

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ООО «СЭТЛ ГРУПП» НА УРОВНЕ A(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «НЕГАТИВНЫЙ», И ВЫПУСКОВ ЕГО ОБЛИГАЦИЙ — НА УРОВНЕ A(RU)

АНДРЕЙ НОСОВ

Эксперт, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 80, доб. 179
andrey.nosov@acra-ratings.ru

АЛЕКСАНДР ГУШИН

Старший директор — руководитель
направления среднего бизнеса, группа
корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 04 89
alexander.gushchin@acra-ratings.ru

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Изменение прогноза по кредитному рейтингу ООО «Сэтл Групп» (далее — Компания, «Сэтл Групп») со «Стабильного» на «Негативный» обусловлено снижением показателя обслуживания долга и рисками дальнейшего ухудшения оценки этого фактора, что, в свою очередь, связано с ужесточением денежно-кредитной политики Банка России и необходимостью рефинансирования части облигационного долга Компании по более высоким ставкам в 2025 году.

Кредитный рейтинг Компании определяется очень низкой долговой нагрузкой, очень высокой рентабельностью, сильной ликвидностью. Средняя оценка денежного потока по-прежнему ограничивает общую оценку финансового риск-профиля. Операционный риск-профиль характеризуется сильными рыночной позицией и бизнес-профилем Компании.

«Сэтл Групп» — крупнейший застройщик жилой недвижимости в Северо-Западном регионе. На начало мая 2025 года объем портфеля текущего строительства составил порядка 1,3 млн кв. м. По данному показателю Компания входит в десятку наиболее крупных застройщиков страны и занимает лидирующие позиции в Санкт-Петербурге. Земельный банк «Сэтл Групп» составляет 10,9 млн кв. м чистой продаваемой площади.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Очень высокий отраслевой риск. Согласно методологии Агентства, очень высокий риск отрасли жилищного строительства является серьезным сдерживающим фактором с точки зрения уровня кредитного рейтинга Компании.

Сильные рыночная позиция и географическая диверсификация. «Сэтл Групп» ведет основную деятельность в Санкт-Петербурге и Ленинградской области — на эти регионы пришлось 98,7% выручки Компании в 2024 году. Помимо этого, «Сэтл Групп» реализует проекты в Калининградской области. По состоянию на начало мая 2025 года Компания занимала лидирующие позиции среди застройщиков Санкт-Петербурга по объему портфеля текущего строительства (1,1 млн кв. м) и по совокупному вводу жилья с 2016 года (5,1 млн кв. м). Доля Компании на рынке жилищного строительства Санкт-Петербурга составляет порядка 18% от общего объема текущего строительства.

Сильный бизнес-профиль и высокий уровень корпоративного управления. «Сэтл Групп» осуществляет все продажи через собственный канал реализации — эксклюзивного брокера ЦРП «Петербургская Недвижимость». Это конкурентное преимущество позволяет

Компании максимально оперативно и полно консолидировать данные о динамике жилищного рынка в своем основном регионе присутствия (в структуре земельного банка Компании более 90% площади приходится на Санкт-Петербург).

Агентство оценивает диверсификацию проектов как очень высокую. По состоянию на второй квартал 2025 года строительный портфель «Сэтл Групп» насчитывал 18 реализуемых проектов, большинство из которых относятся к сегменту жилья классов комфорт и высокий комфорт. Компания также демонстрирует очень высокие показатели распроданности по текущим проектам и низкий средневзвешенный срок задержки ввода жилья, который составил 0,12 месяца за период с 2022 по 2024 год.

Зависимость от материалов и субподряда оценивается на среднем уровне. Строительные работы передаются на субподряд. Собственные производственные мощности отсутствуют. Компания обладает высоким уровнем организации с точки зрения управляющей функции, включая функцию генерального подрядчика и технического надзора. «Сэтл Групп» в основном самостоятельно выполняет архитектурные функции и функции проектирования.

Агентство позитивно оценивает систему управления операционными рисками Компании, которая эффективно минимизирует риски срыва сроков строительства. В 2024 году «Сэтл Групп» своевременно сдал все запланированные объекты. В Компании принята последовательная формализованная стратегия, содержащая достижимые цели по операционным и финансовым показателям.

Очень низкая долговая нагрузка и высокое покрытие процентных платежей. При расчете отношения чистого долга к FFO до чистых процентных платежей АКРА корректирует общий долг на сумму долга, привлеченного в рамках проектного финансирования под эскроу-счета и полностью обеспеченного средствами, которые были привлечены на данные счета от покупателей. Агентство также учитывает процентные расходы по проектному долгу в составе себестоимости. Согласно расчетам Агентства, средневзвешенное за период с 2022 по 2027 год отношение скорректированного чистого долга к FFO до чистых процентных платежей составит 0,7х.

По итогам 2024 года отношение FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам составило 2,9х против 4,5х в 2023-м. Средневзвешенный за 2022–2027 годы показатель говорит о высоком уровне обслуживания долга Компании, тем не менее он находится на пограничном уровне, что обуславливает «Негативный» прогноз по кредитному рейтингу «Сэтл Групп».

Крупный размер бизнеса и очень высокая рентабельность. По итогам 2024 года выручка Компании составила 151 млрд руб., а FFO до чистых процентных платежей и налогов — 33 млрд руб. Средневзвешенное значение FFO до чистых процентных платежей и налогов за 2022–2027 годы равно 39 млрд руб., а объем портфеля проектов в стадии строительства — порядка 1,3 млн кв. м (на 01.05.2025), что, согласно методологии Агентства, соответствует крупному размеру бизнеса. Средневзвешенная рентабельность по FFO до чистых процентных платежей и налогов за период с 2022 по 2027 год оценивается АКРА на уровне 24,6%.

Сильная ликвидность при среднем денежном потоке. Сильная оценка ликвидности обусловлена наличием существенных объемов невыбранной задолженности и достаточно комфортным графиком погашения общекорпоративного долга. Рентабельность по FCF в 2024 году была отрицательной, в том числе из-за дивидендных выплат. В прогнозном периоде с 2025 по 2027 год, по мнению Агентства, рентабельность по FCF может выйти в зону положительных значений по мере поступления средств с эскроу-счетов. АКРА полагает, что выплата дивидендов при очень низкой долговой нагрузке, высоком показателе обслуживания долга и сильной ликвидности не ухудшает кредитного качества Компании, в связи с чем Агентство оценивает ее денежный поток как средний по методологии АКРА.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- соблюдение запланированных сроков строительства и продаж;
- в расчетах АКРА были учтены только строящиеся и планируемые объекты согласно текущему финансовому плану Компании;
- отсутствие значительного снижения цен на недвижимость на первичном рынке в регионах присутствия Компании в 2025–2027 годах;
- осуществление дивидендных выплат в прогнозном периоде в соответствии с представленной Компанией финансовой моделью.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Негативный» прогноз предполагает с высокой долей вероятности понижение рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- рост средневзвешенной рентабельности по FCF выше 10% при одновременном росте средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам выше 8,0х.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- снижение средневзвешенного отношения FFO до чистых процентных платежей к чистым процентным платежам ниже 5,0х;
- снижение средневзвешенной рентабельности по FCF до уровня ниже 2%;
- ухудшение оценки следующих субфакторов бизнес-профиля: «Диверсификация проектов» и/или «Сроки и условия реализации»;
- снижение средневзвешенного показателя FFO до чистых процентных платежей и налогов до уровня ниже 30 млрд руб.;
- снижение средневзвешенного значения рентабельности по FFO до чистых процентных платежей и налогов ниже 20%;
- рост средневзвешенного отношения чистого долга к FFO до чистых процентных платежей выше 1,0х;
- рост средневзвешенного отношения общего долга к капиталу выше 0,5х.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **а**.

Поддержка: отсутствует.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Облигации ООО «Сэтл Групп», серия 002P-01 (RU000A1053A9), срок погашения — 13.08.2025, объем эмиссии — 10 млрд руб., — **A(RU)**.

Облигации ООО «Сэтл Групп», серия 002P-02 (RU000A105X64), срок погашения — 05.03.2026, объем эмиссии — 5,5 млрд руб., — **A(RU)**.

Облигации ООО «Сэтл Групп», серия 002P-03 (RU000A1084B2), срок погашения — 14.03.2027, объем эмиссии — 12 млрд руб., — **A(RU)**.

Облигации ООО «Сэтл Групп», серия 002P-04 (RU000A10B8M0), срок погашения — 12.03.2030, объем эмиссии — 6 млрд руб., — **A(RU)**.

Обоснование кредитного рейтинга. Перечисленные выше эмиссии являются старшим необеспеченным долгом «Сэтл Групп». По причине отсутствия структурной и контрактной субординации выпусков АКРА оценивает данные облигации как равные по очередности исполнения другим существующим и будущим необеспеченным и несубординированным обязательствам Компании. В соответствии с методологией Агентства, применяется детальный подход. По оценкам АКРА, уровень возмещения по необеспеченному долгу относится к I категории, в связи с чем кредитный рейтинг эмиссий приравнивается к кредитному рейтингу Компании — A(RU).

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитные рейтинги ООО «Сэтл Групп» и облигационных выпусков ООО «Сэтл Групп» (RU000A1053A9, RU000A105X64, RU000A1084B2, RU000A10B8M0) были присвоены по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#), а также [Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#). При присвоении кредитного рейтинга указанным облигационным выпускам ООО «Сэтл Групп» также использовалась [Методология присвоения кредитных рейтингов финансовым инструментам по национальной шкале для Российской Федерации](#).

Оценки регионов, в которых рейтингуемое лицо реализует проекты (субфактор «Присутствие в городах федерального значения»), определены на основании [Методологии присвоения кредитных рейтингов субъектам и муниципальным образованиям Российской Федерации](#).

Впервые кредитный рейтинг ООО «Сэтл Групп» был опубликован АКРА 19.06.2017, выпуска облигаций (RU000A1053A9) — 17.08.2022, выпуска облигаций (RU000A105X64) — 09.03.2023, выпуска облигаций (RU000A1084B2) — 29.03.2024, выпуска облигаций (RU000A10B8M0) — 07.04.2025. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ООО «Сэтл Групп», а также кредитных рейтингов облигационных выпусков ООО «Сэтл Групп» (RU000A1053A9, RU000A105X64, RU000A1084B2, RU000A10B8M0) ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитные рейтинги были присвоены на основании данных, предоставленных ООО «Сэтл Групп», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитные рейтинги являются запрошенными, ООО «Сэтл Групп» принимало участие в процессе присвоения кредитных рейтингов.

При присвоении кредитных рейтингов использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало ООО «Сэтл Групп» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитных рейтингов выявлены не были.

(С) 2025

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.