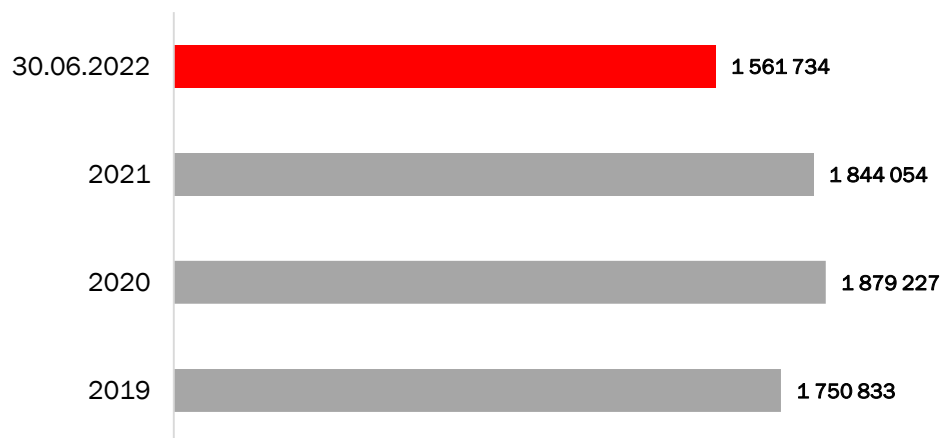
- Лифтовое оборудование российских и европейских производителей
- Аналоги фасадных материалов на российском и китайском рынках
- Вентиляционное оборудование китайских производителей

Рост себестоимости

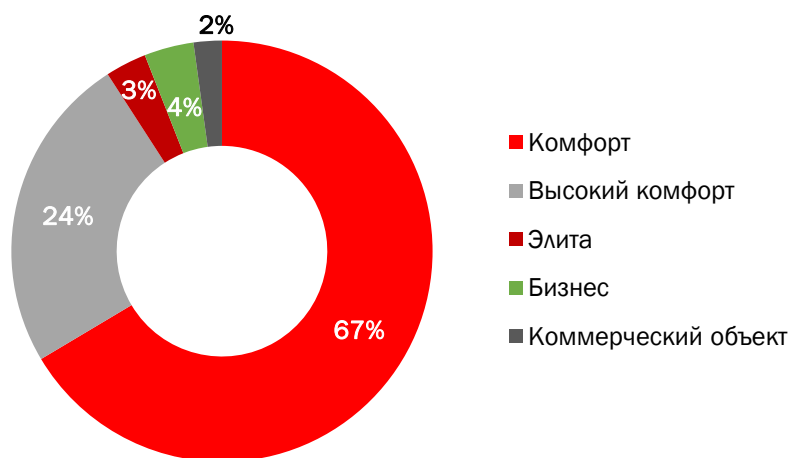
	I кв. 2022 г.	II кв. 2022 г.
Бетон	+10-16%	До -30% от подорожания в I кв. 2022 г.
Керамогранит	+10-30%	
Кабельная продукция	+50%	
Отдельные позиции по инженерии	+200%	

Текущее строительство

Продаваемая площадь объектов в стадии строительства на конец периода, кв. м



Структура объектов в стадии строительства по классам

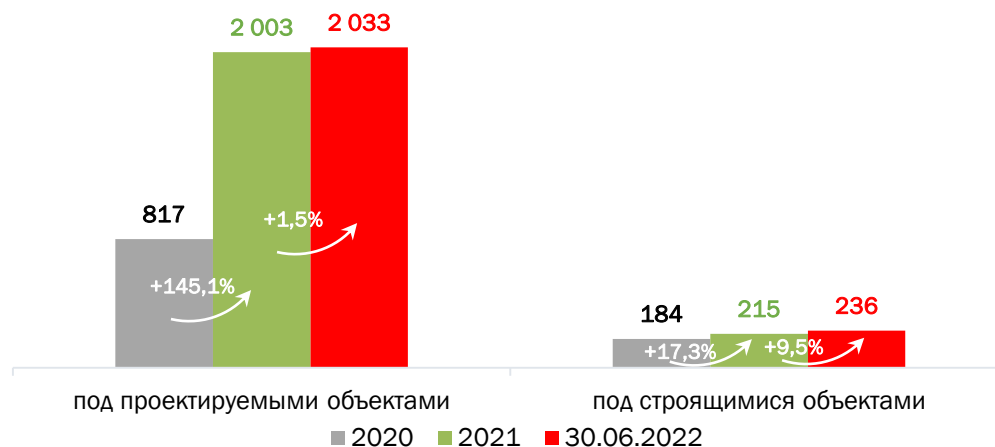


Источник: данные компании

Земельный банк

➤ Земельный банк Setl Group на 30.06.2022 г. составляет 22,7 млн кв. м. На территории данных участков холдинг **планирует возвести жилые и коммерческие объекты** продаваемой площадью 12,2 млн кв. м.

Распределение земельного банка по адресной программе Холдинга в динамике, га

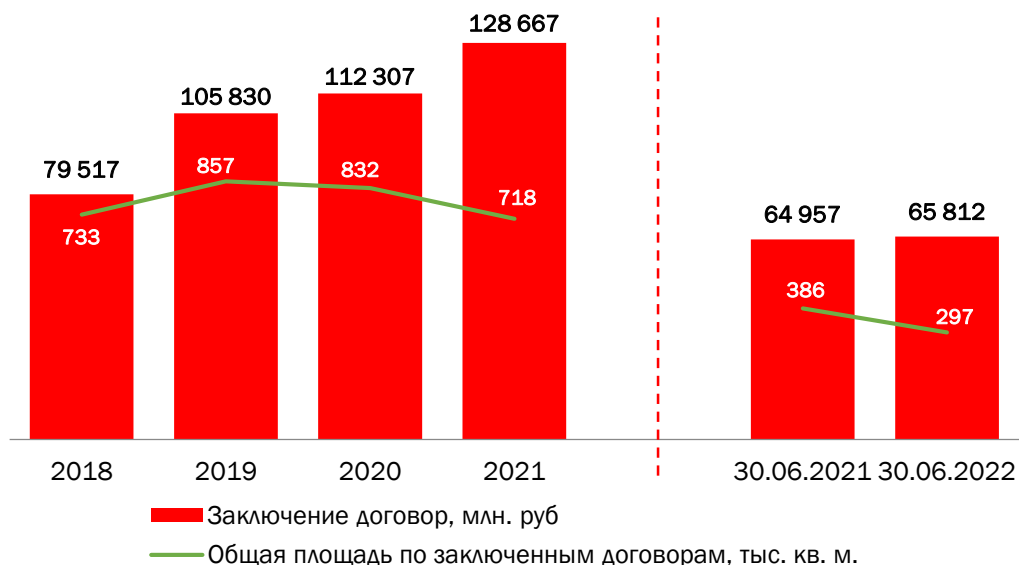


➤ 62% земельного банка находится в собственности/аренде Setl Group.

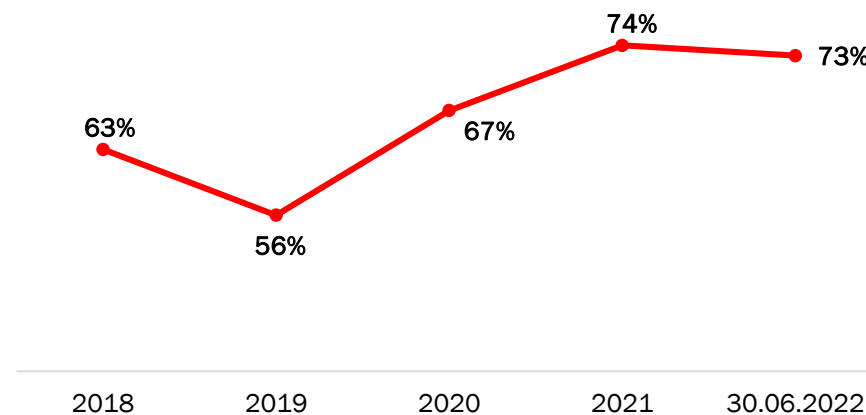
Структура земельного банка под проектируемыми объектами по регионам присутствия



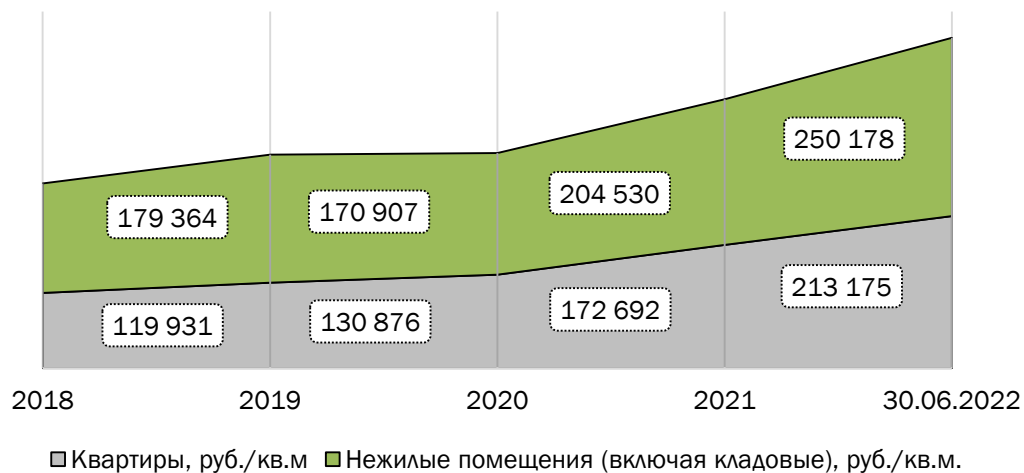
Динамика продаж Setl Group



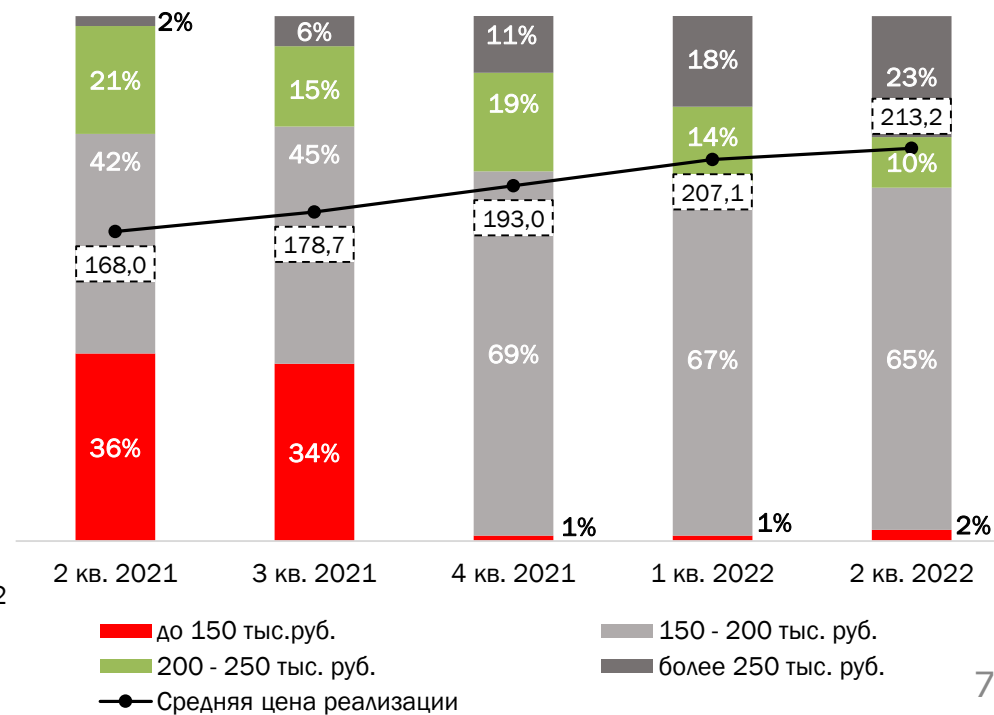
Доля ипотечных сделок в общем объеме продаж

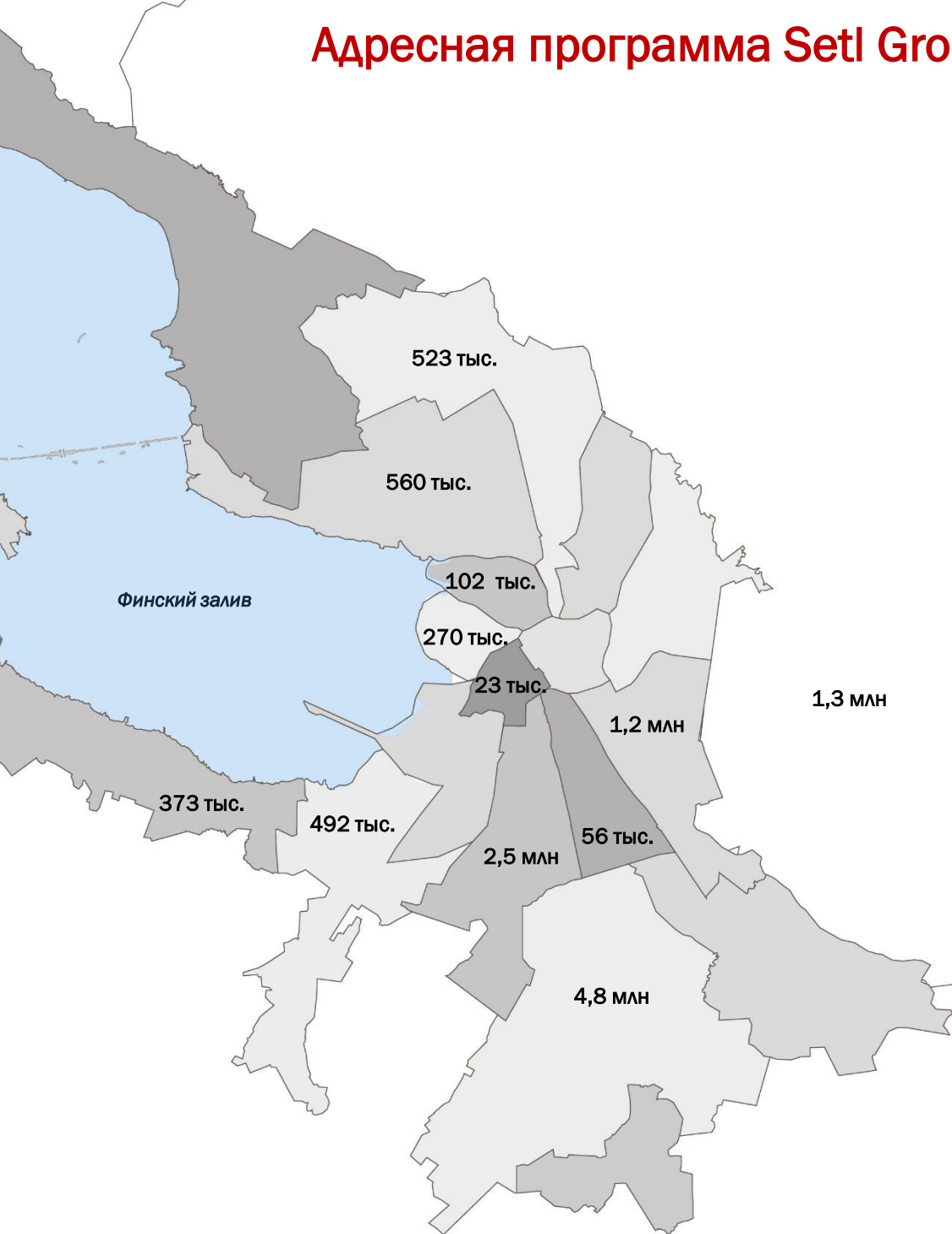


Динамика средних цен реализации по объектам Setl Group



Сегментация спроса по стоимости за кв.м





12,22 млн кв. м
текущая адресная программа

85 домов в строительстве

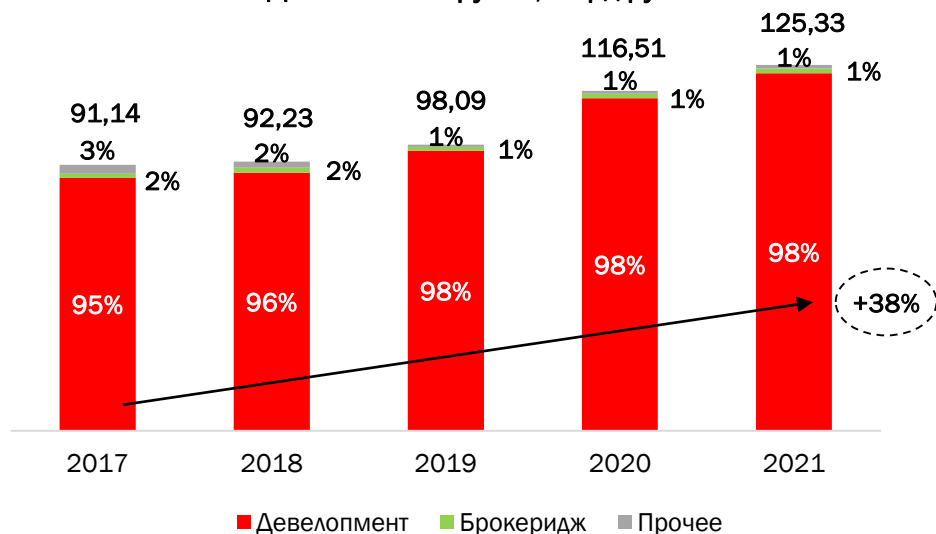
12 районов СПб и ЛО

3 региона России

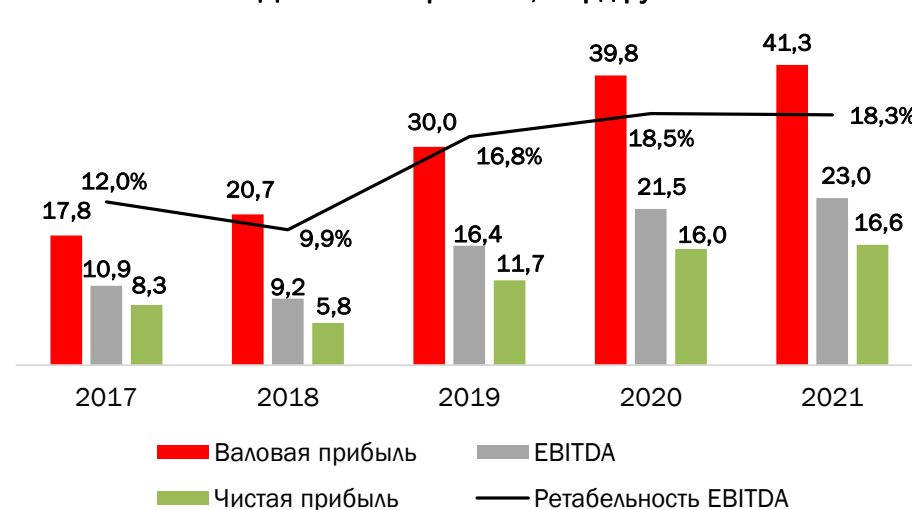
Район СПб и ЛО/ Регион	Количество домов в стройке, шт.	Адресная программа, кв.м
Адмиралтейский		23 436
Василеостровский	2	269 767
Всеволожский		1 263 428
Выборгский	5	523 414
Красносельский	26	491 962
Московский	24	2 482 128
Невский	6	1 155 641
Петроградский	8	101 492
Петродворцовый		372 520
Приморский	5	559 981
Пушкинский	2	4 747 241
Фрунзенский	1	56 205
Калининград	6	173 344
ИТОГО	85	12 220 558

Финансовые результаты и показатели долговой нагрузки

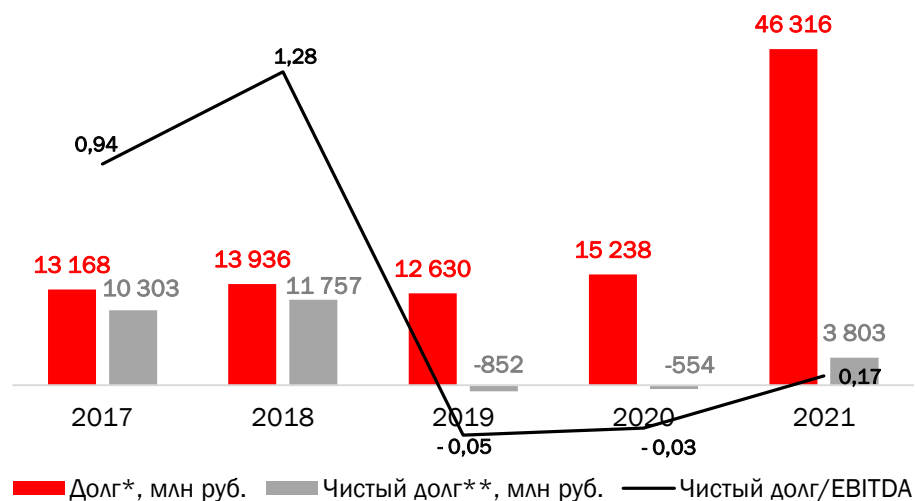
Динамика выручки, млрд руб.



Динамика прибыли, млрд.руб.



Чистый долг и чистый долг/EBITDA



EBITDA /процентные расходы



* Балансовый долг по МСФО

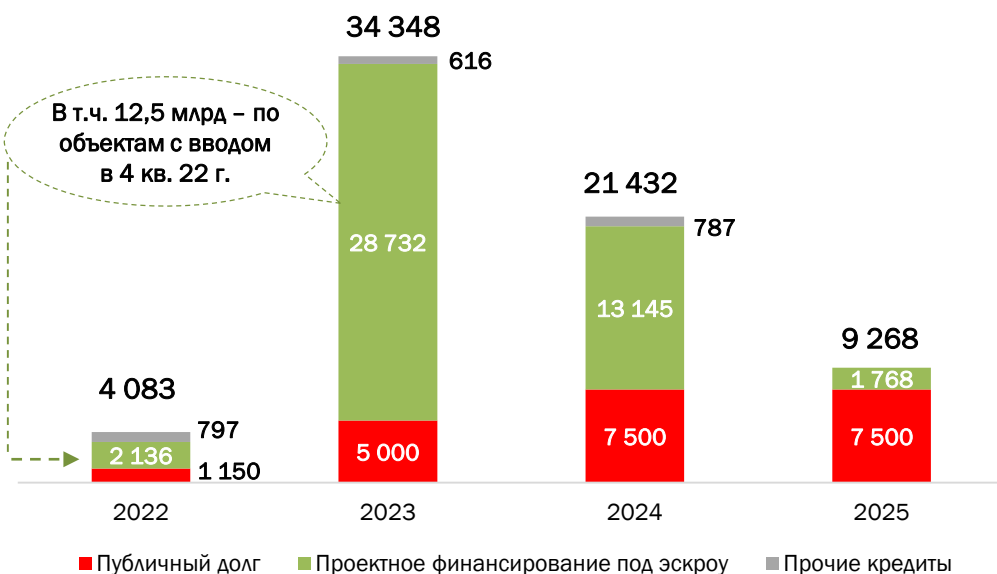
** Чистый долг рассчитан как разница общего финансового долга (долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, в т.ч. облигационный займ) и денежных средств и эквивалентов с учетом эскроу счетов

Структура и динамика долга

Долговая нагрузка по видам задолженности на 30.06.2022 г.

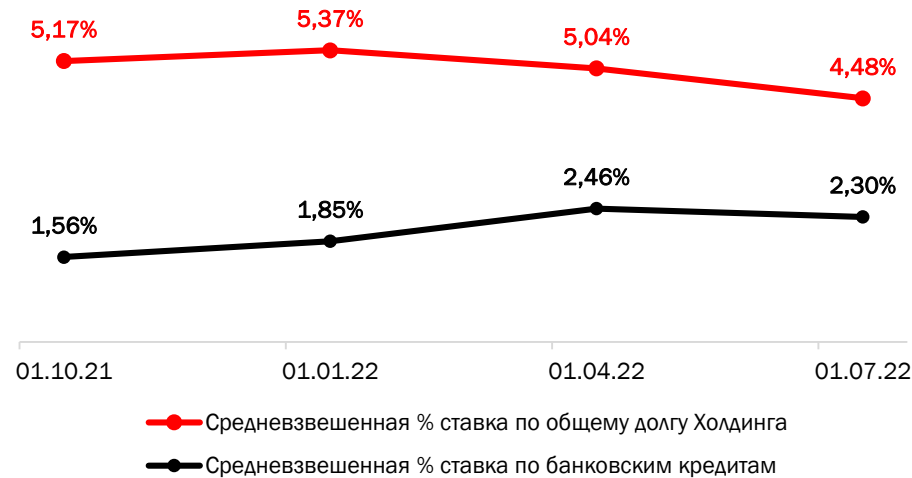
Вид задолженности	млрд руб.	%
Публичные заимствования	21,15	31%
Банковские кредиты, в т.ч.:	47,98	69%
проектное финансирование под эскроу	45,78	66%
прочие кредиты	2,2	3%
ИТОГО	69,13	100%

График погашения долга на 30.06.2022 г., млн. руб.

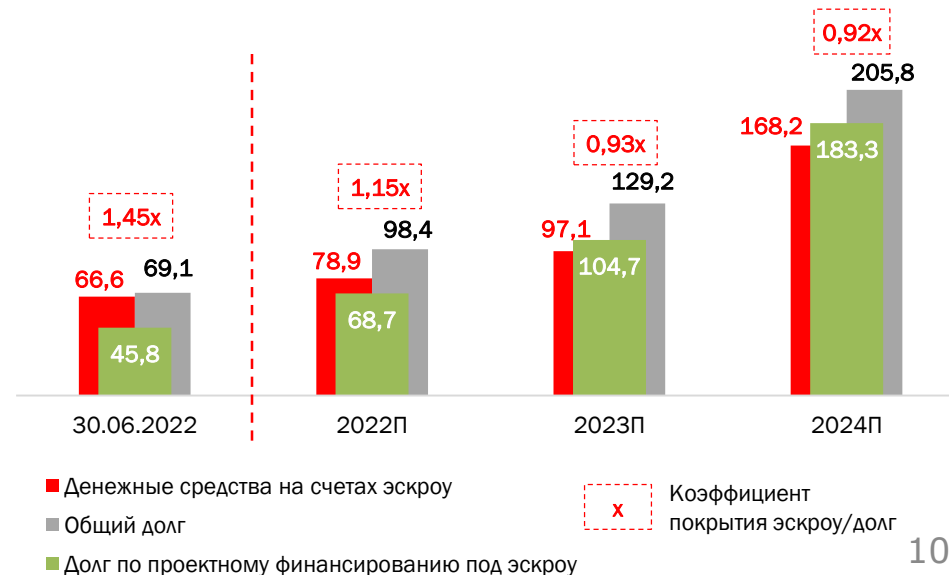


Источник: данные компании

Динамика средневзвешенной % ставки долговой нагрузки



Обеспеченность (покрытие) долгового портфеля денежными средствами на счетах эскроу, млрд руб.



Параметры выпуска облигаций серии 002P-01

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 по открытой подписке 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
Ориентир по ставке первого купона (доходности)	Не выше 12,70% годовых (доходность не выше 13,32% годовых)
Тип купона	Фиксированный (ставки купонов со 2-го по 12-й равны ставке первого купона)
Купонный период	91 день
Номинальная стоимость	1 000 рублей
Оферта	Не предусмотрена
Ставки купонов	Процентная ставка на весь период обращения облигаций определяется по результатам процедуры book-building
Формирование книги заявок (плановая дата)	12 августа 2022 г.
Размещение облигаций (плановая дата)	17 августа 2022 г.
Тип размещения	Book-building
Цена размещения	100% от номинала
Организаторы	БК РЕГИОН, Газпромбанк, Россельхозбанк, Синара Инвестбанк, Экспобанк, BCS Global Markets
Агент по размещению	БК Регион
Депозитарий	НКО АО НРД
Вторичное обращение	ПАО Московская Биржа, Второй уровень (планируется)



Приложение 1. Отчетность МСФО и основные финансовые показатели

Млн руб.

Наименование	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Выручка	61 348	91 139	92 229	98 091	116 505	125 333
Себестоимость	-47 564	-73 291	-71 494	-68 073	-76 675	-84 057
Валовая прибыль	13 784	17 848	20 735	30 018	39 079	41 276
Коммерческие расходы	-2 571	-2 940	-3 407	-2 974	-3 809	-4 178
Административные расходы	-1 889	-2 275	-2 830	-3 967	-4 565	-5 925
Прочие операционные доходы	98	694	68	90	163	452
Прочие операционные расходы	-2 074	-825	-696	-2 590	-1 353	-792
Финансовые доходы	119	408	639	1 390	1 497	1 483
Финансовые расходы	-162	-2 645	-7 077	-6 677	-11 489	-11 065
Прибыль/(убыток) до налогообложения	7 304	10 265	7 432	15 297	20 283	21 277
Доход/(расход) по налогу на прибыль	-1 487	-1 956	-1 621	-3 621	-4 302	-4 711
Прибыль/(убыток) за год	5 817	8 309	5 811	11 676	15 981	16 566
EBITDA (за год)	8 003	10 915	9 162	16 434	21 499	22 995
Скорректированная EBITDA (за год)	9 953	13 257	15 478	23 709	32 158	31 965
Активы	105 616	107 569	118 031	149 829	179 262	255 766
Капитал	2 259	5 991	8 931	15 137	22 911	29 434
Долг (кредиты и займы)	8 138	13 168	13 936	12 630	15 238	46 316
Корпоративный долг	8 138	13 168	13 936	12 630	11 265	24 132
Долг по проектному финансированию под эскароу	-	-	-	-	3 973	22 184
Денежные средства и их эквиваленты	800	2 865	2 179	13 482	9 354	3 825
Денежные средства на счетах эскароу					6 438	38 688
Коэффициент покрытия долга по проектному финансированию средствами на счетах эскароу					1,62	1,62
Чистый долг (за вычетом средств на эскароу)	7 338	10 303	11 757	-852	-554	3 803
Долг/EBITDA	1,02	1,21	1,52	0,77	0,71	2,01
Корпоративный долг/EBITDA	1,02	1,21	1,52	0,77	0,52	1,05
Долг по проектному финансированию/EBITDA					0,18	0,96
Чистый долг/EBITDA	0,92	0,94	1,28	-0,05	-0,03	0,17
Долг/Скорректированная EBITDA	0,82	0,99	0,90	0,53	0,47	1,45
Корпоративный долг/Скорректированная EBITDA	0,82	0,99	0,90	0,53	0,35	0,75
Долг по проектному финансированию/Скорректированная EBITDA					0,12	0,69
Чистый долг/Скорректированная EBITDA	0,74	0,78	0,76	-0,04	-0,02	0,12
Долг/Капитал	3,60	2,20	1,56	0,83	0,67	1,57
Чистый долг/Капитал	3,25	1,72	1,32	-0,06	-0,02	0,13
Валовая рентабельность (Gross margin)	22,5%	19,6%	22,5%	30,6%	34,2%	32,9%
Рентабельность EBITDA (EBITDA margin)	13,0%	12,0%	9,9%	16,8%	18,5%	18,3%
Рентабельность Скорректированная EBITDA (EBITDA margin)	16,2%	14,5%	16,8%	24,2%	27,6%	25,5%
Рентабельность продаж (ROS)	9,5%	9,1%	6,3%	11,9%	13,7%	13,2%
EBITDA/Процентные расходы (x)	10,2	8,2	6,7	13,9	17,7	9,6
Скорректированная EBITDA/Процентные расходы (x)	12,6	9,9	11,3	20,1	26,5	13,4
Долг/(долг + капитал) (%)	78,3%	68,7%	60,9%	45,5%	39,9%	61,1%

*Скорректированная EBITDA рассчитана как:
«Операционная прибыль» + «Амортизация» - «Налоги, кроме налога на прибыль» + «Капитализированные проценты в составе себестоимости»

Источник: консолидированная аудированная отчетность Setl Group по МСФО за 2016 - 2021 г.

Приложение 2. Показатели адресной программы Setl Group

Показатель	30.06.2022	2021	2020	2019	2018
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м общей площади	939 672	1 406 823	1 504 964	1 330 788	1 289 166
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м продаваемой площади	480 541	729 184	734 671	701 482	633 412
Начато строительство, кв. м общей площади	349 316	1 325 245	1 649 774	1 454 313	1 358 005
Начато строительство, кв. м продаваемой площади	203 842	705 862	872 021	772 481	735 977
Начато строительство социальных объектов, шт.	2	7	7	4	9
Начато строительство социальных объектов, кв. м	7 707	39 812	49 271	29 384	89 289
Начато строительство социальных объектов, мест	350	1 770	2 830	1 730	4 460
Открыты продажи, кв. м продаваемой площади	238 886	752 157	778 668	806 443	978 897
Портфель проектов в стадии строительства на конец периода, кв. м общей площади	2 929 856	3 485 678	3 473 500	3 221 297	2 982 931
Портфель проектов в стадии строительства на конец периода, кв. м продаваемой площади	1 561 734	1 844 054	1 879 227	1 750 833	1 678 752
Портфель проектов в стадии подготовки и проектирования на конец периода, кв. м продаваемой площади	10 658 824	10 400 156	5 198 659	3 915 481	4 052 469
Адресная программа Setl Group (проектируемые + строящиеся) на конец периода, кв. м	12 220 558	12 244 210	7 077 885	5 666 314	5 731 221
Продаваемая площадь объектов, по которым получены разрешения на строительство	1 683 228	1 961 215	2 517 945	2 832 772	3 501 970
Доля адресной программы, на которую получены разрешения на строительство	13,8%	16,0%	35,6%	50,0%	61,1%
Площадь земельных участков под проектами в стадии строительства, кв. м	2 357 969	2 153 476	1 835 660	1 237 502	1 159 499
Площадь земельных участков под проектируемыми проектами кв. м	20 332 094	20 027 864	8 170 091	6 406 446	6 070 521
Общая площадь земельных участков в стадии проектирования и строительства, кв. м	22 690 063	22 181 340	10 005 751	7 643 948	7 230 020

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.