



СЭТЛ: УЛУЧШЕНИЕ ТРЕНДА В 1П 2026

Параметры выпуска СЭТЛ 002Р-08	
Эмитент	ООО «СЭТЛ ГРУПП»
Рейтинг эмитента (АКРА/ НКР)	A-(RU) / A.ru
Дата book-building	8 сентября 2026
Дата размещения	11 сентября 2026
Объем выпуска	От 5,0 млрд руб.
Номинал	1 000 руб.
Срок обращения	1 200 дней (3 г. 4 мес.)
Оферта	Не предусмотрена
Купонный период	30 дней
Дюрация	~2,55 г.
Амортизация	Не предусмотрена
Ориентир купона	Не выше КС ЦБР +300 б.п.

Эмитент 8 сентября 2026 г. планирует провести сбор заявок инвесторов на выпуск облигаций номинальным объемом от 5,0 млрд руб. со сроком обращения 1 200 дней (3 г. 4 мес.). 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 дебютировал в мае 2007 г.

Всего было размещено 12 выпусков на 77 млрд руб. в совокупности, из которых своевременно погашено 7 выпусков в объеме 41,5 млрд руб. Предыдущий заем объемом 5,5 млрд руб. был размещен в марте 2026 г.

Финансовые показатели, МСФО, млрд руб.	2025	1П 2026
Выручка	158,6	85,1
EBITDA (LTM)	33,8	40,4
Чистая прибыль	4,0	4,2
Долг (кредиты/займы), в т.ч.	162,4	205,0
Долгосрочные кредиты/займы	107,9	153,6
Краткосрочные кредиты/займы	54,5	51,421
Проектное финансирование	97,1	131,1
Корпоративный долг	65,4	74,0
Чистый долг (с учетом эскроу)	57,3	62,4
Коэффициенты	2025	1П 2026
Рентабельность EBITDA (LTM), %	21,3%	22,4%
Чистая рентабельность, %	2,5%	5,0%
Долг/ EBITDA (LTM), x	4,80	5,08
Проектное финансирование / EBITDA (LTM), x	2,87	3,24
Корп. долг/ EBITDA (LTM), x	1,93	1,83
Чистый долг/ EBITDA (LTM), x	1,70	1,54

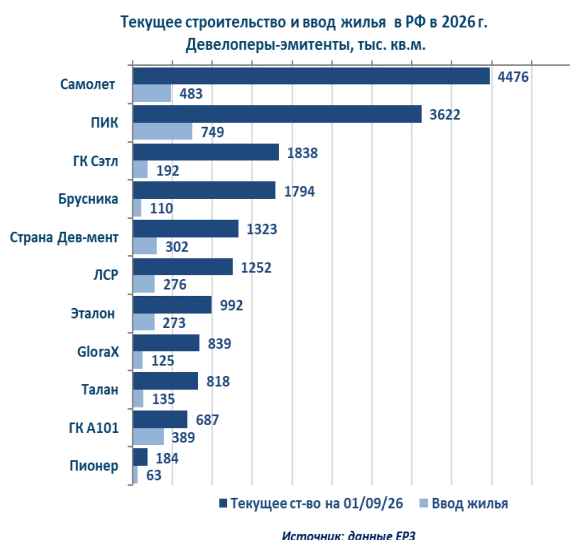
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

➤ **ООО «СЭТЛ ГРУПП»** – крупнейший застройщик СЗФО, работающий на рынке более 30 лет и включенный в перечень **системообразующих компаний**. С момента начала деятельности Компании по состоянию на конец 1П 2026 возведены 407 жилых домов, построен 91 социальный и 8 коммерческих объектов. Общий объем введенной в эксплуатацию жилой недвижимости достиг 14,47 млн кв. м. Компания **стабильно входит в число лидеров 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 объему ввода жилья** по итогам прошедших 8 месяцев 2026 г. (по данным ЕРЗ, здесь и далее) **на рынке РФ** девелопер (с показателем в 192,0 тыс. кв. м) занимает 11 место, потеряв одну позицию относительно рэнкинга за 2025 г., когда он занимал 10 место.

По данному показателю **на рынке Санкт-Петербурга** Компания сохранила **первую позицию** с показателем 130,0 тыс. кв.м.

За 1П 2026 г. совокупный объем ввода в эксплуатацию **с учетом коммерческих и социальных объектов** во всех регионах присутствия по данным Эмитента составил 158,6 тыс. кв. м. Всего в 2026 г. в базовом сценарии планируется ввод около 1,08 млн кв. м общей площади объектов.



➤ **По объему текущего строительства** по состоянию на 01/09/26 (по данным ЕРЗ, здесь и далее) **на рынке РФ СЭТЛ ГРУПП занял 7-ое место** с показателем 1,838 млн кв.м).

По данному показателю в **Санкт-Петербурге** (899,2 тыс. кв. м) Компания по-прежнему остается лидером, а также заняла 2-е место на рынке Ленобласти (912,1 тыс. кв. м).

➤ В 2025 г. Компания зафиксировала снижение доли ипотечных сделок связи с введением ограничений на льготные виды ипотеки и высокими рыночными ипотечными ставками. Однако уже **по итогам 6 мес. 2026 г. доля ипотечных сделок в продажах возросла до 43%** (с 35% в 2025 г.)

➤ За 1П 2026 г. объем продаж Компании в **денежном выражении вырос на 4,5% г/г** до 63,8 млрд руб., на фоне роста средней цены реализации квартир на 14,2% за кв.м в годовом выражении, что компенсировало сокращение объема реализации жилой и коммерческой недвижимости на 7,1% г/г в натуральном выражении до 210,2 тыс. кв.м.

➤ При том, что по итогам 1П 2026 г. сохраняется отрицательная динамика продаж в натуральном выражении, мы отмечаем ее постепенное замедление. Так, основное сокращение продаж в кв.м пришлось на 1 кв. 2026 г. (-10,4% г/г), тогда как **во 2 кв. 2026 г. отрицательная динамика существенно замедлилась** (до -3,2% г/г).

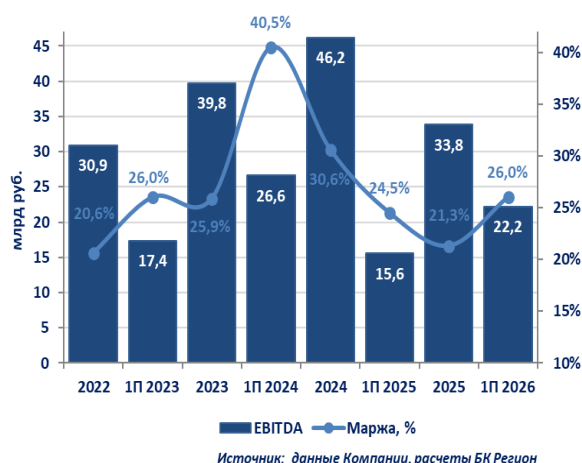
➤ **Адресная программа** – объекты в стадии строительства и проектирования (на конец 1П 2026 г.) – составила 9,7 млн кв. м (-4,5% к началу года), при этом объем **продаваемой площади** объектов в активной стадии строительства вырос на 15,2% к началу года до 1,4 млн кв.м.; также увеличилось количество жилых объектов в **стадии строительства** до 88 ед. с 85 ед. на конец 2025 г.

➤ **Стабильный земельный банк** Холдинга составляет 1 780 Га (-2,4% к началу года), из них 75% (1 332 Га) в собственности застройщика (та же доля и по итогам 2025 г.).

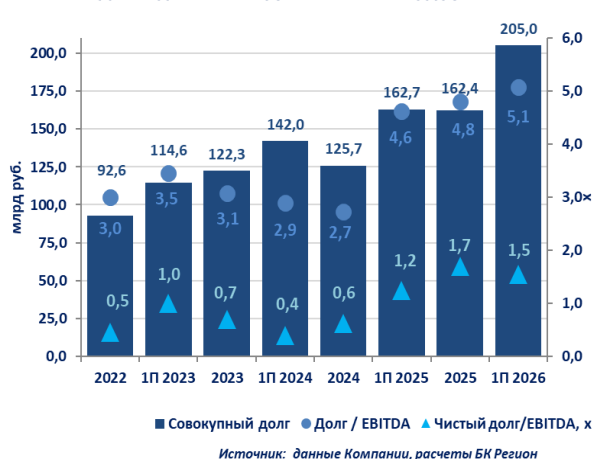
➤ **Финансовая устойчивость.** Группа демонстрирует поступательный рост объемов бизнеса (CAGR 2020-2025 гг. выручки составил 6,4%), эффективный контроль затрат (CAGR 2020-2025 гг. EBITDA составил 9,5%), традиционно низкую долговую нагрузку (Чистый долг/EBITDA до 2025 г. не превышал 1,0х, лишь по итогам прошлого года было зафиксировано повышение до 1,7 х, что, тем не менее, **значительно ниже медианного значения по публичным девелоперам** на уровне 3,2х), комфортную структуру долга и низкие риски рефинансирования.



Динамика EBITDA и EBITDA% ГК СЭТЛ, млрд руб.



Долг и долговая нагрузка ГК СЭТЛ, млрд руб.



➤ Согласно отчетности по МСФО за 1 пол. 2026 г. Компания отразила выручку в размере 85,1 млрд руб. (+33,8% г/г), EBITDA (LTM) – 40,4 млрд руб. против 35,3 млрд руб. LTM на 30/06/25, чистую прибыль – 4,2 млрд руб. (+47,3% г/г). На фоне сохраняющейся проблематичной рыночной ситуации Компании удалось продемонстрировать контроль затрат на уровне коммерческих (+10,7% г/г) и административных расходов (+20,0% г/г), динамика которых была существенно ниже относительно роста выручки. Это наряду с чуть более умеренным ростом себестоимости (+33,4% г/г) позволило отразить повышение рентабельности EBITDA (LTM) на 1,1 п.п. г/г (до 22,4%), и чистой рентабельности на 0,5 п.п. до 5,0% несмотря на опережающий рост финансовых расходов (+36,8% г/г).

➤ Повышение маржинальности деятельности на операционном уровне частично нивелировало рост объема долга с учетом аренды и векселей к уплате (на 25,9% к началу года), что наряду с увеличением денежных средств на эскроу-счетах обусловило понижение коэффициента долговой нагрузки до 1,54х по чистому долгу в аннуализированном исчислении с 1,70х по итогам 2025 г. Компания стабильно характеризуется одним из наиболее низких уровней долговой нагрузки среди публичных девелоперов.

➤ Временная структура долга также улучшилась: на 30.06.26 г. доля долгосрочных кредитов и займов повысилась до 74,9% с 66,4% по итогам 2025 г. и 33,9% годом ранее.

➤ 29/09/2025 НКР присвоило кредитный рейтинг на уровне A.ru со стабильным прогнозом.

➤ 08/05/2026 АКРА понизило кредитный рейтинг до уровня A-(RU), изменив прогноз на «Стабильный», что было обусловлено «ухудшением оценок за размер, рентабельность, долговую нагрузку и покрытие процентных платежей».

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 12 выпусков на 77 млрд руб. в совокупности, из которых своевременно погашено 7 выпусков в объеме 41,5 млрд руб.

В настоящее время в обращении на Московской бирже находится 5 выпусков СЭТЛ ГРУПП на общую сумму 31,27 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
СэтлГрБ2Р3	7 770	17,00	29.03.24	24.03.26	14.03.27
СэтлГрБ2Р4	6 000	23,90	07.04.25	02.10.26	12.03.30
СэтлГрБ2Р5	7 000	КС+3,5%	07.07.25	-	21.06.28
СэтлГрБ2Р6	5 000	19,50	15.07.25	10.02.27	24.06.29
СэтлГрБ2Р7	5 500	16,50	16.03.26	-	05.03.28

**Общество с ограниченной ответственностью
«Брокерская компания «РЕГИОН» (ООО «БК РЕГИОН»)**

Адрес:
123112, Москва, 1-й Красnogвардейский пр., дом 22, стр. 1.
Бизнес-центр «Neva Towers»

Многоканальный телефон:
8 (800) 222 29 64

www.region.broker

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий материал носит исключительно ознакомительный, аналитический и справочный характер. 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 рекламой каких-либо ценных бумаг или иных финансовых инструментов, предложением приобрести какие-либо ценные бумаги, приглашением делать предложения о приобретении каких-либо ценных бумаг, частью подобных предложений или приглашений, 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. 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»)).

Данная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и финансовые инструменты либо сделки, упомянутые в ней, могут не соответствовать Вашему финансовому положению, целям инвестирования, допустимому риску, и (или) ожидаемой доходности. ООО «БК РЕГИОН» не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения сделок либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данной информации.

Определение соответствия финансового инструмента либо операции вашим интересам, инвестиционным целям, инвестиционным предпочтениям и уровню допустимого риска является вашей задачей. ООО «БК РЕГИОН» не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Любые оценки и прогнозы отражают мнение аналитиков на дату публикации и могут быть изменены. Данные получены из источников, которые признаны надёжными, но не гарантируется их точность и полнота.

ООО «БК РЕГИОН», её клиенты, сотрудники или аффилированные лица могут владеть ценными бумагами, упомянутыми в обзоре, и осуществлять с ними операции. Инвестиции сопряжены с риском полной потери капитала.