

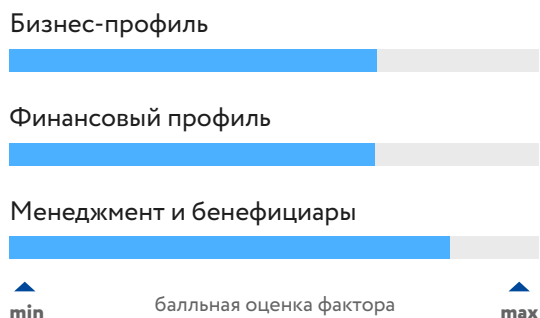
НКР присвоило ООО «Сэтл Групп» кредитный рейтинг A.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	a
ОСК	a.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	A.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Ведущий рейтинговый аналитик:

Антон Гаврицков

anton.gavritskov@ratings.ru

Рейтинговое агентство НКР присвоило ООО «Сэтл Групп» (далее — «Сэтл Групп», «компания») кредитный рейтинг A.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Позитивное влияние на оценку бизнес-профиля «Сэтл Групп» оказывают сильные рыночные позиции в жилищном строительстве Санкт-Петербурга и Ленинградской области, высокая обеспеченность земельным банком и высокая диверсификация действующих проектов.
- Оценка бизнес-профиля ограничивают умеренная доля ключевых активов в структуре баланса и умеренная диверсификация потребителей.
- Поддержку оценке финансового профиля компании оказывают умеренно высокие метрики ликвидности и рентабельности, тогда как долговая нагрузка и показатели структуры фондирования оказывают сдерживающее влияние.
- НКР отмечает низкий уровень акционерных рисков «Сэтл Групп» и положительно оценивает качество корпоративного управления, управления рисками и стратегического планирования, а также учитывает положительную кредитную историю компании.

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Сэтл Групп» — материнская компания российской девелоперской группы Setl Group. Группа строит жильё классов от «комфорт» до элитного, а также объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в Санкт-Петербурге, Ленинградской и Калининградской областях. Группа является лидером по объёму текущего строительства в Санкт-Петербурге в 2025 году. Общая продаваемая площадь объектов группы во всех регионах присутствия составляет около 1,4 млн м².

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	153,6	151,1
OIBDA ²	41,2	39,7
EBITDA	20,4	19,6
Чистая прибыль	394,6	439
Активы, всего	123	126,2
Совокупный долг	51,8	60,6
Собственный капитал	29,7	28,2

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: консолидированная отчётность группы по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: а

Сильные позиции на основных рынках и высокая диверсификация проектов

Поддержку оценке бизнес-профиля «Сэтл Групп» оказывают сильные позиции группы на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. На начало сентября 2025 года она является лидером по объёму текущего строительства в Санкт-Петербурге. Кроме того, по итогам 2024 года группа занимала первое место по вводу в эксплуатацию жилья в Санкт-Петербурге.

«Сэтл Групп» реализует проекты разных классов: от «комфорт» (более 80% проектов) до элитного жилья. Проекты в значительной степени диверсифицированы, зависимость от поставщиков невысокая. Группа обладает крупным земельным банком (земельные участки площадью свыше 19 млн м²).

Несмотря на ослабление спроса на ипотечное жильё в связи с отменой большей части льготных программ в середине 2024 года и всё ещё высокой ключевой ставкой Банка России, доля продаж объектов «Сэтл Групп» на инвестиционном этапе превышает 90%, в том числе благодаря заключению договоров с рассрочкой оплаты, а также наличию собственного брокера — ООО «ЦРП „Петербургская Недвижимость“».

Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля «Сэтл Групп» оказывают умеренная доля ключевых активов в структуре баланса и умеренная диверсификация потребителей. При этом собственных производственных активов группа не имеет.

Умеренная долговая нагрузка и значительная рентабельность

Группа поддерживает умеренную долговую нагрузку: отношение совокупного долга к OIBDA³ (учитывая корректировки НКР в отношении денежных средств на эскроу-счетах) на конец 2024 года составляло 2,3. По итогам 2025 года ожидается рост долговой нагрузки, преимущественно в результате роста кредитного портфеля на фоне увеличения количества строящихся объектов, однако значение останется умеренным — 2,7.

Повышение процентной нагрузки группы привело к снижению соотношения OIBDA и процентных расходов с 3,3 в 2023 году до 1,9 в 2024 году. Покрытие денежными средствами, OIBDA и процентными доходами процентных расходов и краткосрочного долга в прошлом году составило 135%. Учитывая рост кредитного портфеля, наиболее вероятным НКР считает снижение метрик обслуживания долга по итогам 2025 года, однако запас прочности по обслуживанию долга останется умеренным. Отношение OIBDA к процентным расходам ожидается на уровне 1,4, а покрытие денежными средствами, OIBDA и процентными доходами процентных расходов и краткосрочного долга составит 117%.

Оценку финансового профиля «Сэтл Групп» поддерживают умеренно высокие показатели ликвидности, скорректированные НКР с учётом неденежных погашений и неиспользованных остатков открытых кредитных линий банков. Денежные средства и их эквиваленты покрывают около 59% текущих обязательств, а соотношение ликвидных активов и текущих обязательств по итогам 2024 года составило 128%.

³ Согласно методологии НКР использует в расчётах OIBDA; вместе с тем согласно консолидированной отчётности группы по МСФО прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа и начисленной амортизации (EBITDA) снизилась с 44,9 млрд руб. в 2023 году до 39,8 млрд руб. в 2024 году.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля «Сэтл Групп» также оказывают умеренно высокие показатели рентабельности. Рентабельность группы по OIBDA за 2024 год составила 26%, тогда как рентабельность активов по чистой прибыли равнялась 5%. В 2025 году НКР ожидает улучшения рентабельности по OIBDA до 27% и снижения рентабельности активов по чистой прибыли до 2%.

Сдерживающим фактором для оценки финансового профиля «Сэтл Групп» являются оценки структуры фондирования. Доля капитала в объёме скорректированных активов группы по итогам 2024 года составила только 14%, и по итогам 2025 года ожидается снижение метрики до 13%.

Высокое качество корпоративного управления и низкие акционерные риски

Агентство отмечает низкий уровень акционерных рисков «Сэтл Групп».

Вместе с этим НКР высоко оценивает систему корпоративного управления. В совет директоров компании входят независимые участники, при нём созданы комитеты по аудиту, стратегии и инвестициям. Дивидендная политика регламентирована. Консолидированная отчётность по МСФО готовится два раза в год.

Управление рисками в «Сэтл Групп» НКР оценивает лучше среднего по отрасли. В компании действует служба внутреннего контроля, используются инструменты цифровизации для стандартизации планирования и контроля строительства.

«Сэтл Групп» имеет долгосрочную положительную кредитную историю, в том числе на публичном облигационном рынке.

Стратегия развития группы носит среднесрочный характер и оценивается агентством

как реалистичная. Однако детализированная прогнозная финансовая модель компании содержит только базовый сценарий.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование компании в условиях макроэкономического стресса и других негативных тенденций в девелоперской отрасли не оказало существенного влияния на оценку кредитоспособности «Сэтл Групп».

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне а.г.и.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг ООО «Сэтл Групп» присвоен на уровне А.г.и.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести рост степени готовности объектов и раскрытие эскроу-счетов по ним, улучшение операционных показателей и метрик долговой нагрузки и обслуживания долга, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного ослабления экономической активности компании, снижения распроданности объектов и ухудшения динамики поступлений средств на эскроу-счета, роста долговой нагрузки и ухудшения качества обслуживания долга, снижения метрик рентабельности и ликвидности.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Сэтл Групп» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#), [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «Сэтл Групп», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, ООО «Сэтл Групп» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «Сэтл Групп» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «Сэтл Групп» зафиксировано не было.

© 2025 ООО «НКР». Ограничение ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).