



Операционные показатели и итоги деятельности за 2022 год



28 февраля 2023

Профиль Setl Group

Опыт

За **28¹** лет построено:



318 ЖИЛЫХ ДОМОВ



58 СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ



6 КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

1-е место по вводу в
Санкт-Петербурге²
27%

1 место по объему
спроса в СПб и ЛО²
20%

2-е место по объему
текущего строительства в
Санкт-Петербурге²
16%

2-е место по вводу в РФ²

Собственные стандарты и новые направления

SETLGREEN



Девелопмент

Текущий¹ масштаб бизнеса -
13,66 млн кв. м
продаваемой площади в
стадии строительства и
проектирования.

Низкая долговая нагрузка³

1,05 1,02
Корпоративный долг/EBITDA

0,17 0,41
Чистый долг/EBITDA

2021

2022П

Коэффициент покрытия эскроу/долг*
1,0x

A(RU), прогноз «Стабильный»
АКРА

¹ по состоянию на 31.12.2022г.

² по состоянию на 31.12.2022 г. с использованием данных сайта www.erzrf.ru и данных Компании

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

* в расчет долга не включены д/с, размещенные на аккредитивах в пользу аффилированного генерального подрядчика на 31.12.22г., в размере 4,36 млрд руб.

Ключевые события 2022 г.

Введен **11 МИЛЛИОННЫЙ** квадратный метр
1,8 млн кв. м - рекордный ввод

Построено:

- ✓ **32** жилых дома
- ✓ **5** социальных объектов

Продажи:

- ✓ **575 тыс. кв. м**
- ✓ **133,7 млрд руб. ↑ 3,9%**

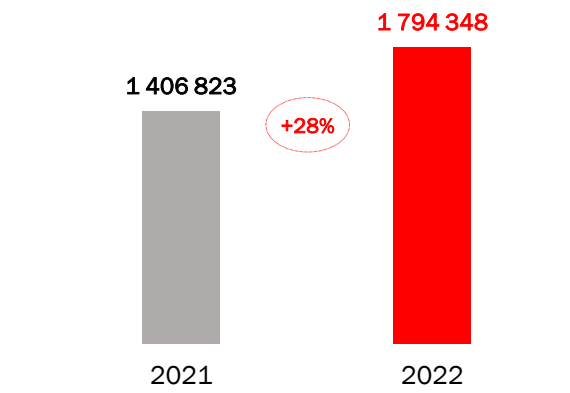
Средняя цена реализации по жилым помещениям:

- ✓ **225,74 тыс. руб./кв. м ↑ 30,7%**

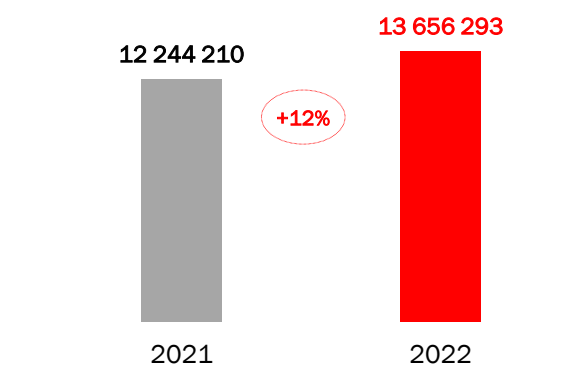
Новые приобретения:

- ✓ **8 проектов** в Санкт-Петербурге и Ленинградской обл.
Площадь улучшений составит **2,5 млн кв. м**
- ✓ **10 млрд руб.** привлечены на публичном рынке
заимствований

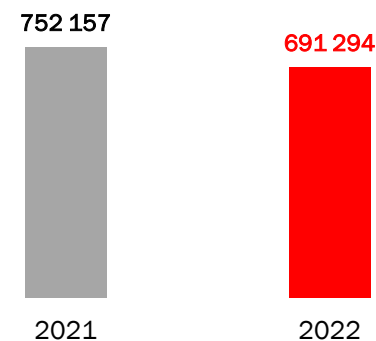
Ввод в эксплуатацию объектов, кв. м



Адресная программа, кв. м



Вывод в продажу, кв.м

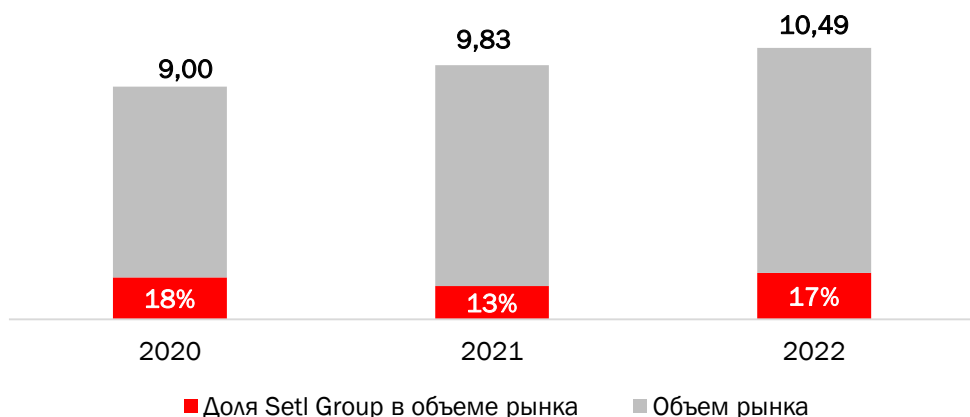


Обзор рынка СПб и ЛО, позиция Setl Group на рынке

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



3,3 млн кв. м

↓ 32%

Объем вывода на рынок новых объектов за 2022 г.

4,3 млн кв. м

↑ 8%

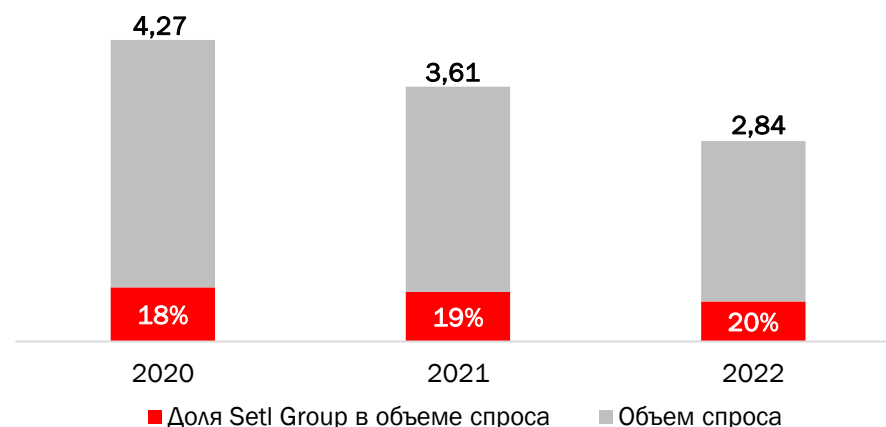
Объем предложения на 31.12.2022 г.

41%

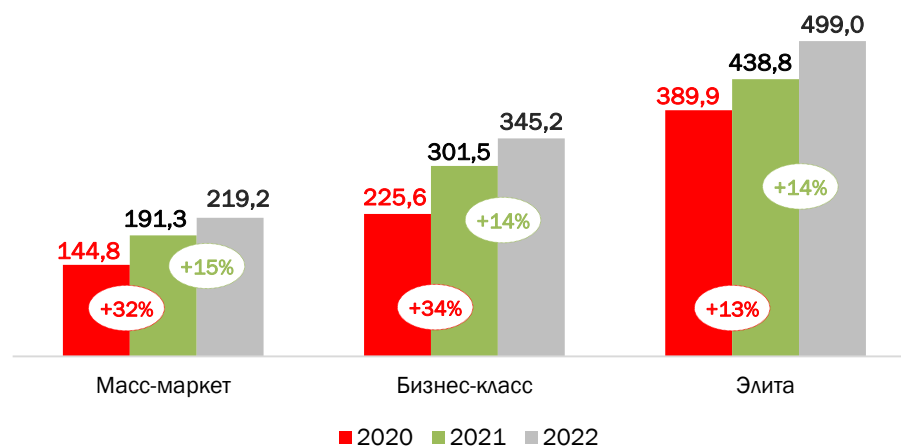
Доля девелоперов из Топ-3 по объему рынка СПб

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



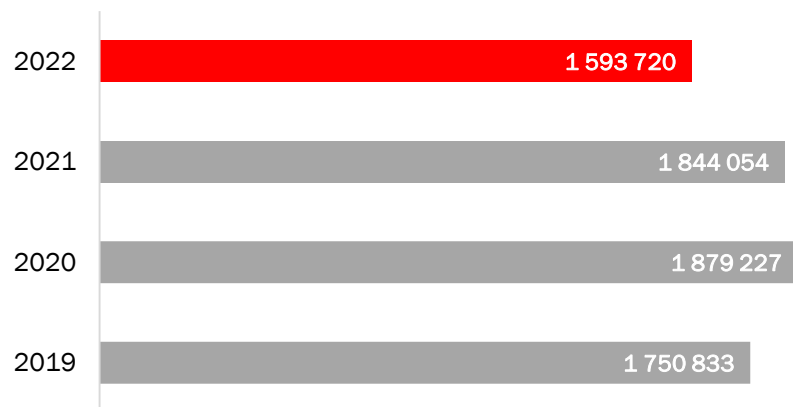
Динамика средних цен на строящееся жилье в Санкт-Петербурге, тыс. руб./кв.м



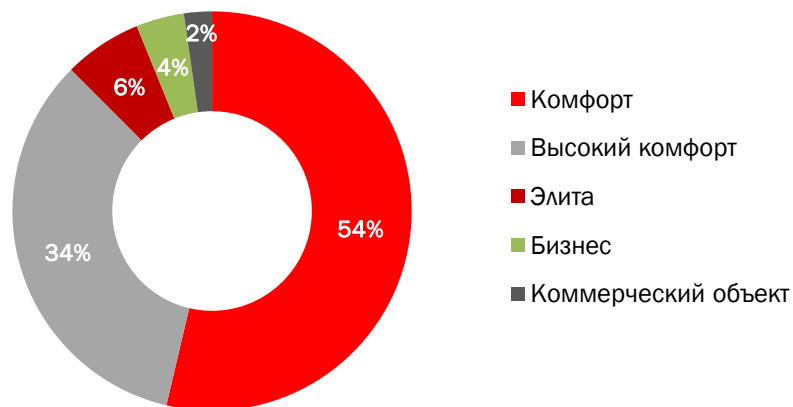
Операционные результаты

Текущее строительство

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



Структура объектов в стадии строительства по классам

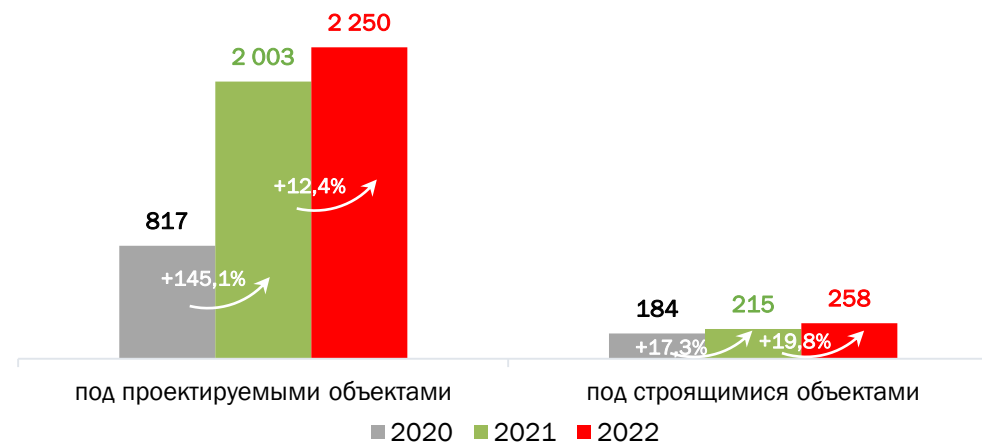


Земельный банк

➤ Земельный банк Setl Group на 31.12.2022 г. составляет 25,1 млн кв. м.

На территории данных участков холдинг планирует возвести жилые и коммерческие объекты продаваемой площадью 13,66 млн кв. м.

Распределение земельного банка по адресной программе Холдинга в динамике, га

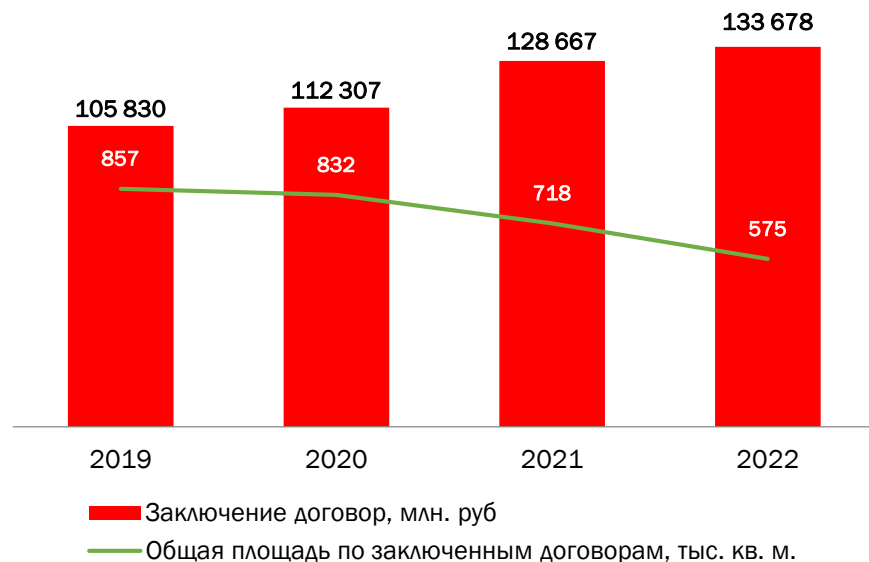


➤ 58% земельного банка находится в собственности/аренде Setl Group.

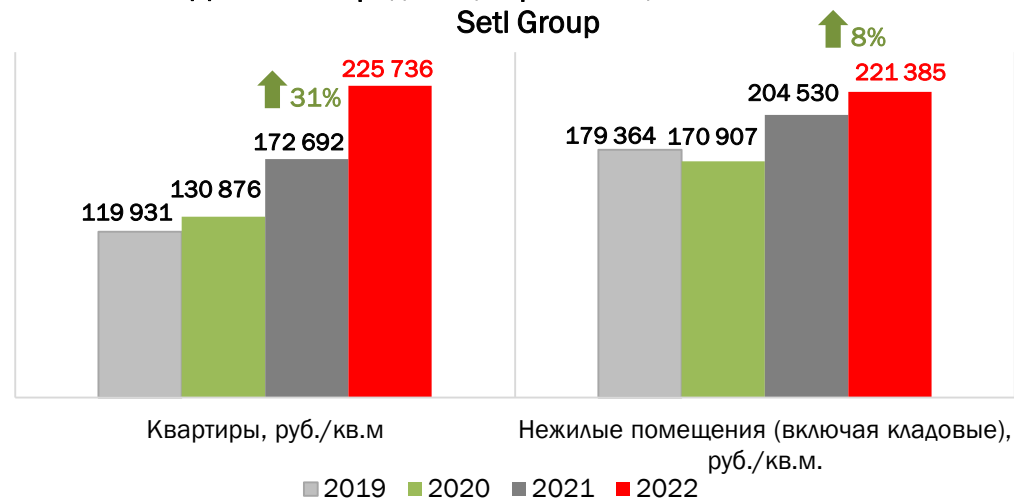
Структура земельного банка по регионам присутствия



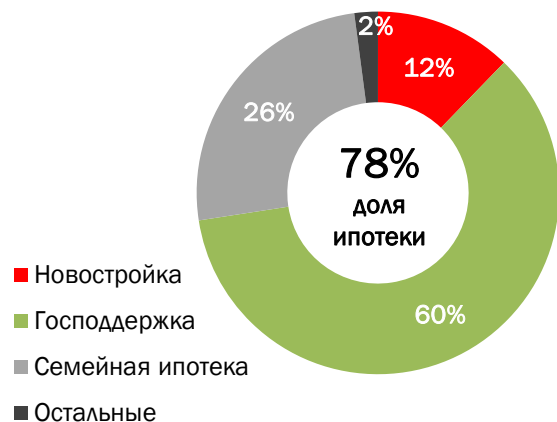
Динамика продаж Setl Group



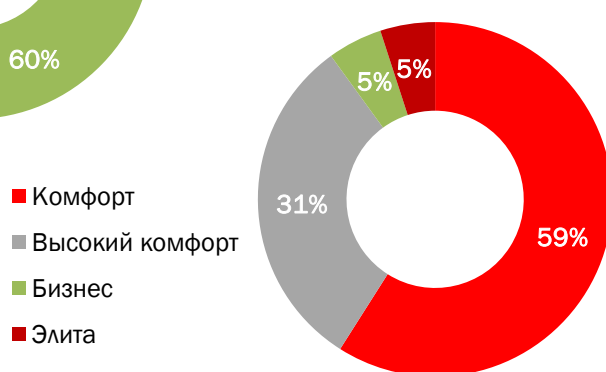
Динамика средних цен реализации по объектам Setl Group



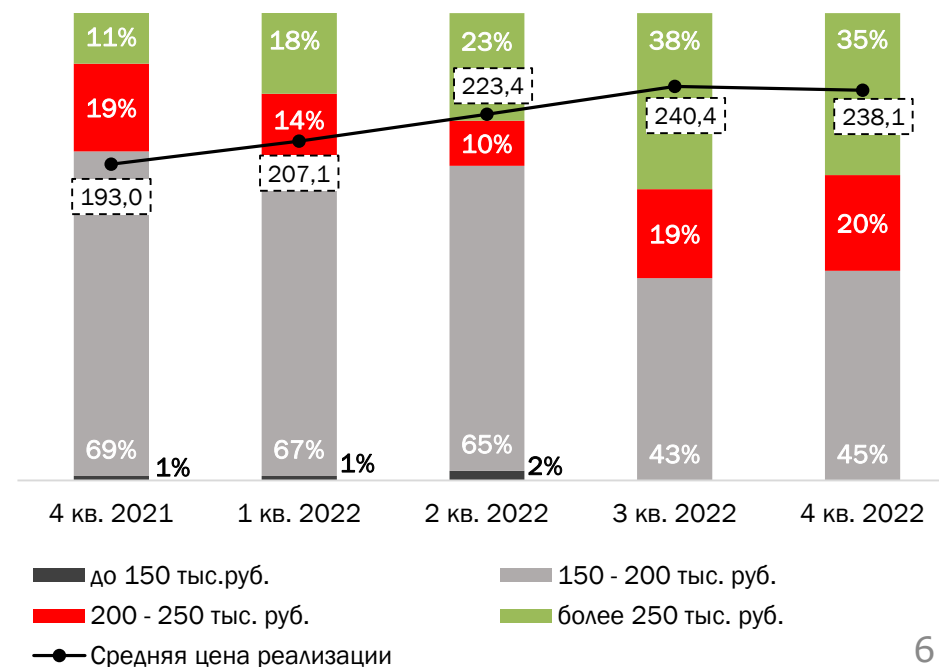
Структура ипотечных программ 2022 г.

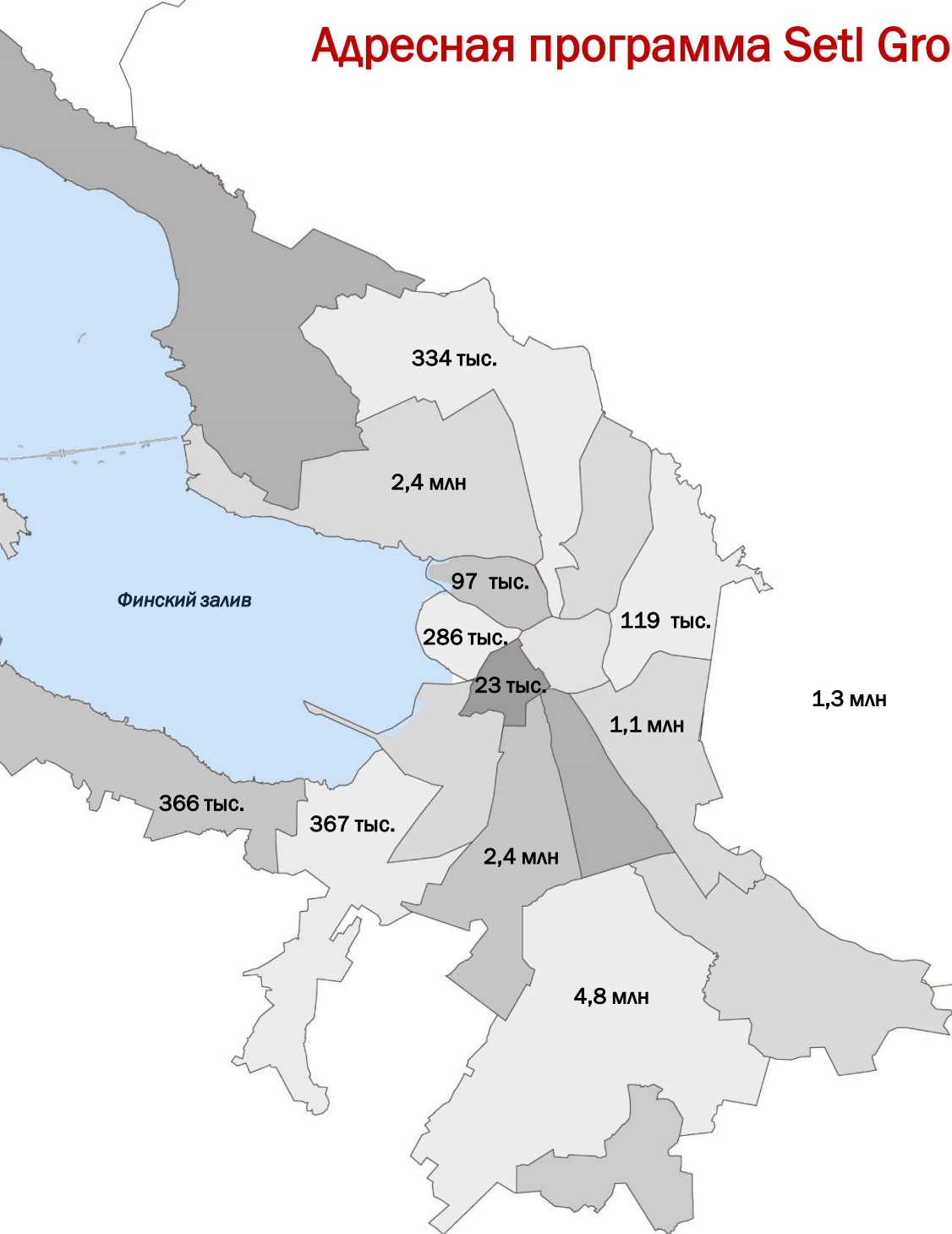


Сегментация продаж по классам 2022 г.



Сегментация спроса по стоимости за кв. м





13,66 млн кв. м
текущая адресная программа

83 дома в строительстве

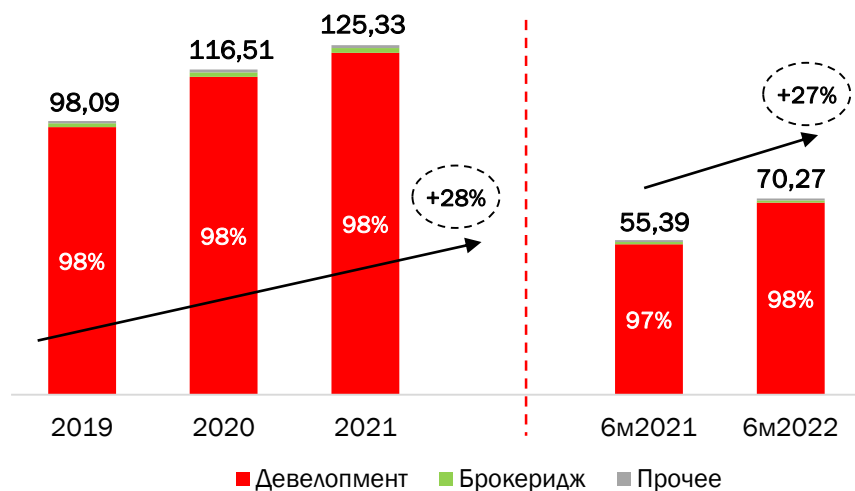
13 районов СПб и ЛО

3 региона России

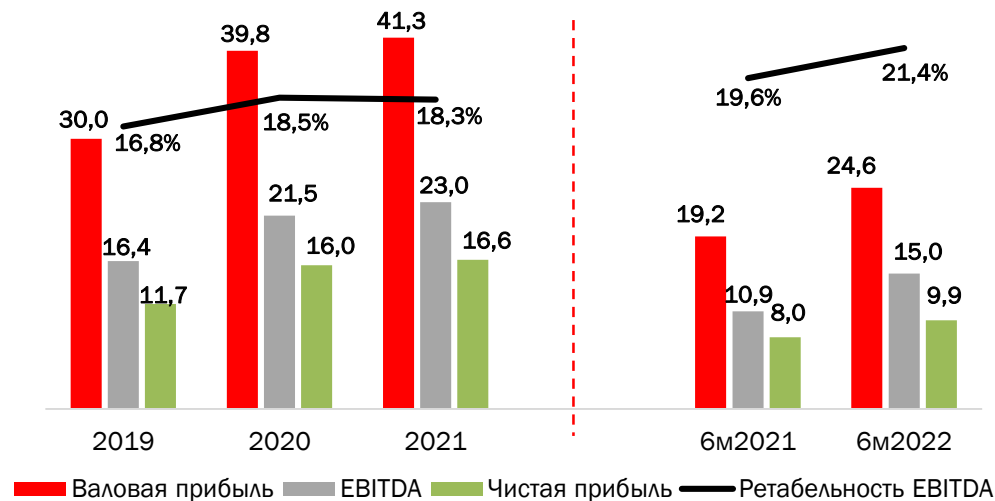
Район СПб и ЛО/ Регион	Количество домов в стройке, шт.	Адресная программа, кв. м
Адмиралтейский	-	23 436
Василеостровский	5	286 397
Всеволожский	1	1 262 673
Выборгский	4	333 943
Красногвардейский	-	119 115
Красносельский	19	367 119
Московский	17	2 403 914
Невский	9	1 119 025
Петроградский	8	96 706
Петродворцовый	5	365 651
Приморский	6	2 377 591
Пушкинский	4	4 748 091
Калининград	5	152 631
ИТОГО	83	13 656 293

Финансовые результаты и показатели долговой нагрузки

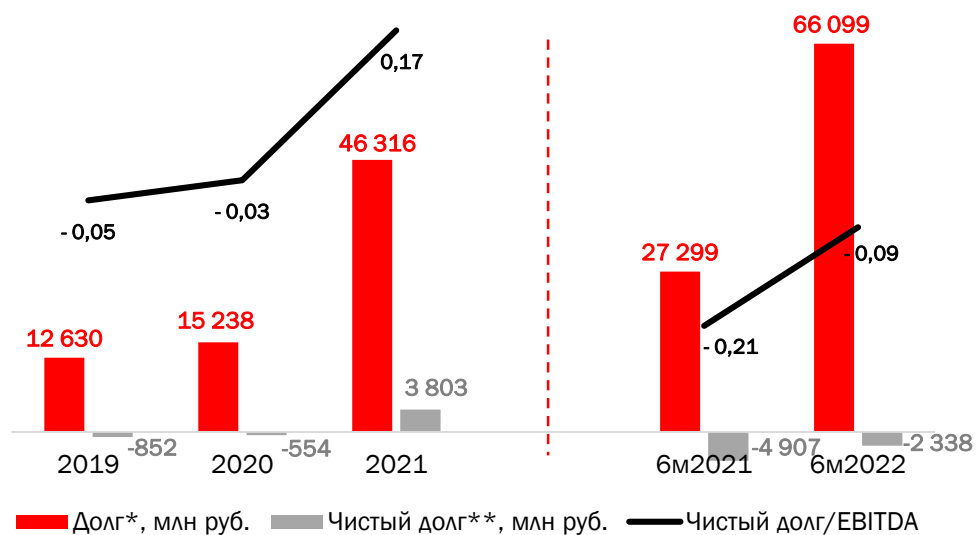
Динамика выручки, млрд руб.



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 долга и источники ликвидности

Долговая нагрузка по видам задолженности на 01.02.2023 г.

Вид задолженности	млрд руб.	Доля
Публичные заимствования	25,00	26%
Банковские кредиты, в т.ч.:	71,29	74%
<i>проектное финансирование под эскроу</i>	69,03*	72%
<i>прочие кредиты</i>	2,26	2%
ИТОГО	96,29	100%

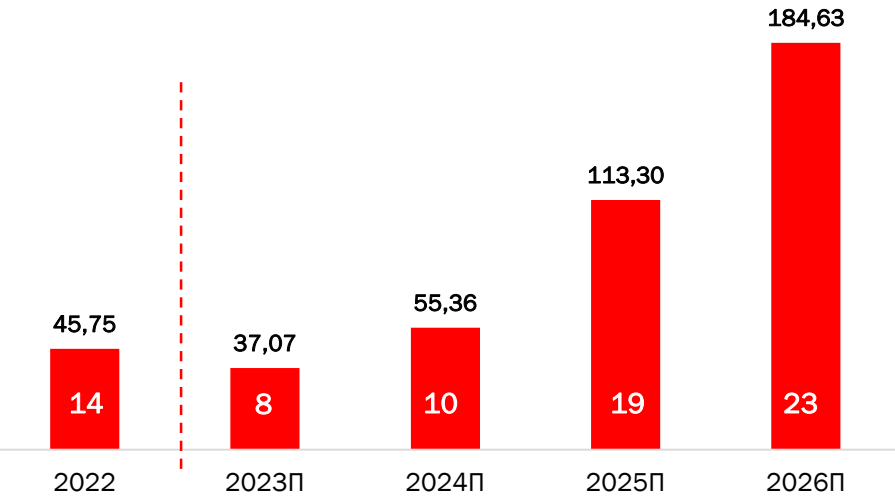
*включая д/с, размещенные на аккредитивах в пользу аффилированного генерального подрядчика, в размере 3,92 млрд руб.

Доступность кредитных линий на 01.02.2023 г.

Сумма кредитов, млрд руб.	Долг, млрд руб.	Свободный лимит, млрд руб.	В т.ч. на цели, не связанные с ПФ, млрд руб.
211,05	71,29	138,49	6,60

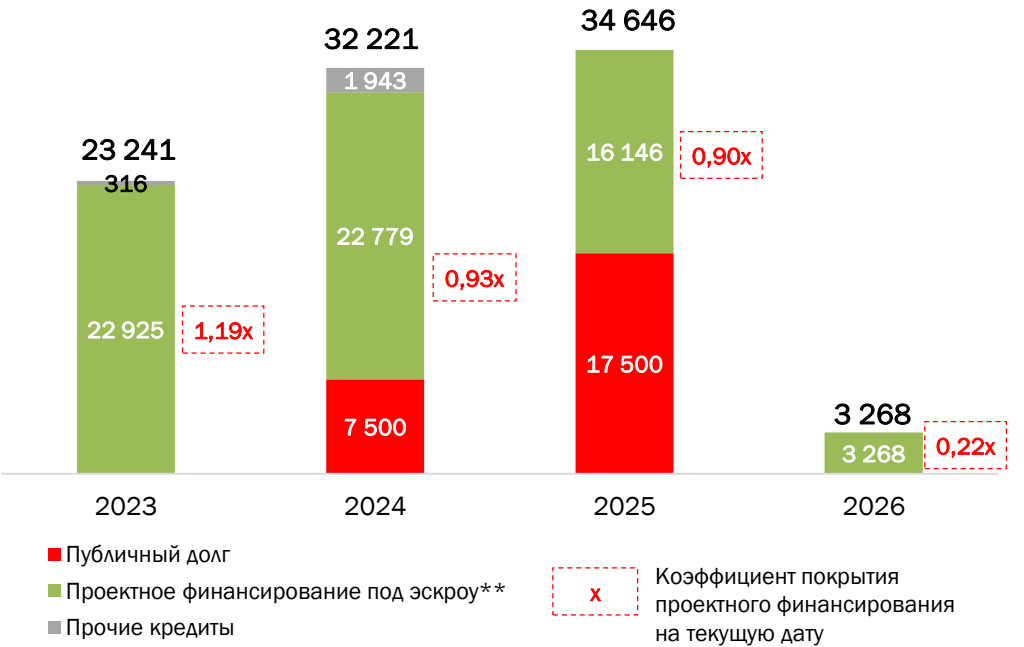
6,62% - средневзвешенная % ставка по долгу на 01.02.2023 г.

График поступлений со счетов эскроу, млрд руб.



№ - количество объектов, по которым раскрываются счета эскроу

График погашения долга на 01.02.2023 г., млн руб.



Параметры выпуска облигаций серии 002P-02



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 доходности	Не выше G-curve (на сроке 3 года)* + 420 б.п.
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)	03 марта 2023 г.
Размещение облигаций (плановая дата)	09 марта 2023 г.
Тип размещения	Book-building
Цена размещения	100% от номинала
Организаторы	БК РЕГИОН, БКС КИБ, Газпромбанк, РСХБ, Инвестиционный банк Синара
Агент по размещению	БК Регион
Депозитарий	НКО АО НРД
Вторичное обращение	ПАО Московская Биржа, Третий уровень (планируется)

*<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>



Приложение 1. Отчетность МСФО и основные финансовые показатели

Млн руб.

Наименование	2016	2017	2018	2019	2020	2021	6м2021	6м2022
Выручка	61 348	91 139	92 229	98 091	116 505	125 333	55 386	70 270
Себестоимость	-47 564	-73 291	-71 494	-68 073	-76 675	-84 057	-36 189	-45 670
Валовая прибыль	13 784	17 848	20 735	30 018	39 079	41 276	19 197	24 600
Коммерческие расходы	-2 571	-2 940	-3 407	-2 974	-3 809	-4 178	-2 224	-2 352
Административные расходы	-1 889	-2 275	-2 830	-3 967	-4 565	-5 925	-2 624	-2 697
Прочие операционные доходы	98	694	68	90	163	452	243	102
Прочие операционные расходы	-2 074	-825	-696	-2 590	-1 353	-792	-323	-584
Финансовые доходы	119	408	639	1 390	1 497	1 483	723	760
Финансовые расходы	-162	-2 645	-7 077	-6 677	-11 489	-11 065	-4 899	-7 188
Прибыль/(убыток) до налогообложения	7 304	10 265	7 432	15 297	20 283	21 277	10 093	12 641
Доход/(расход) по налогу на прибыль	-1 487	-1 956	-1 621	-3 621	-4 302	-4 711	-2 135	-2 776
Прибыль/(убыток) за год	5 817	8 309	5 811	11 676	15 981	16 566	7 958	9 865
EBITDA (за год)	8 003	10 915	9 162	16 434	21 499	22 995	23 162	27 172
Скорректированная EBITDA (за год)	9 953	13 257	15 478	23 709	32 158	31 965	33 549	37 289
Активы	105 616	107 569	118 031	149 829	179 262	255 766	191 693	298 238
Капитал	2 259	5 991	8 931	15 137	22 911	29 434	25 596	34 799
Долг (кредиты и займы)	8 138	13 168	13 936	12 630	15 238	46 316	27 299	66 099
Корпоративный долг	8 138	13 168	13 936	12 630	11 265	24 132	17 465	23 274
Долг по проектному финансированию под эскароу	-	-	-	-	3 973	22 184	9 834	42 825
Денежные средства и их эквиваленты	800	2 865	2 179	13 482	9 354	3 825	13 165	1 756
Денежные средства на счетах эскароу					6 438	38 688	19 041	66 681
Коэффициент покрытия долга по проектному финансированию средствами на счетах эскароу					1,62	1,62	1,82	1,46
Чистый долг (за вычетом средств на эскароу)	7 338	10 303	11 757	-852	-554	3 803	-4 907	-2 338
Долг/EBITDA	1,02	1,21	1,52	0,77	0,71	2,01	1,18	2,43
Корпоративный долг/EBITDA	1,02	1,21	1,52	0,77	0,52	1,05	0,75	0,86
Долг по проектному финансированию/EBITDA					0,18	0,96	0,42	1,58
Чистый долг/EBITDA	0,92	0,94	1,28	-0,05	-0,03	0,17	-0,21	-0,09
Долг/Скорректированная EBITDA	0,82	0,99	0,90	0,53	0,47	1,45	0,81	1,77
Корпоративный долг/Скорректированная EBITDA	0,82	0,99	0,90	0,53	0,35	0,75	0,52	0,62
Долг по проектному финансированию/Скорректированная EBITDA					0,12	0,69	0,29	1,15
Чистый долг/Скорректированная EBITDA	0,74	0,78	0,76	-0,04	-0,02	0,12	-0,15	-0,06
Долг/Капитал	3,60	2,20	1,56	0,83	0,67	1,57	1,07	1,90
Чистый долг/Капитал	3,25	1,72	1,32	-0,06	-0,02	0,13	-0,19	-0,07
Валовая рентабельность (Gross margin)	22,5%	19,6%	22,5%	30,6%	34,2%	32,9%	34,7%	35,0%
Рентабельность EBITDA (EBITDA margin)	13,0%	12,0%	9,9%	16,8%	18,5%	18,3%	19,6%	21,4%
Рентабельность Скорректированная EBITDA (EBITDA margin)	16,2%	14,5%	16,8%	24,2%	27,6%	25,5%	26,6%	28,5%
Рентабельность продаж (ROS)	9,5%	9,1%	6,3%	11,9%	13,7%	13,2%	14,4%	14,0%
EBITDA/Процентные расходы (x)	10,2	8,2	6,7	13,9	17,7	9,6	12,9	5,2
Скорректированная EBITDA/Процентные расходы (x)	12,6	9,9	11,3	20,1	26,5	13,4	17,4	6,9
Долг/(долг + капитал) (%)	78,3%	68,7%	60,9%	45,5%	39,9%	61,1%	51,6%	65,5%

*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	2022	2021	2020	2019	2018
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м общей площади	1 794 348	1 406 823	1 504 964	1 330 788	1 289 166
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м продаваемой площади	906 837	729 184	734 671	701 482	633 412
Начато строительство, кв. м общей площади	1 327 167	1 325 245	1 649 774	1 454 313	1 358 005
Начато строительство, кв. м продаваемой площади	668 946	705 862	872 021	772 481	735 977
Начато строительство социальных объектов, шт.	11	7	7	4	9
Начато строительство социальных объектов, кв. м	112 177	39 812	49 271	29 384	89 289
Начато строительство социальных объектов, мест	5 865	1 770	2 830	1 730	4 460
Открыты продажи, кв. м продаваемой площади	691 294	752 157	778 668	806 443	978 897
Портфель проектов в стадии строительства на конец периода, кв. м общей площади	3 058 412	3 485 678	3 473 500	3 221 297	2 982 931
Портфель проектов в стадии строительства на конец периода, кв. м продаваемой площади	1 593 720	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	12 062 573	10 400 156	5 198 659	3 915 481	4 052 469
Адресная программа Setl Group (проектируемые + строящиеся) на конец периода, кв. м	13 656 293	12 244 210	7 077 885	5 666 314	5 731 221
Продаваемая площадь объектов, по которым получены разрешения на строительство	1 806 597	1 961 215	2 517 945	2 832 772	3 501 970
Доля адресной программы, на которую получены разрешения на строительство	13,2%	16,0%	35,6%	50,0%	61,1%
Площадь земельных участков под проектами в стадии строительства, кв. м	2 578 991	2 153 476	1 835 660	1 237 502	1 159 499
Площадь земельных участков под проектируемыми проектами кв. м	22 501 394	20 027 864	8 170 091	6 406 446	6 070 521
Общая площадь земельных участков в стадии проектирования и строительства, кв. м	25 080 385	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.