

Презентация для инвесторов
группы «Самолет»

2024

Ограничение ответственности

Информация, содержащаяся в данной презентации, была подготовлена группой «Самолет» (далее — компания). Представленные здесь заключения основаны на общей информации, собранной на момент подготовки материала. Они могут быть изменены без дополнительного извещения. Компания полагается на информацию, полученную из источников, которые она считает надежными. Тем не менее, компания не гарантирует ее точность или полноту.

Материалы содержат заявления относительно будущих событий и пояснения, представляющие собой прогноз этих событий. Любые утверждения в этих материалах, которые не являются констатацией исторических фактов — прогнозные заявления, сопряженные с известными и неизвестными рисками, неопределенностями и прочими факторами. В связи с ними фактические результаты деятельности компании, итоги и достижения могут существенно отличаться от любых будущих результатов, итогов или достижений, отраженных в или предполагаемых такими прогнозными заявлениями.

Компания не принимает на себя никаких обязательств по обновлению любых содержащихся в настоящих материалах прогнозных заявлений с тем, чтобы они отражали фактические результаты, изменения в допущениях, либо изменения в факторах, повлиявших на такие заявления.

Настоящая презентация — не предложение продажи, или же поощрение любого предложения подписки или покупки любых ценных бумаг. Понимается, что ни одно положение данной презентации не создает основу какого-либо контракта либо обязательств любого характера.

Информация, содержащаяся в презентации, не должна ни в каких целях считаться полной, точной или беспристрастной. Информация в данной презентации подлежит проверке, окончательному оформлению и изменению. Компания не давала и не дает от своего имени, от имени акционеров, директоров, должностных лиц или служащих, или любых иных лиц, никаких заверений или гарантий, как ясно выраженных, так и подразумеваемых, в отношении точности, полноты или объективности содержащейся в презентации информации или мнений. Ни один из директоров компании, ее акционеров, должностных лиц или служащих, или любых иных лиц, не принимает на себя никакой ответственности за любые потери любого рода, которые могут быть понесены в результате любого использования этой презентации или ее содержания, или же иным образом в связи с этой презентацией.



Обзор бизнеса



самолет

«Самолет» вышел на лидерские позиции в секторе недвижимости

1 575 млн м²

продажи

3,4x рост 2019–2023 гг

1-е место

5,5 млн м²

по объему текущего строительства
в России, 01.02.2024

1-е место

45,9 млн м²

по размеру земельного банка в России,
31.12.2022

297 млрд руб.

выручка

2,5x рост 2020–2023 гг

1-е место

5,3 млн м²

по объему текущего строительства
в Московском регионе, 01.02.2024

1-е место

более 250 городов

по региональному присутствию
в России

72 млрд руб.

EBITDA

2,5x рост 2020–2023 гг

1-е место

1,3 млн м²

по объему запуска новых проектов за
9 мес. 2023

1-е место

по числу сделок с недвижимостью в России
через сервис «Самолет Плюс»



Источник: управленческая отчетность, Единый Ресурс Застройщиков, Commonwealth Partnership (ex-Cushman & Wakefield)

самолет

«Самолет» — устойчивая и надежная компания

Крупнейший земельный банк

45,9 млн м²*

создает основу дальнейшего роста бизнеса

Фокус на Московском регионе

Московский регион — самый крупный и наиболее рентабельный в стране, с позитивными демографическими трендами, высокими барьерами для входа и продолжающейся консолидацией отрасли

Asset-light бизнес-модель

В отличие от модели вертикально-интегрированных компаний дает возможность оперативно реагировать на изменения рынка

Низкая зависимость от импорта

Доля импортных комплектующих с начала года снизилась с 5% до 2,5%, закупки лифтового оборудования осуществляются в России, Китае и Турции

Активное присутствие на рынках капитала

С IPO в октябре 2020 года количество акционеров выросло до более чем 150 000. С 2016 года размещено 12 выпусков облигаций, привлечено более 75 млрд рублей

Высокие кредитные рейтинги

A+(RU), АКРА
A, НКР



*На 31.12.2022

Источник: Commonwealth Partnership

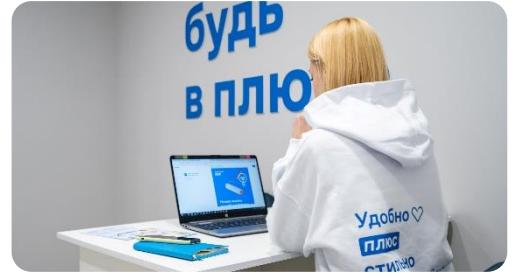
самолет

Краткая история компании в лицах и картинках

2012 — год основания «Самолета»



- Расширение земельного банка в Московской области
- Выход на рынок Москвы
- Строительные проекты в рамках комплексного освоения территорий с благоустройством инфраструктуры
- Фокус на сегменте масс-маркет



- Трансформация в технологическую экосистему, закрывающую все потребности клиентов, связанные с недвижимостью
- Выход в новые регионы России: Тюмень, Владивосток, Сахалин и другие
- Приобретение «СПБ Реновация»
- Запуск и масштабирование платформы «Самолет Плюс»

2012-2019

2019-2021

2021-сегодня



- Развитие новых бизнес-направлений
- Выход в новые сегменты, включая бизнес-класс
- IPO на МосБирже

- Запуск финтех-вертикали
- Запуск бизнес-юнита «Самолет Фонды» и линейки ЗПИФов
- Выход на рынок ИЖС
- SMLT в IMOEX

- «Самолет» — лидер рынка по объему запусков новых проектов
- Создание бизнес-юнита «Самолет Образование»



самолет

«Самолет» трансформируется в технологическую компанию, нацеленную на повышение качества жизни

Сегменты основного дохода

Девелопмент



Самолет Москва

- Игрок №1 в Московском регионе
- Объем текущего строительства – 4,3 млн
- 86% всех лотов продается с полной меблировкой, текстилем и техникой

Самолет Страна

- 9 регионов присутствия
- Объем текущего строительства – 1,0 млн м²
- План ввода в продажи в 2024 году – 19 новых проектов

Самолет Дом

- Уникальное предложение на самом перспективном рынке отрасли
- Текущий земельный банк – 36,2 млрд руб.²
- В реализации проект «Дмитров Дом», старт продаж до 4 новых проектов в 2024 году

Управляющая компания



Самолет Гостеприимство

- Управляющая компания, ориентированная на клиента
- 10 млн м² фонд и 450 тыс. жителей
- NPS¹ составляет более 30% при общих средних отрицательных значениях по рынку УК

Жилищная инфраструктура



Самолет Сети

Инфраструктура для наших ЖК – теплоснабжение, водоснабжение и электричество

Сегменты инвестиций

Услуги, связанные с недвижимостью и меблировкой



Самолет Плюс

- Лидер российского рынка по объему сделок с недвижимостью
- NPS – 90%
- Доля рынка – около 7%

Новые перспективные направления



Образовательные сервисы

Продукт «Сценарии жизни»

Финансовые сервисы



Самолет Финтех

- Сервис «Целепорт» – помогаем клиентам накопить на первоначальный взнос
- Сервис «И живи-ка» – арендные платежи в счет первоначального взноса по ипотеке по модели rent-to-own

Самолет Фонды

Линейка закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ), связанных с недвижимостью



* Данные с учетом ГК МИЦ

Примечание: 1) Показатель NPS – индекс потребительской лояльности. 2) Оценка на 31.12.2022 г. Оценщик – Commonwealth Partnership (ex-Cushman & Wakefield)

Источник: внутренняя аналитика

самолет

Самолет Москва: лидируем на рынке первичной недвижимости

Самолет Москва

Активно вводим новые
проекты и увеличиваем
долю на рынке

**1-е место по объему
метров в стройке**

Продаем готовый продукт

**86% всех лотов в 2023
году реализовано с полной
меблировкой, текстилем и
техникой**

Улучшаем качество
продукта до топ-уровня

**Новая эстетика проектов
сегмента масс-маркет**

Выходим в новые сегменты

**Осваиваем
премиум-сегмент с
проектом Select Nova**



самолет

Самолет Страна: лучшие практики «Самолета» — по всей России

Активная фаза
региональной экспансии

+5 регионов
в 2023 году

Большой портфель
проектов в стадии
реализации

32 проекта

Один из ключевых стримов
выручки Группы

16 млрд руб. продажи
по итогам 9 мес. 2023;
10% от продаж Группы

Продукт,
который соответствует
потребностям каждого
региона

Тщательное
исследование конкурентов
и потребностей рынка
перед каждым проектом

Санкт-Петербург

Владивосток

Тюмень

Ленинградская область

Уфа

Нижний Новгород

Сахалин

Екатеринбург

Ростов-на-Дону

Уже реализуем проекты

Выход на рынок в ближайшем будущем



самолет

Самолет Дом: делаем доступной мечту жить в своем доме

Диверсифицируем
портфель проектов

+5 площадок в портфеле
в 2023 (Дмитров,
Пушкино, Наро-Фоминск,
Истра, Тверь)

Разнообразие планировок
и опций в ипотеку

Возможность купить дом
от 10 млн до 30 млн руб.
и кастомизировать продукт
опциями от бани до сада

Совершенствуем продукт
и используем новые
технологии

Расширяем линейку
продуктов и используем
технологии prefab от
разных поставщиков

Активно наращиваем
продажи

Цель — выручка более
35 млрд руб. в 2025 году



самолет

Самолет Плюс: масштабируемся на вторичном рынке недвижимости

Самолет Плюс — это сервис для поиска, покупки и продажи недвижимости вместе с дополнительными сервисами по ремонту, меблировке, страховке, оценке и аренде

2-2,5 трлн руб.

Прогнозный GMV платформы 2024E

1 500

Офисов в РФ

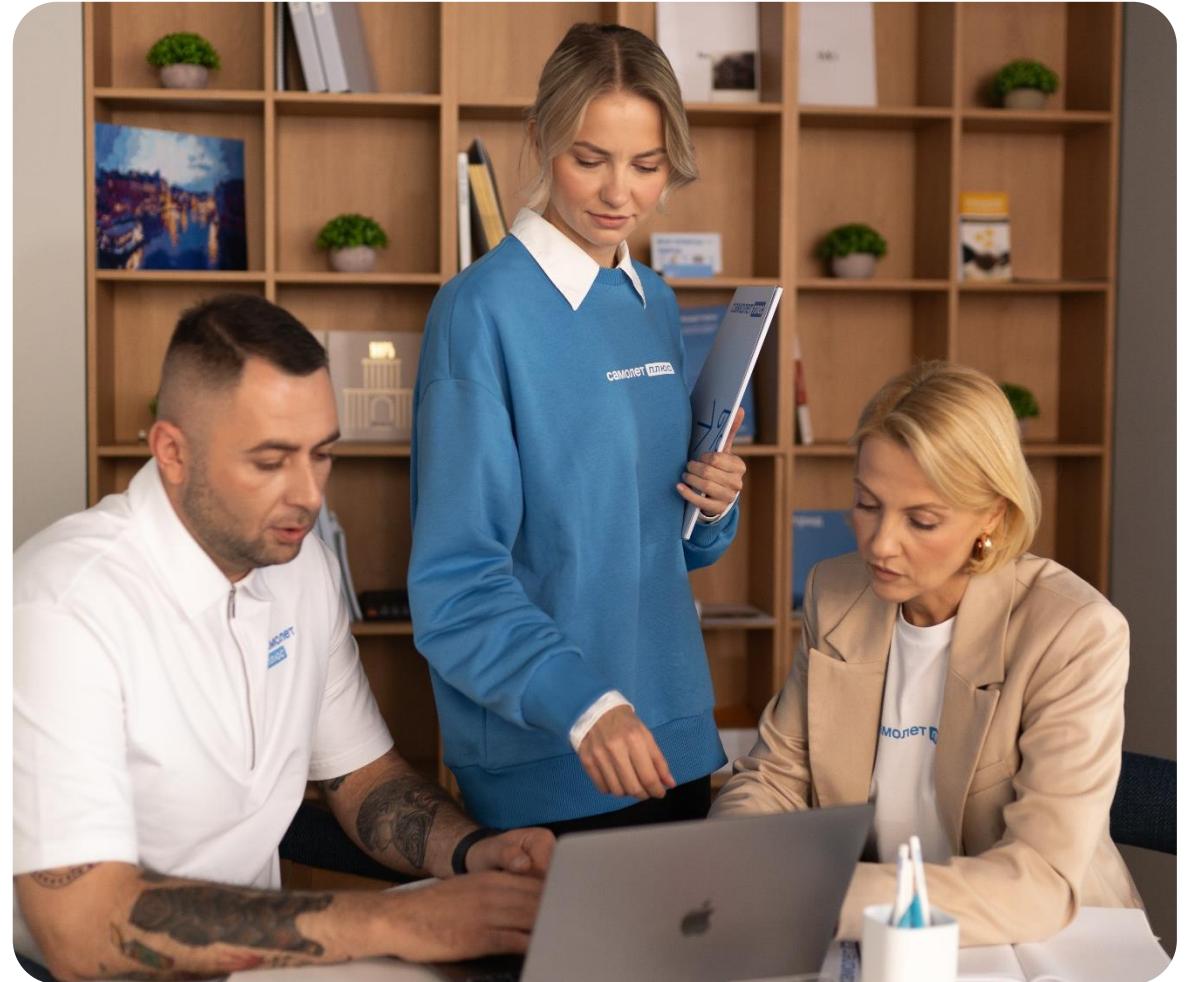
12 000

Агентов

ТОП-5

по продажам мебели в России

За 12 мес. 2023 мы продали мебели на 21 млрд руб.



Самолет Образование: выходим на рынок образовательных услуг для улучшения качества жизни в наших ЖК

Муниципальные и частные школы



Частные детские сады



Общественные образовательные центры для наших жильцов

EdTech платформа для онлайн обучения



В 2023 году мы запустили пилот частной школы Самолетум в ЖК «Спутник»



самолет

Самолет Банк и Самолет Фонды: создаем инновационные финансовые продукты

Самолет Банк

«Целепорт» — копим на первоначальный взнос вместе с «Самолетом»; **%** по депозиту выше, чем у банковского вклада

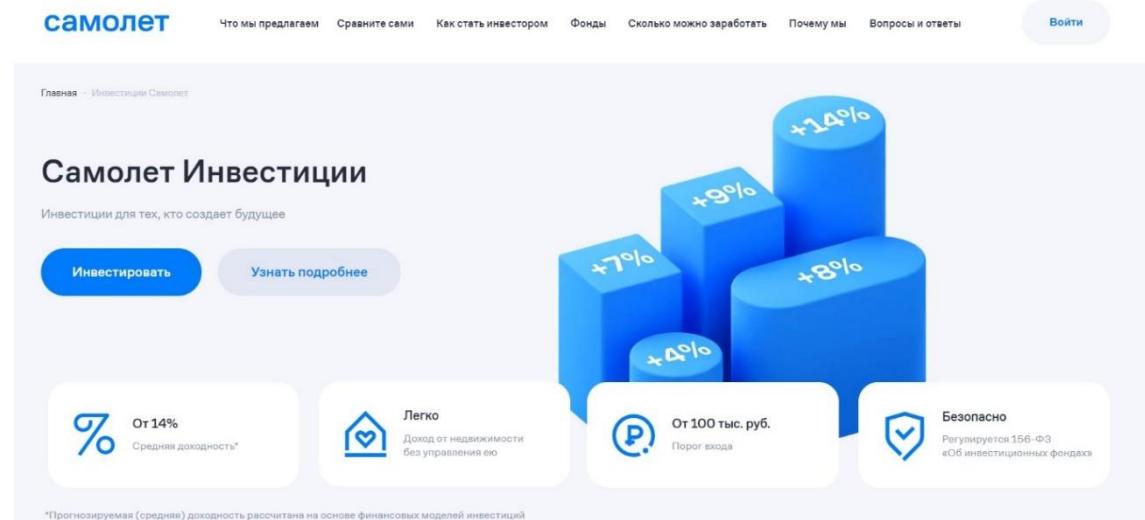
«И живи-ка» — аренда квартиры от «Самолета», все платежи по аренде идут в счет первоначального взноса по ипотеке

Цифровая ипотека – «Самолет» первым на рынке предложил полностью цифровое решение для оформления ипотечных кредитов на сайте

Самолет Фонды

Фонды (ЗПИФ)

- Доступные инвестиции в недвижимость через ЗПИФы
- Собственная платформа для инвестиций



самолет

Обзор рынка



самолет

Прогноз по рынку

2023

Спрос

8,9 млн м²

с учетом продаж

Цены

> на 19%

цены экспонирования выросли на 19% — основной прирост цен произошел на фоне ажиотажного спроса во 2-й половине 2023

Выход нового объема

9,0 млн м²

по итогам 2023

Объем экспонирования

5,6 млн м²

составит при таком объеме выхода

Ипотека

около 6%

в условиях действующей льготной ипотеки средние ставки по ипотеке на первичном рынке сохранились на приемлемом уровне



2024

Спрос

~ 8 млн м²

Цены

на фоне изменения условий льготных ипотечных программ в 2024 году ожидаем замедление роста цен

Выход нового объема

7,1 млн м²

Объем экспонирования

**5,4,–5,5
млн м²**

Ипотека

решающим для рынка в следующем году станет решение о продлении льготной ипотеки



>

самолет

Объем нераспроданной площади в новостройках как в РФ, так и в ММА снижается

Распроданность в объектах, в которых началась регистрация ДДУ¹

РФ

2022 год

40%
распроданности остатков

2023 год

43%
распроданности остатков

Московский регион (ММА)

2022 год

45%
распроданности остатков

2023 год

47%
распроданности остатков

Динамика показателя объема нераспроданной площади²

56%

48%

45%

41%

41%

41%

дек.18

дек.19

дек.20

дек.21

дек.22

ноя.23

Показатель объема нераспроданной площади снижался с 18 по 21 г.

А затем оставался на уровне 41%

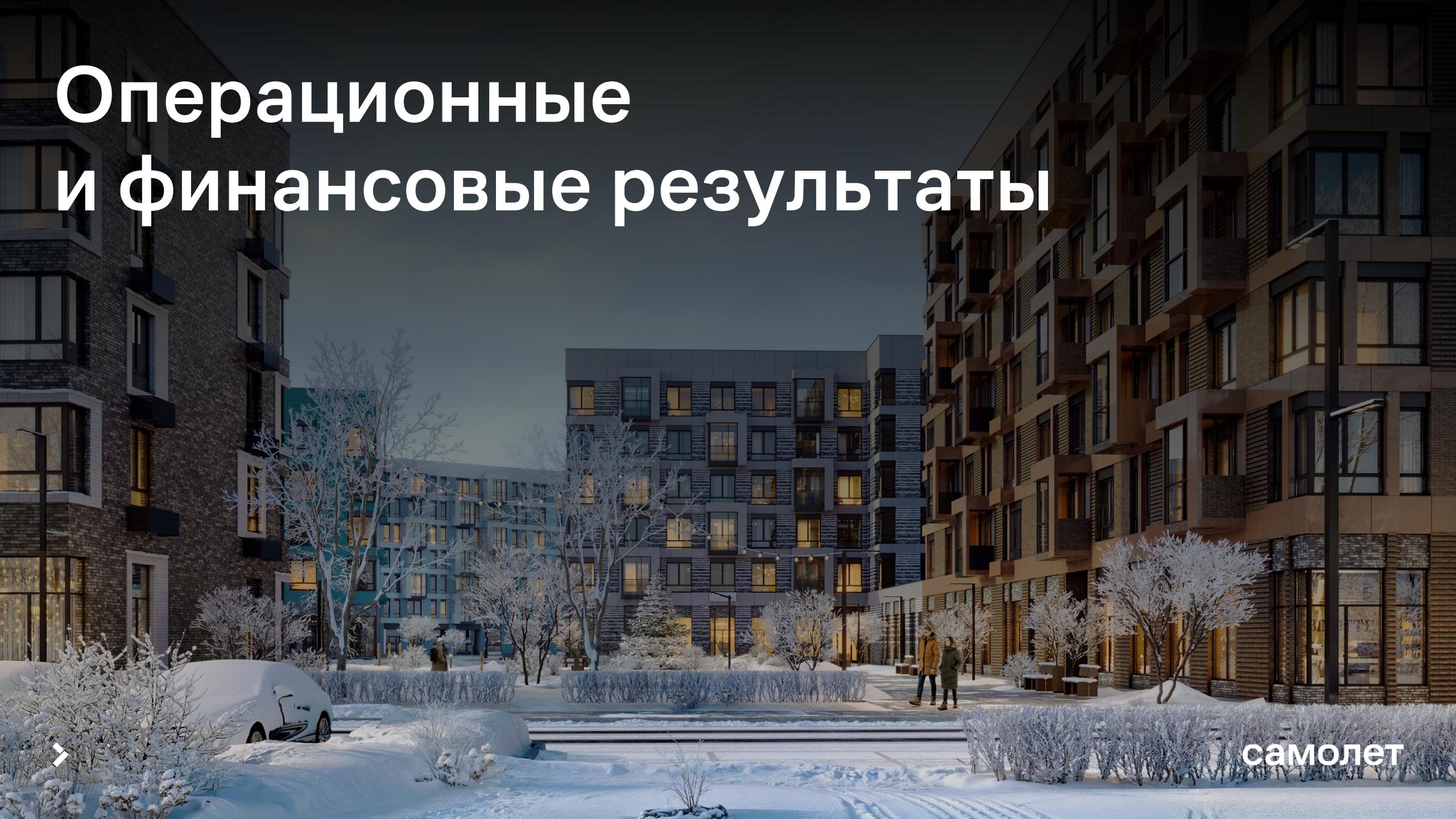


Источники: ЕИСЖС доли по количеству квартир, DATAFLAT доли по количеству квартир, аналитика компании

Примечание: 1) Согласно методологии ДОМ.РФ; 2) Формула расчета «Самолета»: $(1 - (\text{накопленная реализация по ДДУ} / \text{ТЭП}))$. Учитываются ТЭП в моменте, рассчитаны по мере развития проекта и вывода новых корпусов, а продажи по ДДУ – накопительно

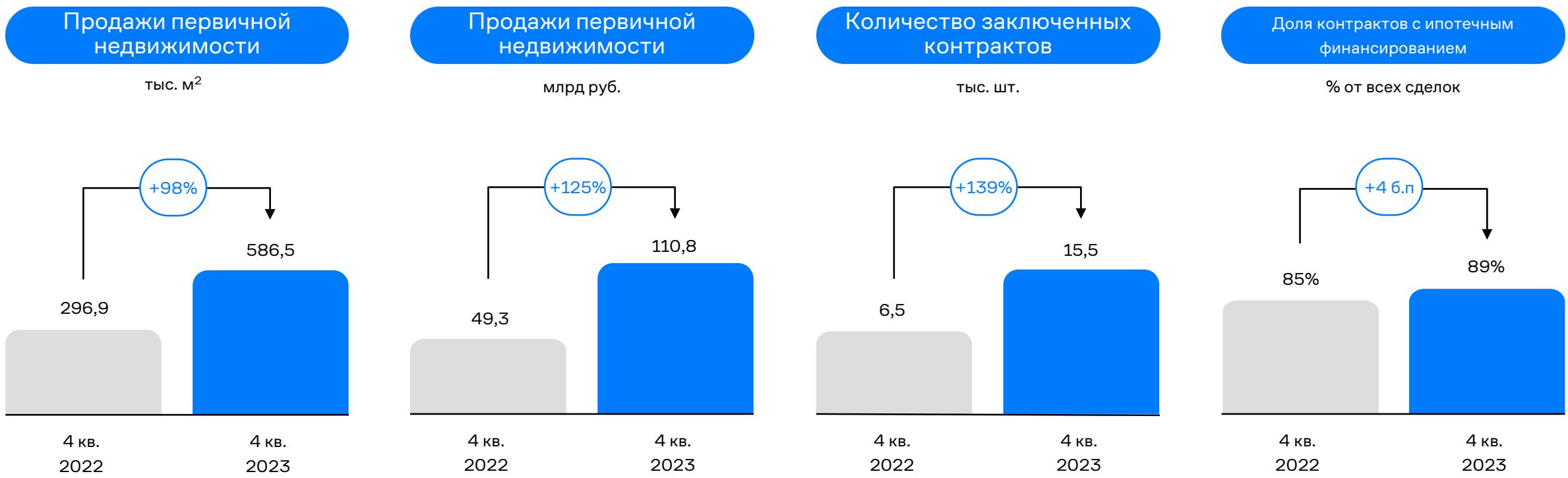
самолет

Операционные и финансовые результаты



самолет

Операционные результаты за 4 кв. 2023 года



Средняя цена за квадратный метр

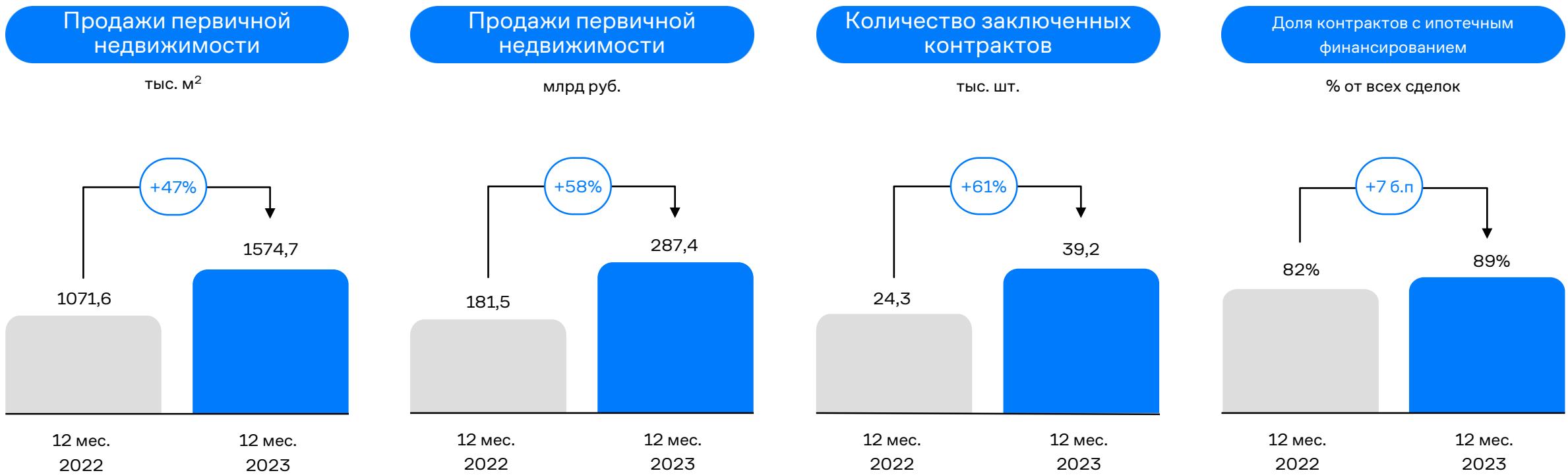
196,8 тыс. руб/м²

Источник: управленческая отчетность компании

Примечание: продажи первичной недвижимости в рублях, а также количество заключенных контрактов здесь и далее указаны с учетом жилой и коммерческой недвижимости и включают кухни, мебельные сети, машиноместа и кладовые. Продажи в м² включают продажи партнерам

самолет

Операционные результаты за 12 мес. 2023 года



Средняя цена за квадратный метр

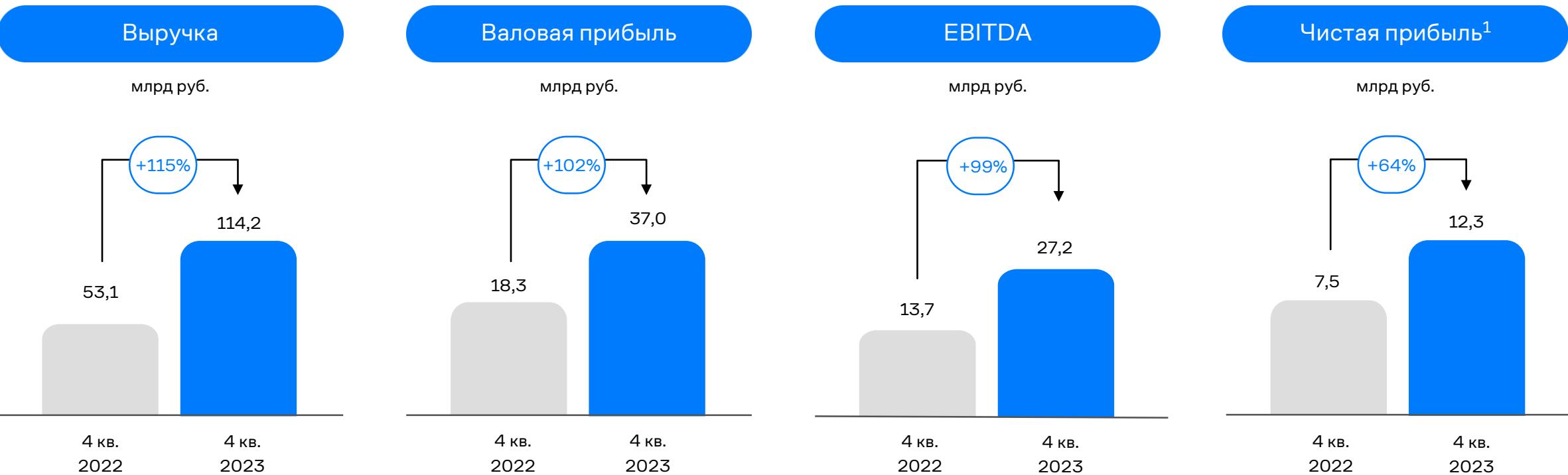
187,3 тыс. руб/м²

Источник: управленческая отчетность компании

Примечание: продажи первичной недвижимости в рублях, а также количество заключенных контрактов здесь и далее указаны с учетом жилой и коммерческой недвижимости и включают кухни, мебельные сети, машиноместа и кладовые. Продажи в м² включают продажи партнерам

самолет

Финансовые показатели по управленческому учету за 4 кв. 2023 года

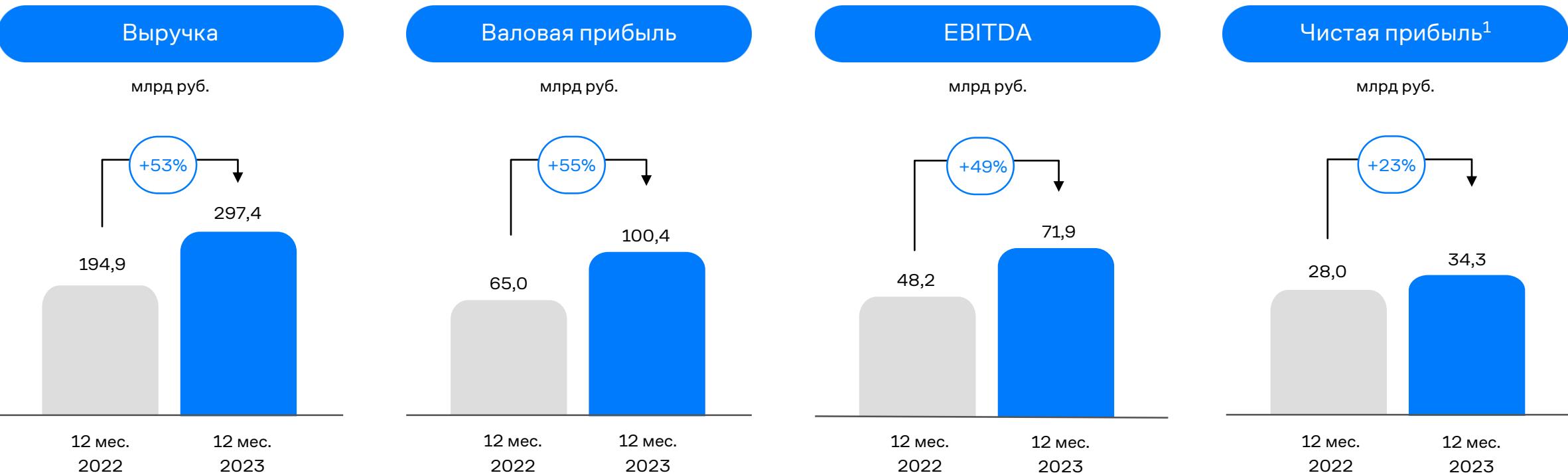


Источник: управленческая отчетность компании

Примечание: 1) до вычета неконтролирующих долей

самолет

Финансовые показатели по управленческому учету за 12 мес. 2023 года



Источник: управленческая отчетность компании

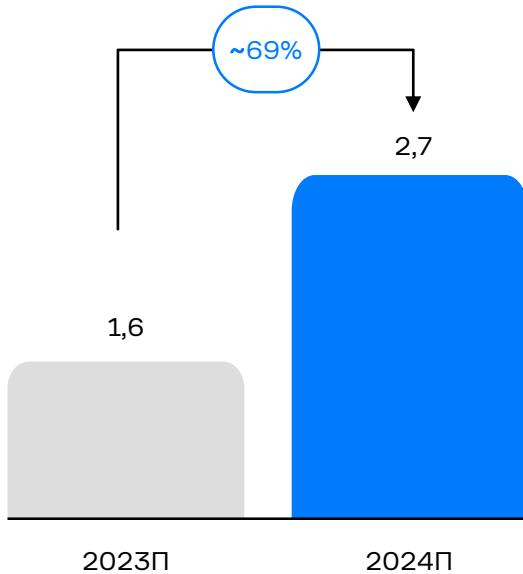
Примечание: 1) до вычета неконтролирующих долей

самолет

Прогноз на 2024 год, управленческий учет

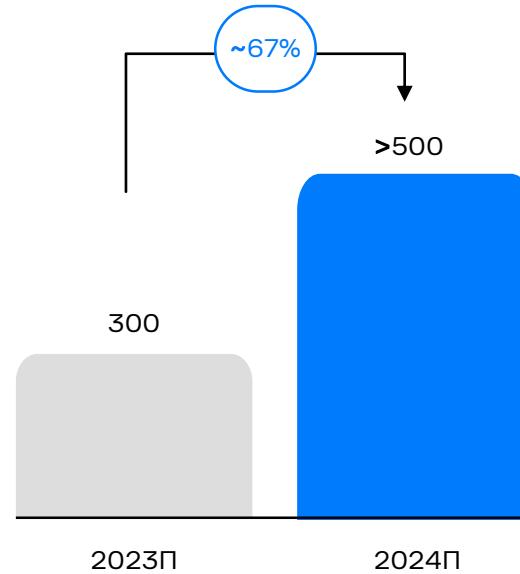
Продажи первичной недвижимости

млн. м²



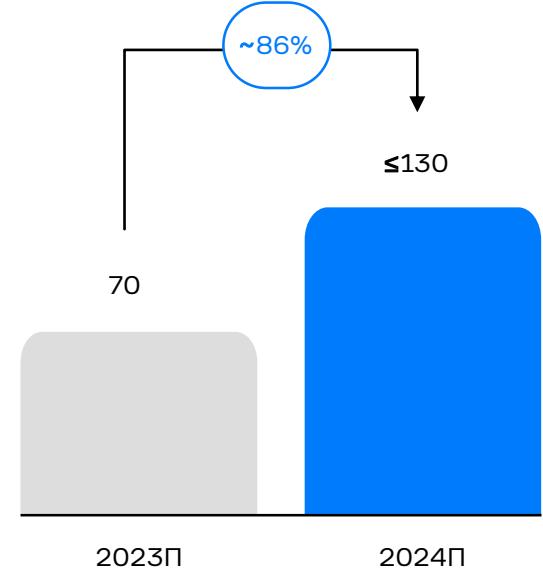
Выручка

млрд руб.



Скорр. EBITDA

млрд руб.



Чистый долг / EBITDA

не более 1,2x



Источник: финансовая модель

Финансовое положение



Долговой портфель на 12 мес. 2023 года

Состав кредитного портфеля (млрд руб.)

	Сумма млрд руб.
Долг итого с учетом ПФ, прочих займов, кредитов и процентов:	516,4
Проектное финансирование	423,8
Облигации	62,0
Кредиты	30,6
Остаток средств на счетах эскроу	253,2
Денежные средства и их эквиваленты	18,3

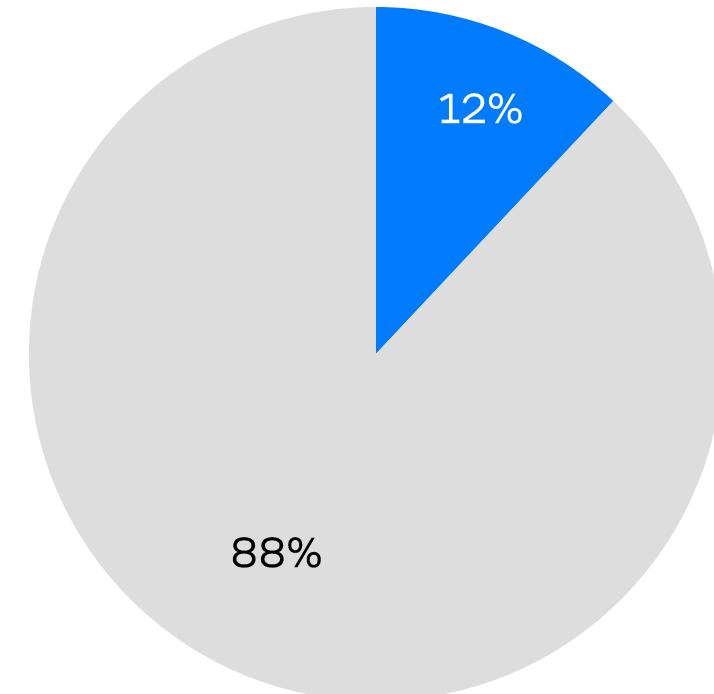
Чистый корпоративный долг

74,3

Чистый долг / EBITDA

1,07x

Структурный анализ долгового портфеля



■ Облигации

■ Проектное финансирование и прочие кредиты



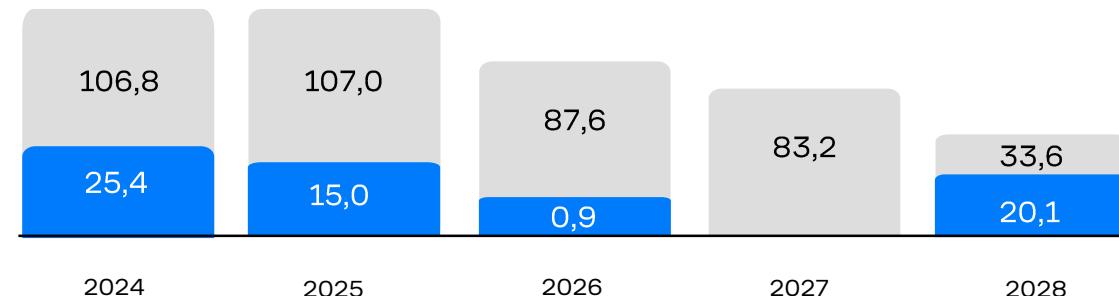
Источник: кредитный портфель на декабрь 2023 года

самолет

Долговая нагрузка не увеличивается, несмотря на значительный рост EBITDA

График погашения платежей (млрд руб.)

Проектное финансирование и прочие кредиты Облигации



Динамика чистого корпоративного долга согласно финансовой модели (млрд руб.)

Чистый долг Чистый долг / EBITDA УУ (прогноз.)



➤ Источник: кредитный портфель на декабрь 2023 года; финансовая модель

самолет

Корпоративное управление



>

самолет

Совет директоров с обширной экспертизой



Дмитрий Голубков
Акционер,
председатель
Совета директоров



Игорь Евтушевский
Основатель, акционер,
председатель комитета по
стратегии и инвестициям



Антон Елистратов
Акционер,
генеральный директор



Михаил Кенин
Акционер



Александр Прыгунков
Управляющий партнер,
бизнес-юнита «Страна»

Независимые директора



Екатерина Соколова
Председатель комитета
по аудиту и финансам



Оскар Хартманн



Максим Спиридовон

Количество
заседаний

39 26 25

2021

2022

2023

Высокий уровень корпоративного управления

- Высококвалифицированный состав Совета директоров с многолетним опытом работы в девелоперском секторе и финансах
- Большое представительство независимых директоров гарантирует защиту прав миноритарных инвесторов
- Комитет по аудиту и финансам состоит полностью из независимых директоров

Комитеты при Совете директоров

- Комитет по аудиту и финансам
- Комитет по кадрам и вознаграждениям
- Комитет по стратегии и инвестициям



самолет

Топ-менеджмент: сильная и мотивированная управленческая команда¹

Корпоративный центр



Антон Елистратов
CEO



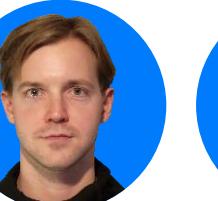
Наталья Грознова
CFO



Екатерина Казакова
CLO



Владимир Комар
Управляющий директор,
блок преддевелопмента



Александр Кавивец
Директор
по организационному
развитию



Дмитрий Богод
Управляющий директор
по маркетингу
и стратегии



Николай Минашин
Директор
по взаимодействию
с инвесторами



Ксения Позднякова
Директор
по финансовой
и IT-трансформации



Екатерина Линкевич
Директор
по данным



Нина Голубничая
Директор
по продукту

Руководители бизнес-юнитов



Андрей Иваненко
Управляющий партнер,
бизнес-юнит «Москва»



Александр Прыгунков
Управляющий партнер,
бизнес-юнит «Среда»,
бизнес-юнит «Сети»



Дмитрий Волков
Управляющий партнер,
бизнес-юниты
«Гостеприимство»
и «Самолет Плюс»



Кирилл Гурбанов
Управляющий партнер,
бизнес-юнит
«Самолет банк»

≈9 000

Партнеров и франчайзи
«Самолет Плюс»

≈10 000

Сотрудников ГК «Самолет»

11%

IT
разработчиков

20%

Проектные
команды

Команда талантливых
менеджеров
и специалистов
с широкой
экспертизой



LTI программа,
в которую включены
ключевые
менеджеры Группы



Уровень
вовлеченности
команды
соответствует лучшим
показателям ведущих
компаний



Структура управления
с независимыми
бизнес-юнитами
позволяет оперативно
реагировать
на меняющиеся
потребности клиентов
и быстро принимать
решения



самолет

Устойчивое развитие

Экологические аспекты (E)

- Применение энергоэффективных технологий при создании проектов
- Ответственный подход к сохранению экосистем для минимизации антропогенной нагрузки на окружающую среду

класс «A» или «A+»

энергоэффективность реализуемых проектов

23,3 га

общая площадь озелененных территорий за 4 года (2019-2022)

более 62 тонн

Собрано пластика и алюминиевой тары управляющей компанией Группы

Социальные аспекты (S)

- Фокус на благополучие сотрудников
- Инвестиции в местные сообщества, создание социальной инфраструктуры
- Поддержка эко-ориентированного образа мышления

19 млн руб.

инвестировали в развитие местных сообществ и благотворительность с 2019 по 2022 годы

87%

уровень вовлеченности сотрудников в 2022 году

200+ тыс. м²

построенных объектов социальной инфраструктуры

7 школ и 10 детских садов

мы построили за 4 года (2019-2022)

Аспекты управления (G)

- Высокий стандарт корпоративного управления
- Фокус на защиту прав акционеров и инвесторов
- Прозрачность и информационная открытость

4 независимых директора

в составе Совета директоров, что гарантирует защиту интересов миноритарных акционеров

3 комитета при Совете директоров

Строгий комплаенс с законодательной базой и требованиями регулятора

Приложение

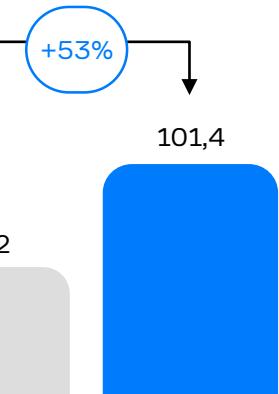
>

самолет

Финансовые показатели по МСФО за 1П 2023

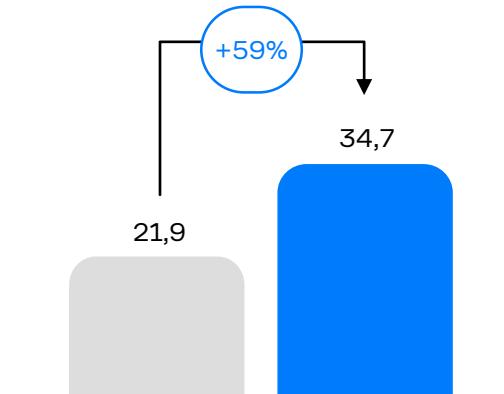
Выручка

млрд руб.



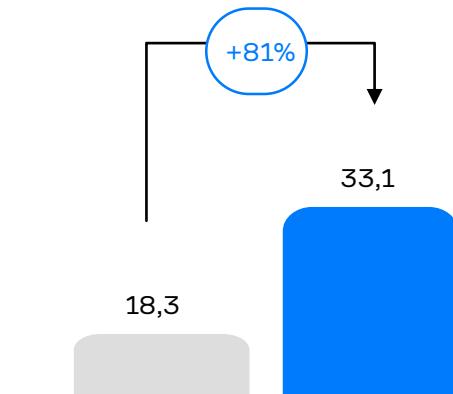
Валовая прибыль

млрд руб.



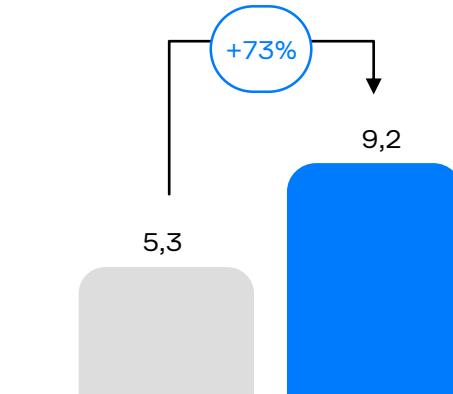
Скorr. EBITDA

млрд руб.



Чистая прибыль²

млрд руб.



Рост г/г на 35,2 млрд руб.

Рост г/г на 12,8 млрд руб.

Рост г/г на 14,8 млрд руб.

Рост г/г на 3,9 млрд руб.

Источник: Аудированная МСФО отчетность компании

Примечание: 1) Здесь и далее указана рентабельность; 2) Чистая прибыль указана до вычета прибыли держателей неконтролирующих долей

самолет

Финансовые показатели по МСФО за 2022 год

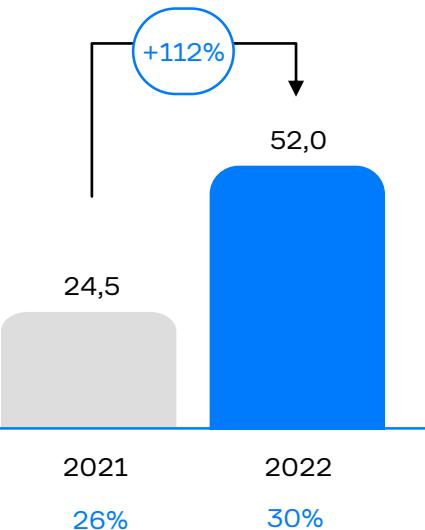
Выручка

млрд руб.



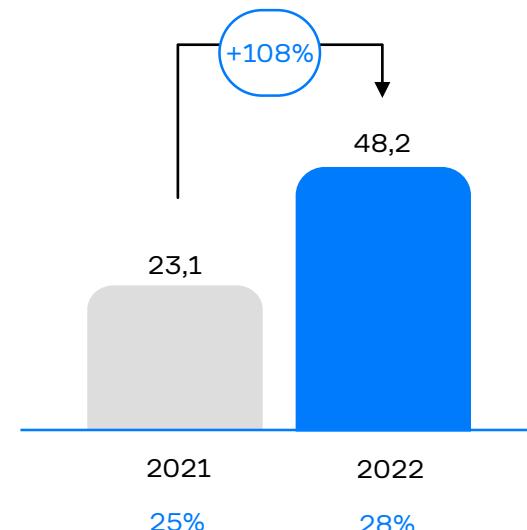
Валовая прибыль

млрд руб.



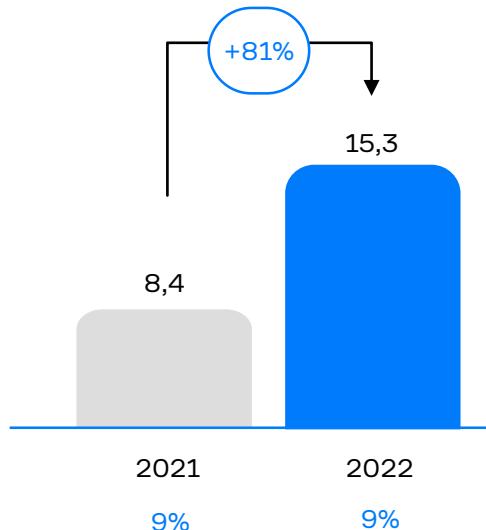
Скorr. EBITDA

млрд руб.



Чистая прибыль

млрд руб.



Рост г/г на 79,2 млрд руб.

Рост г/г на 27,4 млрд руб.

Рост г/г на 25,1 млрд руб.

Рост г/г на 6,9 млрд руб.



Источник: Аудированная МСФО отчетность компании за 12 мес. 2022

самолет

Если у вас возникли вопросы, пожалуйста, дайте нам знать

Николай Минашин

Директор по взаимодействию с инвесторами

n.minashin@samolet.ru

+ 7 985 180 31 07

Ссылка на сайт
для инвесторов



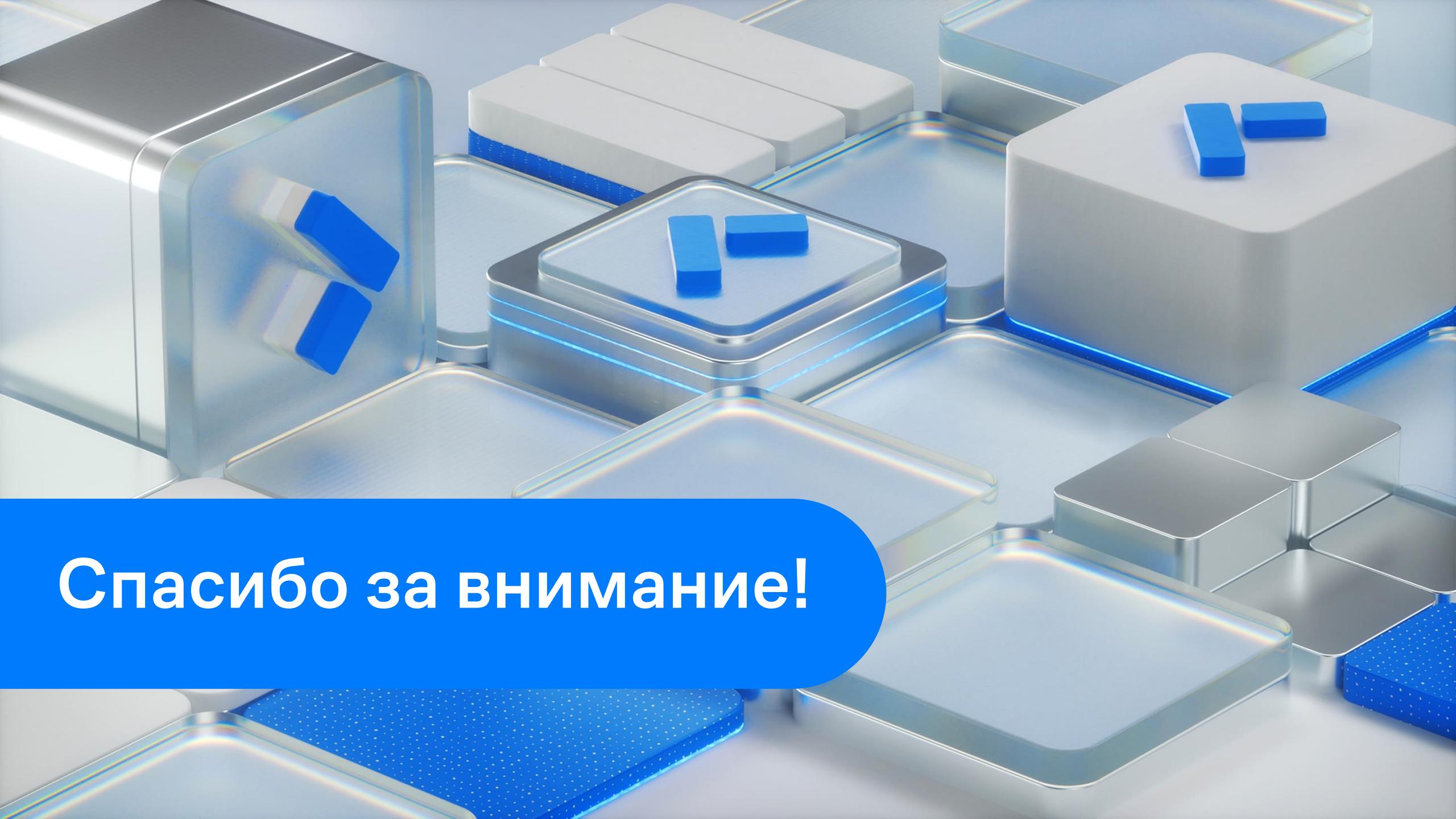
Канал в Telegram
для инвесторов



Профиль в Пульсе



самолет



Спасибо за внимание!