



**SMLT**  
Презентация для инвесторов

**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» последние 4 года показывает самые высокие темпы роста, заняв позицию номер один в секторе недвижимости

**1 575 тыс м<sup>2</sup>**

продажи

3x рост 2018–2023 гг

**1-е место**

~5,5млн м<sup>2</sup>

по объему текущего строительства в России, 01.04.2024

**1-е место**

45,9 млн м<sup>2</sup>

по размеру земельного банка в России, 31.12.2022

**256 млрд руб.**

выручка

7x рост 2018–2023 гг

**1-е место**

~4,5 млн м<sup>2</sup>

по объему текущего строительства в Московском регионе, 01.04.2024

**1-е место**

более 250 городов

по региональному присутствию в России

**91 млрд руб.**

скорр. EBITDA

21x рост 2018–2023 гг

**1-е место**

1,3 млн м<sup>2</sup>

по объему запуска новых проектов за 9 мес. 2023

**1-е место**

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



# «Самолет» — устойчивая и надежная компания

## Крупнейший земельный банк

**45,9** млн м<sup>2</sup>\*

создает основу для дальнейшего роста

## Фокус на Московском регионе

Московский регион — самый крупный и наиболее рентабельный в стране, с позитивными миграционными 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 момента IPO в октябре 2020 года количество акционеров выросло до более чем 150 000. С 2016 года размещено 13 выпусков облигаций, привлечено более 125 млрд рублей

## Высокие кредитные рейтинги в 2023 году

**A+(RU), АКРА**

**A+.RU, НКР**



\*На 31.12.2022

Источник: Commonwealth Partnership (ex-Cushman & Wakefield)

**самолет**

# Краткая история компании в лицах и картинках

## 2012 — год основания «Самолета»



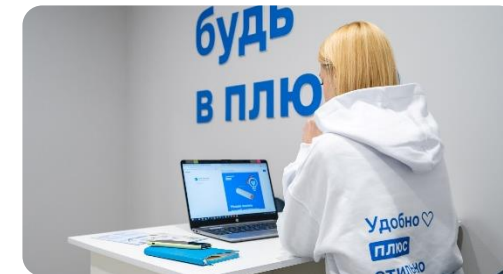
- Расширение земельного банка в Московской области
- Выход на рынок Москвы
- Строительные проекты в рамках комплексного освоения территорий с благоустройством инфраструктуры
- Фокус на сегменте масс-маркет

2012–2019

2019–2021



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



- Трансформация в технологическую экосистему, закрывающую все потребности клиентов, связанные с недвижимостью
- Приобретение «СПБ Реновация»
- Выход в новые регионы: Тюмень, Владивосток, Сахалин, Екатеринбург, Уфа, Казань, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Мурманск

2021–сегодня

- Запуск и масштабирование сервиса квартирных решений «Самолет Плюс»
- «Самолет» — лидер рынка по объему текущего строительства
- Выход на рынок ИЖС
- Выход в премиальный сегмент (Samolet Select)
- Запуск бизнес-юнита «Самолет Фонды» и линейки ЗПИФов
- Создание бизнес-юнита «Самолет Образование» и открытие первой частной школы
- Акции SMLT вошли в индекс МосБиржи



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 – более 4 млн м<sup>2</sup>
- 77 проектов в портфеле
- 86% всех лотов продается с полной меблировкой, текстилем и техникой

#### Самолет Страна

- 13 регионов присутствия
- Объем текущего строительства – более 1 млн м<sup>2</sup>
- 37 проектов в портфеле

#### Самолет Дом

- Уникальное предложение на самом перспективном рынке отрасли
- 9 проектов в портфеле
- На стадии продажи проекты «Дмитров Дом» и «Истра Дом»

### Управляющая компания

#### Самолет Гостеприимство

- Управляющая компания, ориентированная на клиента
- ~ 10 млн м<sup>2</sup> фонд управления и более 500 тыс. жителей
- Интегральный NPS<sup>1</sup> 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 на 2023 год – 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

Источник: Единый Ресурс Застройщиков, внутренние данные компании

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**

Высоко востребованный продукт – 90% юнитов продано до РВЭ

**Сохраняется рекордно высокий уровень распроданности**

Выходим в новые сегменты

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





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

Активная фаза  
региональной экспансии

**+9** регионов  
присутствия в  
2023 году

Большой портфель  
проектов в стадии  
реализации

**32** проекта

Один из ключевых стримов  
выручки Группы

**11%** от продаж

Группы - 171 тыс. кв. м по  
итогам 12 мес. 2023

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

Пермь

Ростов-на-Дону

● Уже реализуем проекты

● Старт продаж в ближайшем будущем

## 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 Плюс: меняем вторичный рынок недвижимости

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

**0,745 трлн руб.**

GMV платформы 2023

**≈1 600**

Офисов в РФ

**≈13 000**

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 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

~5 млрд рублей GMV

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

~1000 заявок на квартиру через сервис

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

Что мы предлагаем | Сравните сами | Как стать инвестором | Фонды | Сколько можно заработать | Почему мы | Вопросы и ответы | Войти

Главная - Инвестиции Самолет

### Самолет Инвестиции

Инвестиции для тех, кто создает будущее

Инвестировать | Узнать подробнее

От 14%  
Средняя доходность\*

Легко  
Доход от недвижимости без управления ею

От 100 тыс. руб.  
Порог входа

Безопасно  
Регулируется 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»

\*Прогнозируемая (средняя) доходность рассчитана на основе финансовых моделей инвестиций

# Обзор рынка



самолет

# Прогноз по рынку

## 2023

Спрос

### 8,9 млн м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>

по итогам 2023

Объем экспонирования

### 5,6 млн м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>

Цены

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

Выход нового объема

### 7,1 млн м<sup>2</sup>

Объем экспонирования

### 5,4–5,5 млн м<sup>2</sup>

Ипотека

Динамика ставки во-многом будет зависеть от решения по продлению гос. программ после 01.07



самолет

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

## Распроданность в объектах, в которых началась регистрация ДДУ<sup>1</sup>

### РФ

2022 год

**40%**

распроданности

**60%**

остатков

2023 год

**43%**

распроданности

**57%**

остатков

### Московский регион (ММА)

2022 год

**45%**

распроданности

**55%**

остатков

2023 год

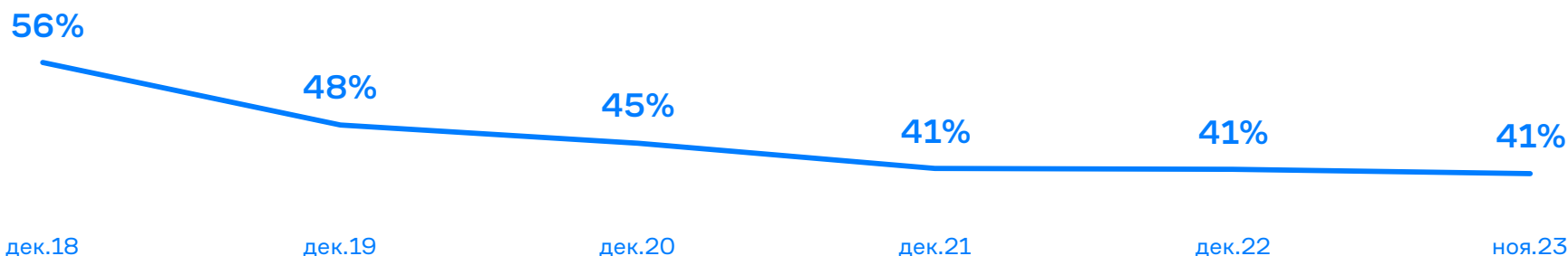
**47%**

распроданности

**53%**

остатков

## Динамика показателя объема нераспроданной площади<sup>2</sup>



Показатель объема нераспроданной площади снижался с 2018 по 2021 гг. А затем оставался на уровне 41%



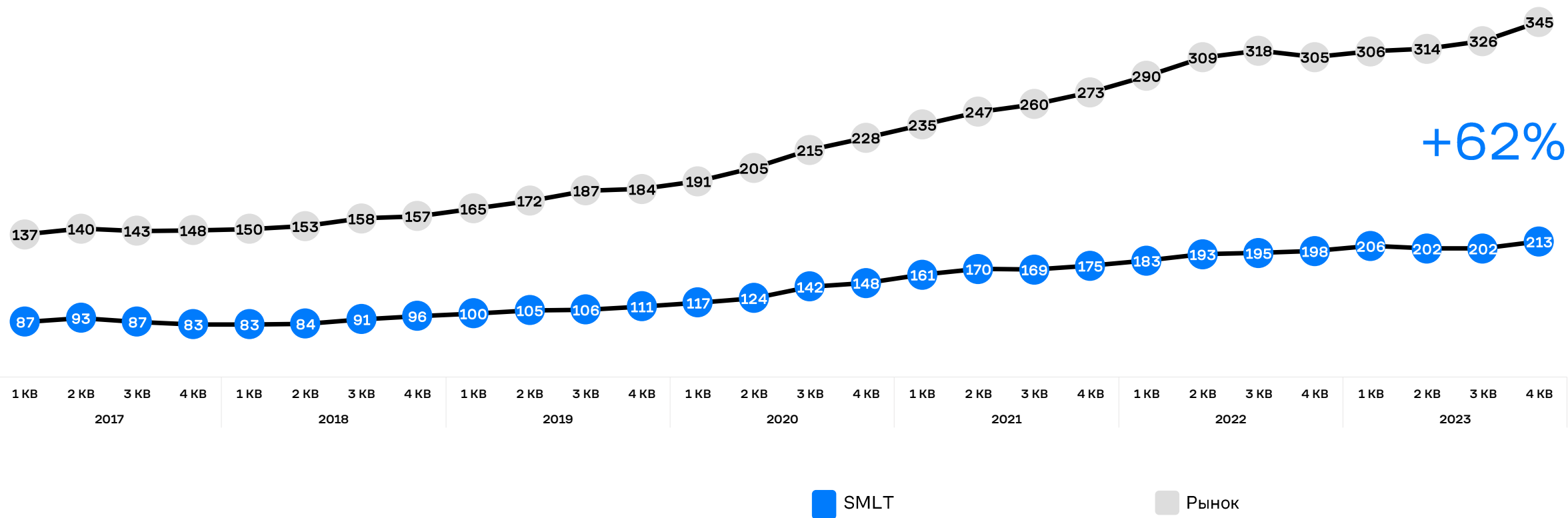
Источники: ЕИСЖС доли по количеству квартир, DATAFLAT доли по количеству квартир, аналитика компании  
Примечание: 1) Согласно методологии ДОМ.РФ; 2) Формула расчета «Самолета»:  $(1 - (\text{накопленная реализация по ДДУ} / \text{ТЭП}))$ . Учитываются ТЭП в моменте, рассчитаны по мере развития проекта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

**самолет**



# «Самолет» дает самое доступное предложение на рынке

Средневзвешенная цена за кв.м в тыс.руб  
рынок vs. «Самолет»<sup>1</sup>



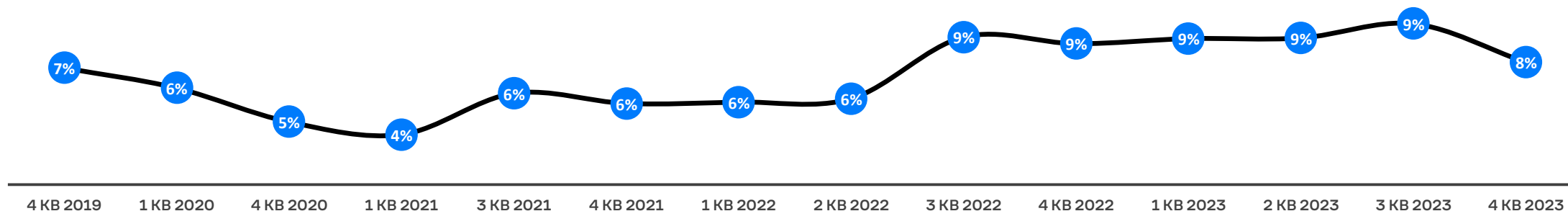
Источник: внутренняя аналитика  
Примечание: 1) Рынок Московского региона

# Продукт «Самолета» пользуется высоким спросом в сегменте доступного жилья

## Высоко-востребованный продукт

Доля нераспроданной площади на дату ввода очереди в эксплуатацию не превышает 10%.

Динамика доли нераспроданной площади на дату ввода в эксплуатацию



## Ипотечный портфель с фокусом на самый доступный сегмент рынка

В январе 2024 года средняя сумма выданного ипотечного кредита на покупку квартиры в «Самолете» составила **5,7 млн руб.** Сниженные лимиты ипотечного кредитования по льготным программам (**6 млн руб.**) позволяют нам выигрывать из-за перетока спроса от других девелоперов.

Источник: внутренняя аналитика

САМОЛЕТ

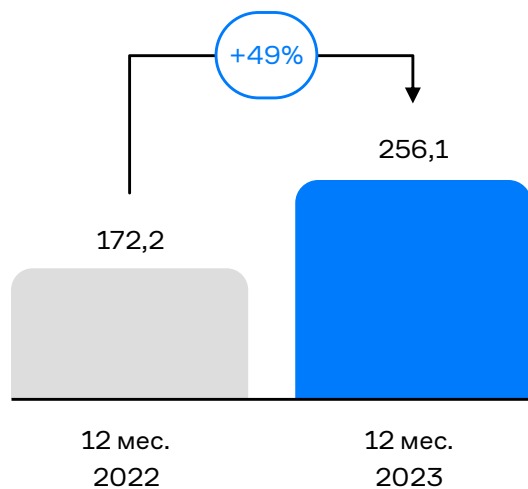
# Операционные и финансовые результаты

САМОЛЕТ

# Финансовые результаты за 12 мес. 2023 года по МСФО

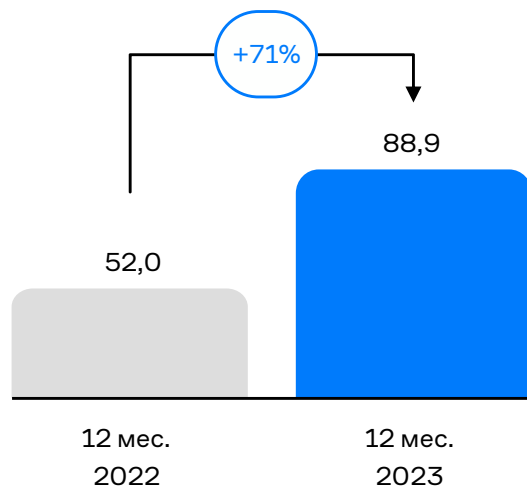
Выручка

млрд руб.



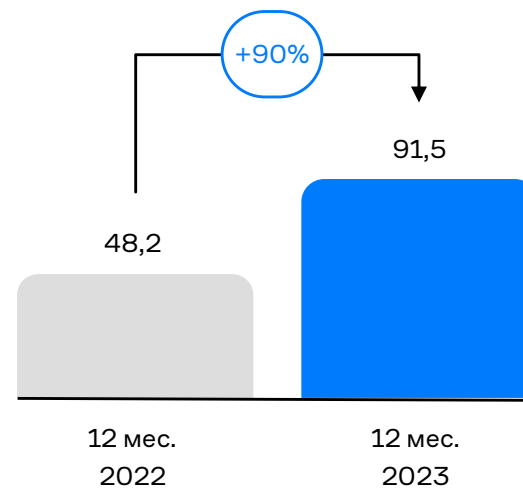
Валовая прибыль

млрд руб.



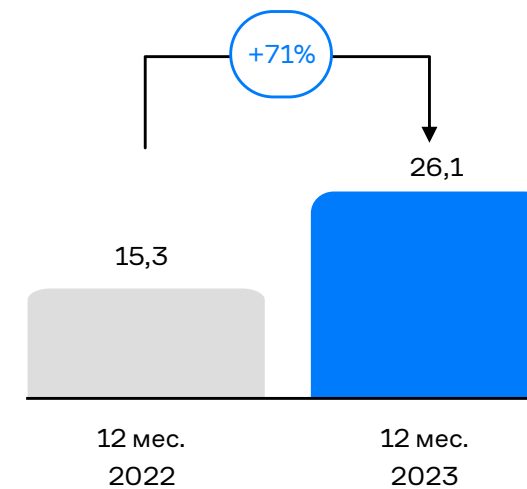
Скорр. EBITDA

млрд руб.



Чистая прибыль

млрд руб.



Чистый корпоративный долг / скорр. EBITDA

0,83x



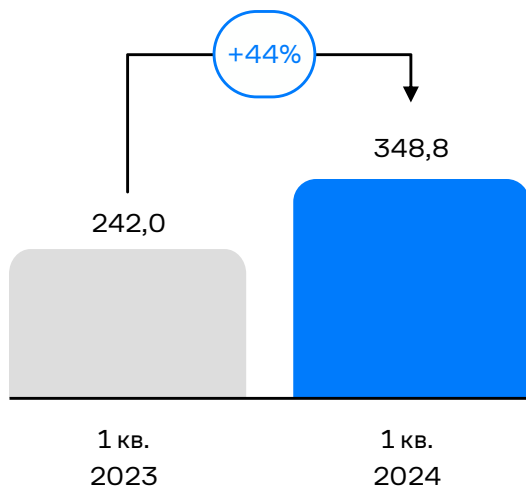
Источник: консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 12 мес. 2023

САМОЛЕТ

# Операционные результаты за 1 кв. 2024 года

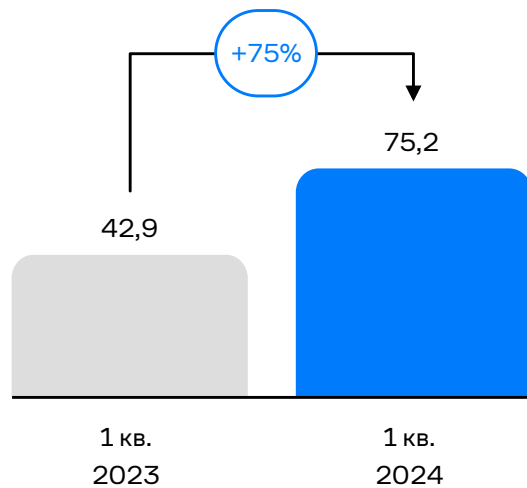
## Продажи первичной недвижимости

тыс. м<sup>2</sup>



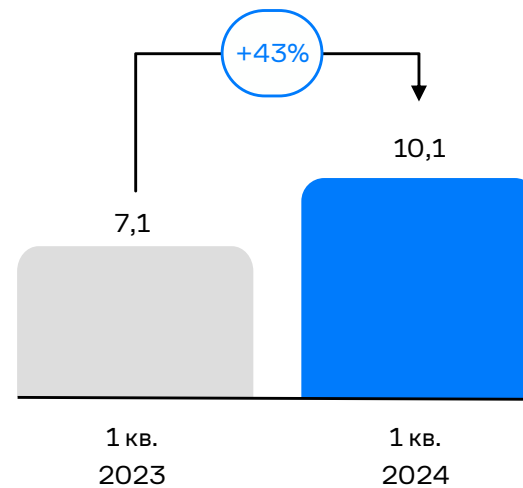
## Продажи первичной недвижимости

млрд руб.



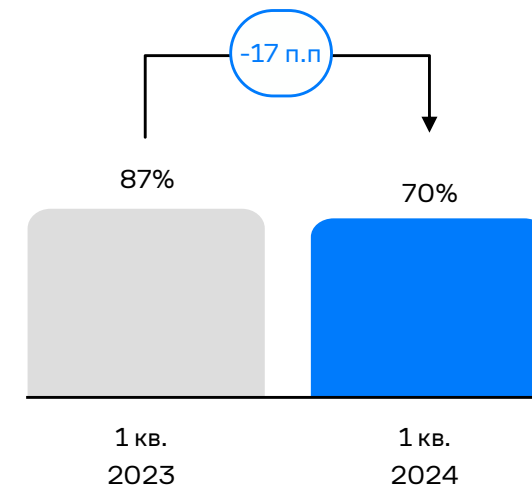
## Количество заключенных контрактов

тыс. шт.



## Доля контрактов с ипотечным финансированием

% от всех сделок



Средняя цена за квадратный метр

**215,6 тыс. руб/м<sup>2</sup>, рост 25% г-к-г**

Источник: управленческая отчетность компании



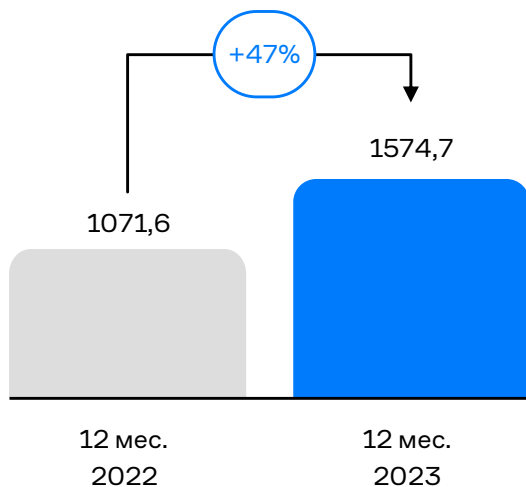
Примечание: продажи первичной недвижимости в рублях, а также количество заключенных контрактов здесь и далее указаны с учетом жилой и коммерческой недвижимости и включают кухни, мебельные сетки, машиноместа и кладовые. Продажи в м<sup>2</sup> включают продажи партнерам

**САМОЛЕТ**

# Операционные результаты за 12 мес. 2023 года

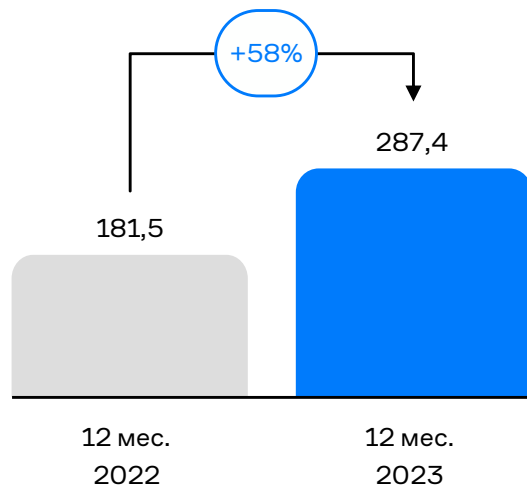
Продажи первичной  
недвижимости

тыс. м<sup>2</sup>



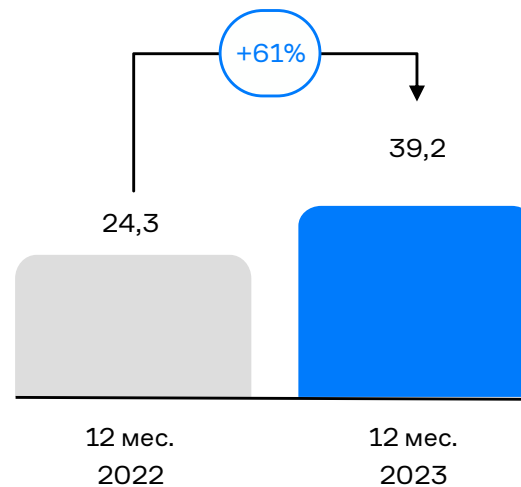
Продажи первичной  
недвижимости

млрд руб.



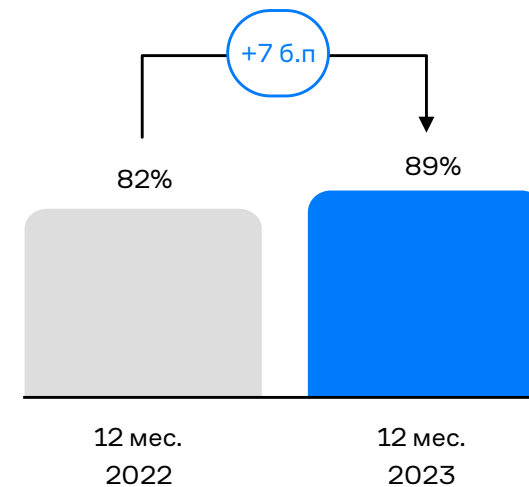
Количество заключенных  
контрактов

тыс. шт.



Доля контрактов с ипотечным  
финансированием

% от всех сделок



Средняя цена за квадратный метр

187,3 тыс. руб/м<sup>2</sup>

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 сетки, машиноместа и кладовые. Продажи в м<sup>2</sup> включают продажи партнерам

**САМОЛЕТ**

# Финансовое положение



самолет

# Долговой портфель на основе финансовой отчетности МСФО на 12 мес. 2023 года

## Состав кредитного портфеля (млрд руб.)

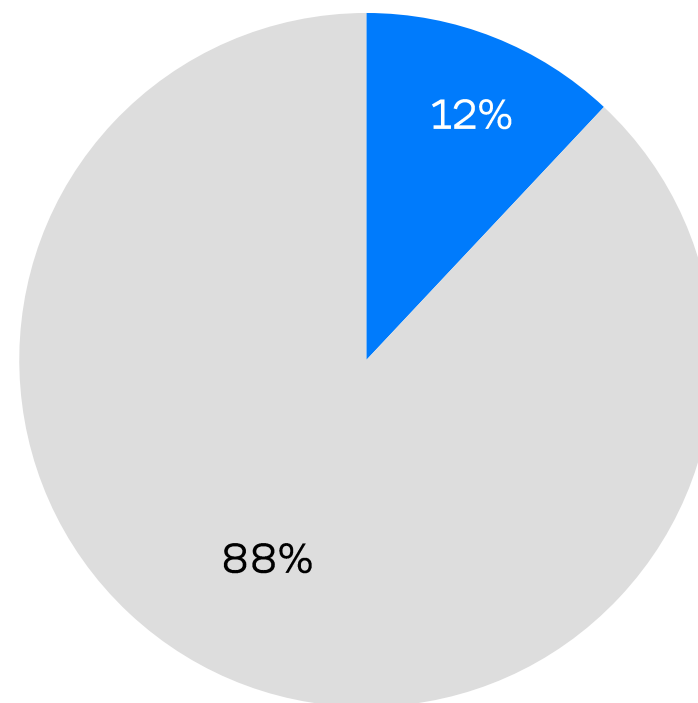
	Сумма млрд руб.
Долг итогов с учетом ПФ, прочих займов, кредитов и процентов:	512,6
Проектное финансирование	414,8
Облигации	63,7
Кредиты и займы	34,0
Остаток средств на счетах эскроу	290,7
Денежные средства и их эквиваленты	21,8

Чистый корпоративный долг, млрд руб. **75,9**

ЕБИТДА, млрд руб. **72,1**

Чистый корпоративный долг / ЕБИТДА **1,1x**

## Структурный анализ долгового портфеля



■ Облигации    ■ Проектное финансирование и прочие кредиты



Источник: консолидированная отчетность МСФО за 12 мес. 2023 года

**самолет**



# Долговая нагрузка не увеличивается с 2025 года, несмотря на значительный рост EBITDA

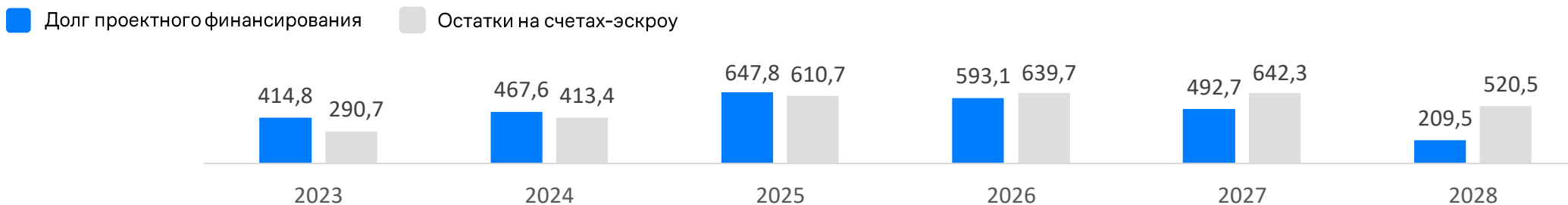
## Динамика чистого корпоративного долга согласно ФМ (млрд руб.)



## Динамика чистого долга с учетом ПФ по ФМ (млрд руб.)\*



## Соотношение долга ПФ и средств на счетах-эскроу



Источник: финансовая модель Группы, 2023 год представлен на основе консолидированной финансовой отчетности за 12 мес. 2023 года по МСФО

\*Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей: кредиты и займы, включая проектное финансирование, за вычетом денежных средств и их эквивалентов и

остатков средств на счетах эскроу. ПФ – проектное финансирование. ФМ – финансовая модель

# Корпоративное управление



## Совет директоров с обширной экспертизой



Дмитрий Голубков  
Акционер,  
председатель  
Совета директоров



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



Антон Елистратов  
Акционер



Михаил Кенин  
Акционер



Александр Прыгунков  
Управляющий партнер,  
бизнес-юнита «Страна»

## Независимые директора



Екатерина Соколова  
Председатель комитета  
по аудиту и финансам



Оскар Хартманн



Максим Спиридонов

## Высокий уровень корпоративного управления

- Высококвалифицированный состав Совета директоров с многолетним опытом работе в девелоперском секторе и других секторах экономики, а также в сфере старт-ап инвестиций
- 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

Количество  
заседаний

<b>39</b>	<b>26</b>	<b>25</b>
2021	2022	2023



# Топ-менеджмент: сильная и мотивированная управленческая команда

## Корпоративный центр



Андрей Иваненко  
CEO



Наталья Грознова  
CFO



Екатерина Казакова  
CLO



Александра Горчакова  
HRD



Ксения Позднякова  
Директор  
по финансовой  
и IT-трансформации



Екатерина Линкевич  
Директор  
по данным

## Руководители ключевых бизнес-юнитов



Айман Эль-Хашем  
Управляющий партнер,  
бизнес-юнит «Москва»



Александр Канивец  
Управляющий партнер,  
бизнес-юнит  
«Московская область»



Александр Прыгунков  
Управляющий партнер,  
бизнес-юнит «Сети»



Дмитрий Волков  
Управляющий партнер,  
бизнес-юнит  
«Самолет Плюс»



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



Дмитрий Богод  
Управляющий партнер,  
бизнес-юнит «Маркетинг  
и Стратегия»

LTI программа,  
в которую включены  
ключевые  
менеджеры Группы



≈13 000

Партнеров и агентов  
«Самолет Плюс»

≈9 000

Сотрудников ГК «Самолет»

11%

IT  
разработчиков

20%

Проектные  
команды

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 «А» или «А+»**

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. м<sup>2</sup>**

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**

Если у вас возникли вопросы, пожалуйста, дайте нам знать

## Дирекция по взаимодействию с инвесторами

invest@samolet.ru

Ссылка на сайт  
для инвесторов



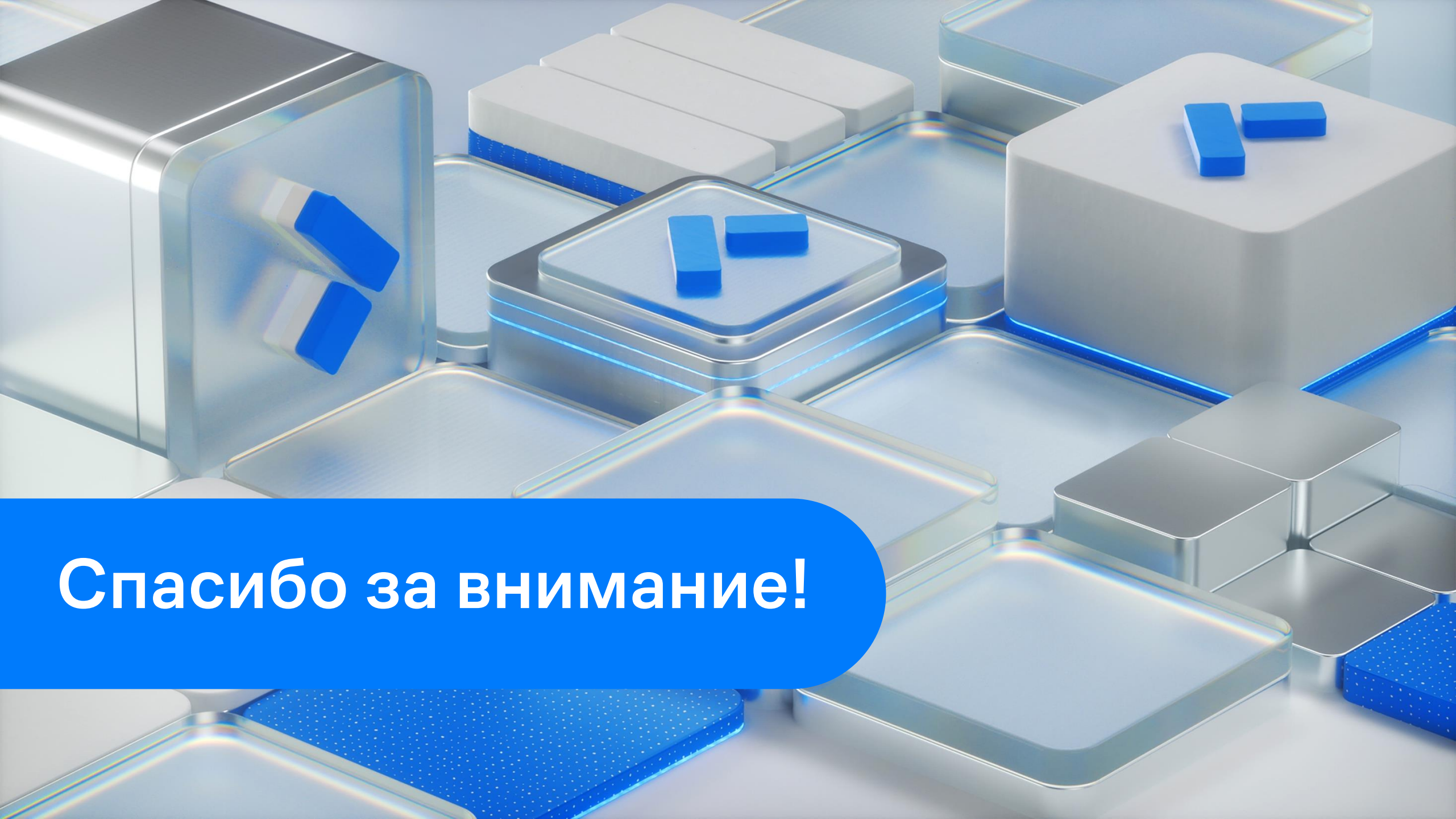
Канал в Telegram  
для инвесторов



Профиль в Пульсе



самолет



**Спасибо за внимание!**