

Презентация для инвесторов



2025



Девелопмент — основа

1-е место

- По объему строительства среди девелоперов РФ и Европы.

124

проекта
в портфеле

7,4

млн м²
введено*

41,5

млн м² — самый большой
земельный банк**

1,6 0,74

млн м² введено
в 2024 За 9м2025

5,0

млн м²
в строительстве***Новые проекты
в 2025

- Московский регион — 1
- Регионы >7
- ИЖС — не запускаем

№1

По строительству и передаче школ и
детских садов >6 тыс. мест в 2024,
>10 тыс. мест в 2025

ЗПИФ

Первый на рынке фонд
с квартирами и апартаментами
для сдачи в арендуНедевелопмент —
синергия с девелопментом

Группа плюс

- Выручка 8,6 млрд руб.
- Adj. EBITDA 2,2 млрд руб.
vs -1,4 млрд в 2023

Проектный институт

- Лидер в РФ по объемам
проектирования (1,94 млн м²) ***
- >2,7 млрд руб. внеш. контрактов

Самолет Банк

Создание продуктов, которые расширяют
текущую воронку продаж

IT systems

15 тыс.

ежемесячных
пользователей>500 систем и
сервисов

- ~450 в проде
- 170 собственных
систем

Единое хранилище данных

- Объем — 300 тб данных (>6000
таблиц)
- Подключено 124 системы
- Разработано > 180 витрин
- > 150 отчетов в проде

Самолет Power

полезный отпуск

>1 000 км 814 Гкал

Электрические
сетиКотельные и
тепловые сети40 тыс. м³/суткиВодоснабжение и
канализация

*Введено в Московском регионе

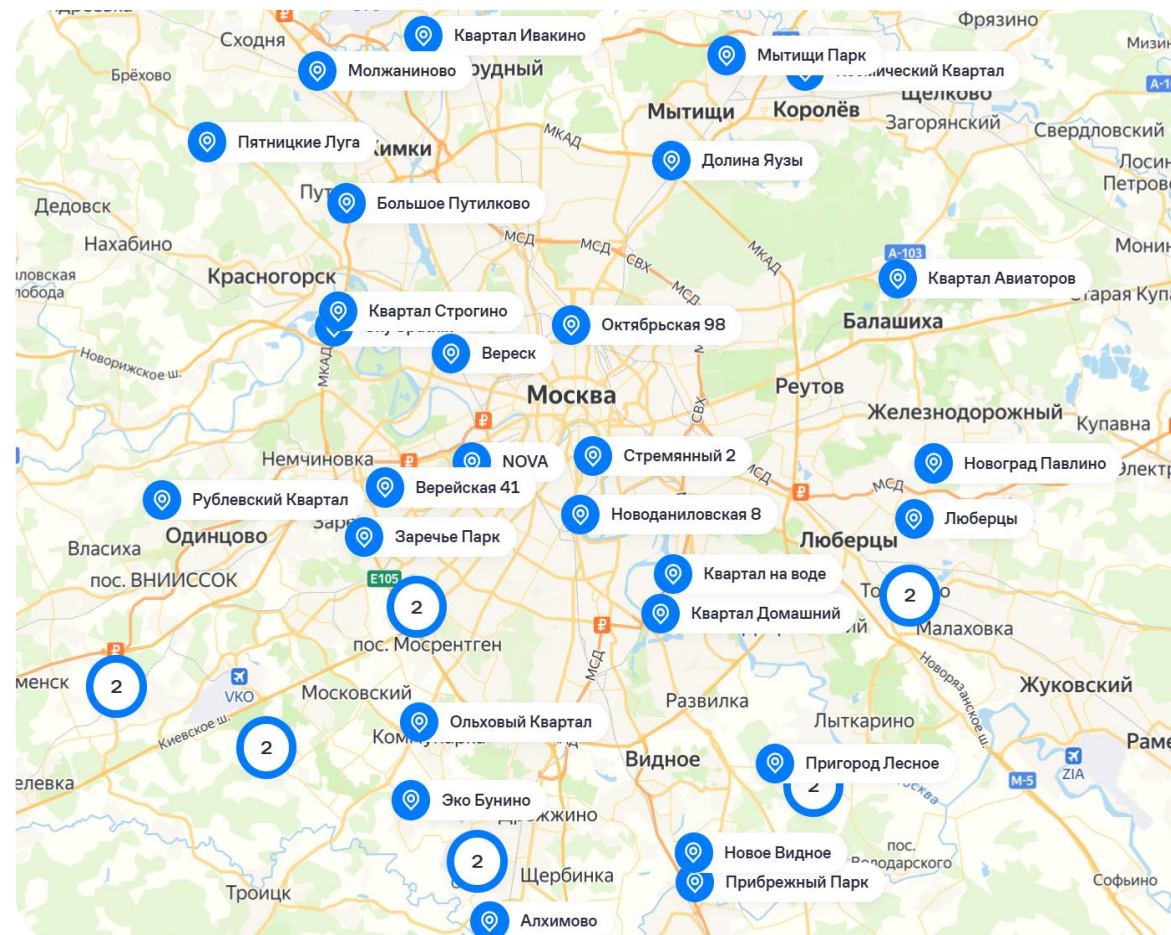
**Согласно оценке компании на конец 2024 г.

***Согласно ЕРЗ.РФ

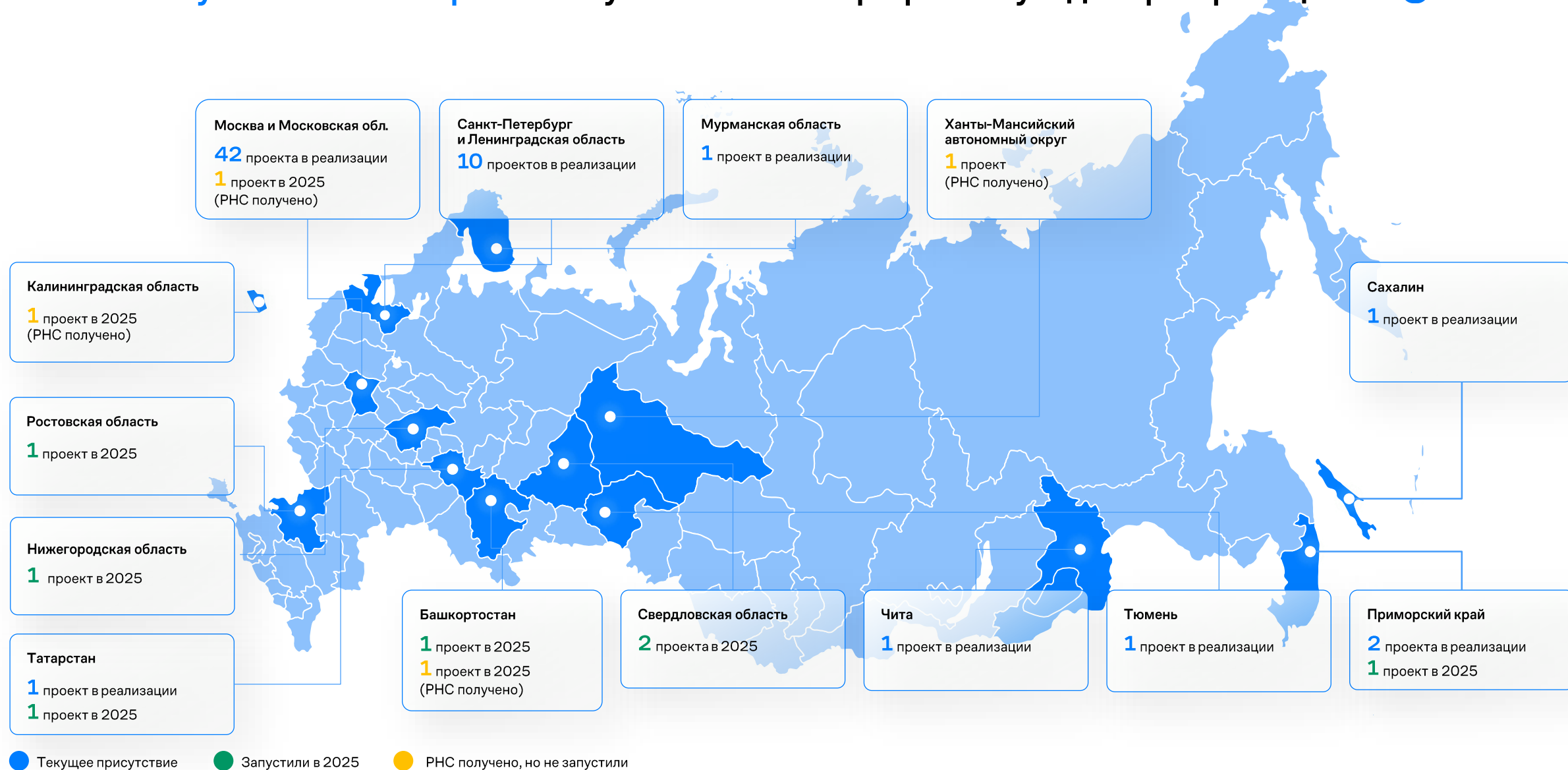
Самолет — Московский регион



38	Проектов в стройке	
2	Проекта готовятся к реализации	
7,4 млн м² 0,6 млн м² в 2025 г.	Введено МКД и апартаментов	
3,8 млн м²	Метров в стройке	
1,2 млн м²	Метров в стройке – Объекты СБК, МПТ и инфраструктуры	
36,7 млрд руб.	Готовая недвижимость	
5,5 тыс. мест	Введено в детских садах и школах в 2025 г.	
12,6 тыс. в 2026 г.	23,1 тыс. в 26–27 гг.	Будет введено мест в детских садах и школах
1 в 2025 г.	5 в 26–27 гг.	Будет введено больниц и поликлиник



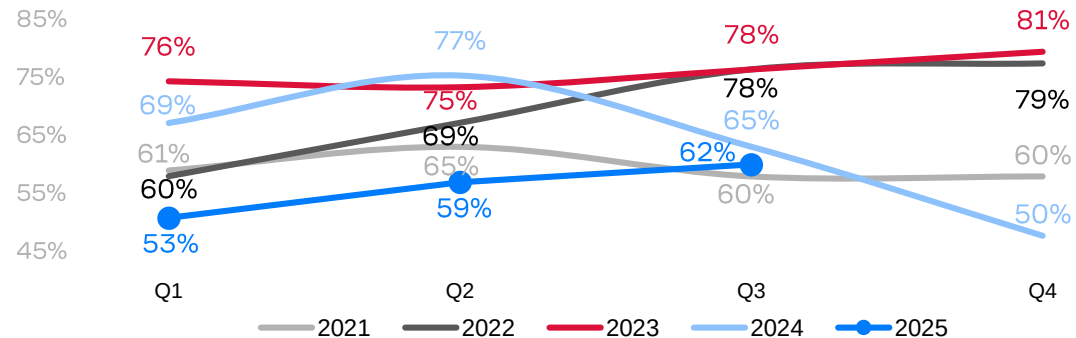
В 2025 запускаем новые проекты и усиливаем географическую диверсификацию



Вопреки ожиданиям охлаждения рынка, сохраняется баланс спроса и предложения в Московском регионе

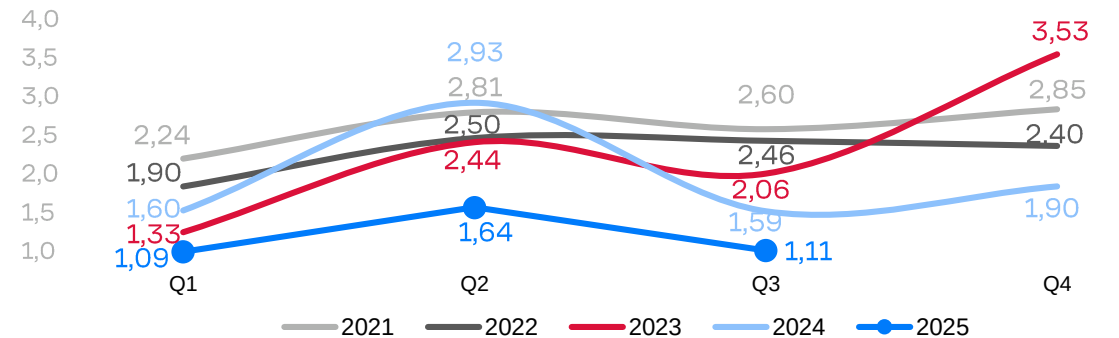
Доля ипотеки начала увеличиваться — позитивный сигнал

Доля ипотеки, %



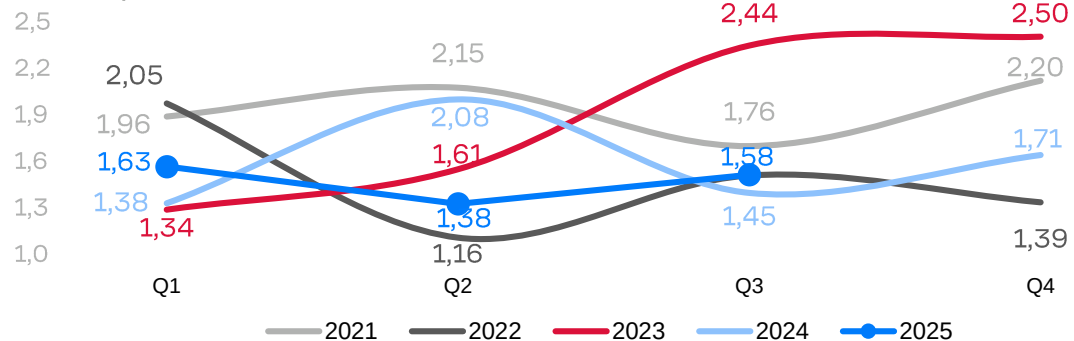
Выход нового объема — рост после минимума в Q1 25

Выход нового объема, млн кв. м



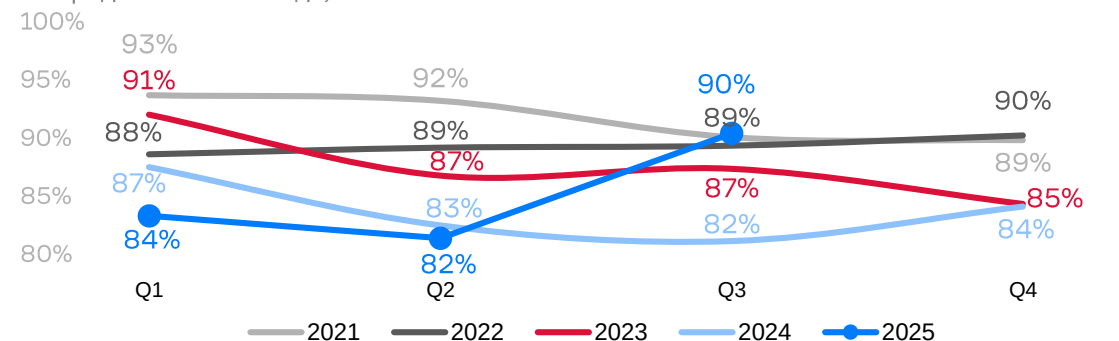
Продажи Q3 25 выше, чем Q2 25, и выше, чем в Q3 24

Объем продаж, млн кв. м

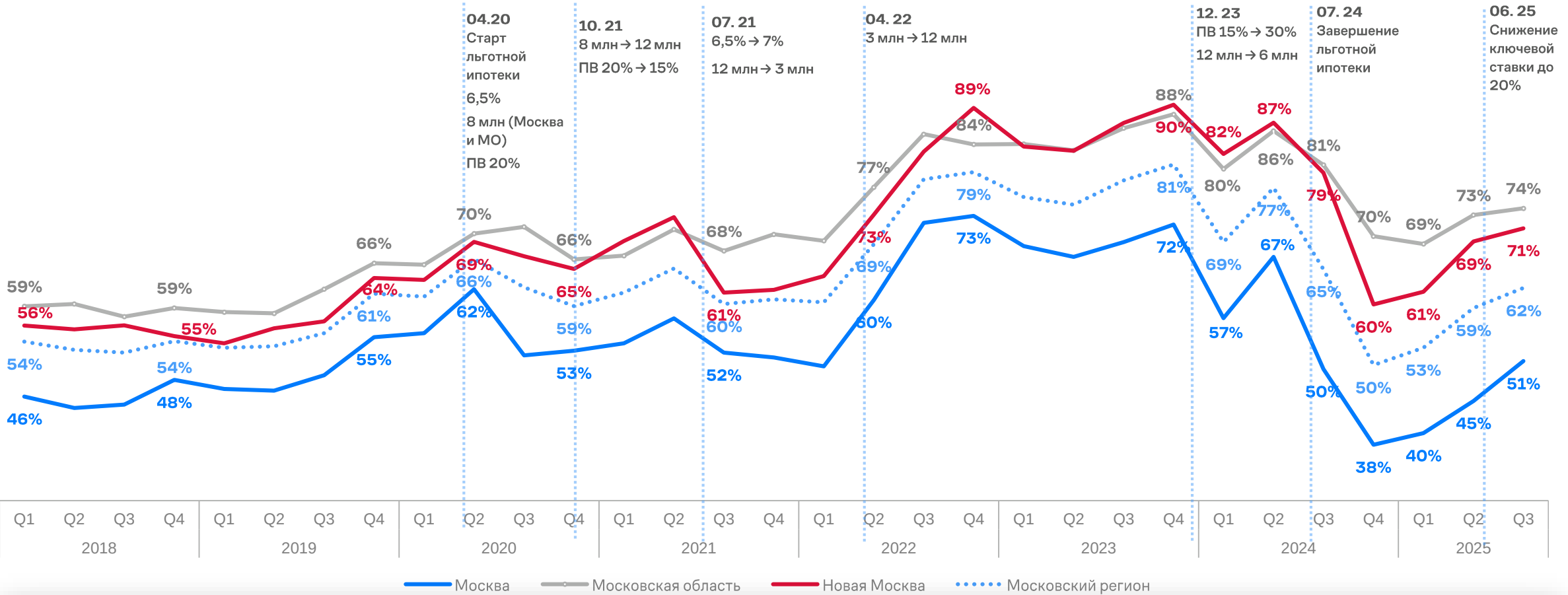


Распроданность на вводе в Q3 2025 резко выросла

Распроданность на вводе, %



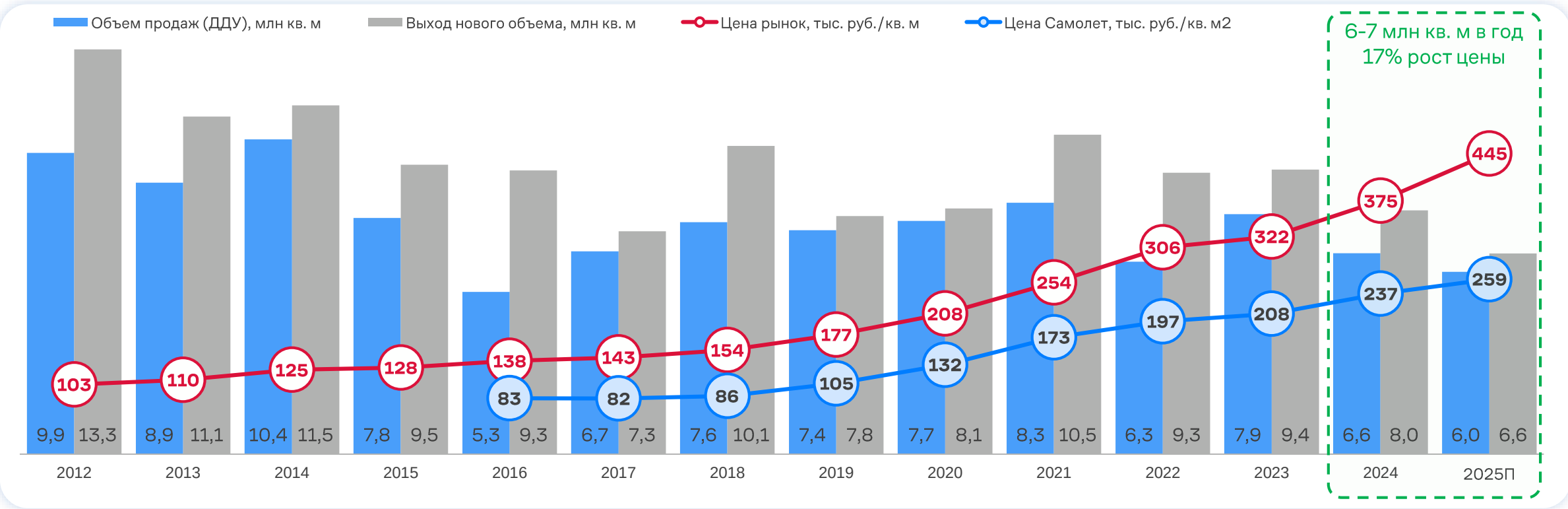
Доля ипотеки в Московском регионе – Q3 25



- После резкого снижения доли ипотеки в продажах во второй половине 2024 года отмечаем рост доли ипотеки в 2025 года во всех локациях Московского региона.
- В Московском регионе доля ипотеки в продажах за Q3 25 увеличилась на 3 п.п. и достигла 62%.
- Снижение доли ипотеки в конце прошлого года стало результатом выдачи большого объема рассрочек. Перелом тренда является позитивным сигналом для рынка.

Источник: Росреестр: жилые объекты, без учета оптовых сделок, продаж от ФЛ и сделок с ЮЛ, Самолет - CRM

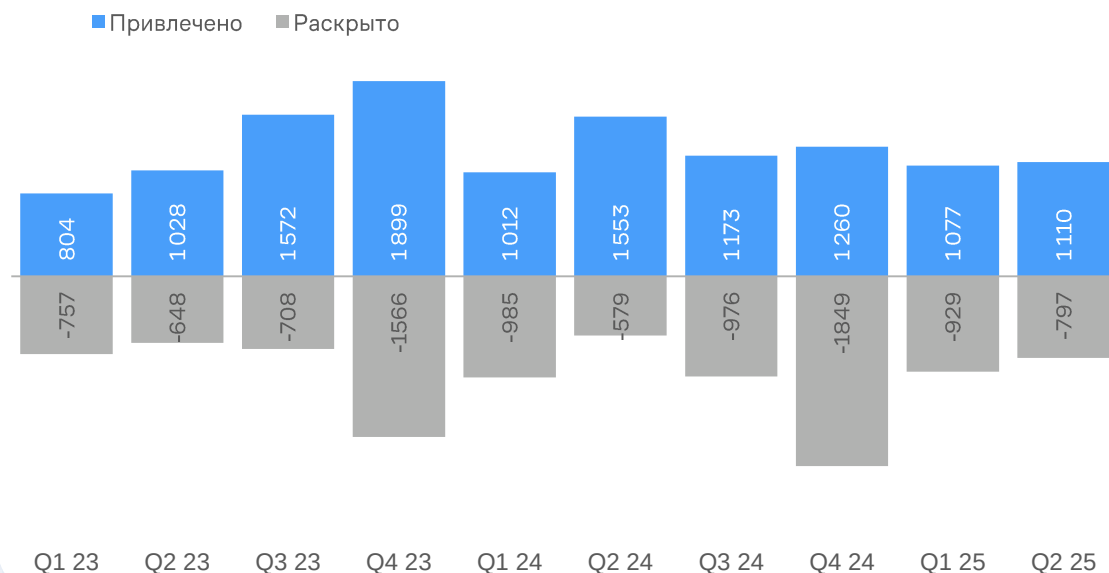
- На фоне изменения условий и снижения доступности ипотеки объем продаж в **2024 году** снизился на **16%** до **6,6 млн кв. м**. По итогам **первого полугодия 2025** продажи достигли **3 млн кв. м**.
- Рост средневзвешенной цены экспонирования по итогам 2024 года составил 16%, в 2025 ожидаем рост средней цены за год на 19%.
- Результат **Q1-Q3 25**: спрос -6,4%, выход -37% относительно Q1-Q3 24. При такой динамике выхода ожидаем дефицит нового предложения по минимальным ценам в 2026 году, что будет способствовать дальнейшему росту цен.



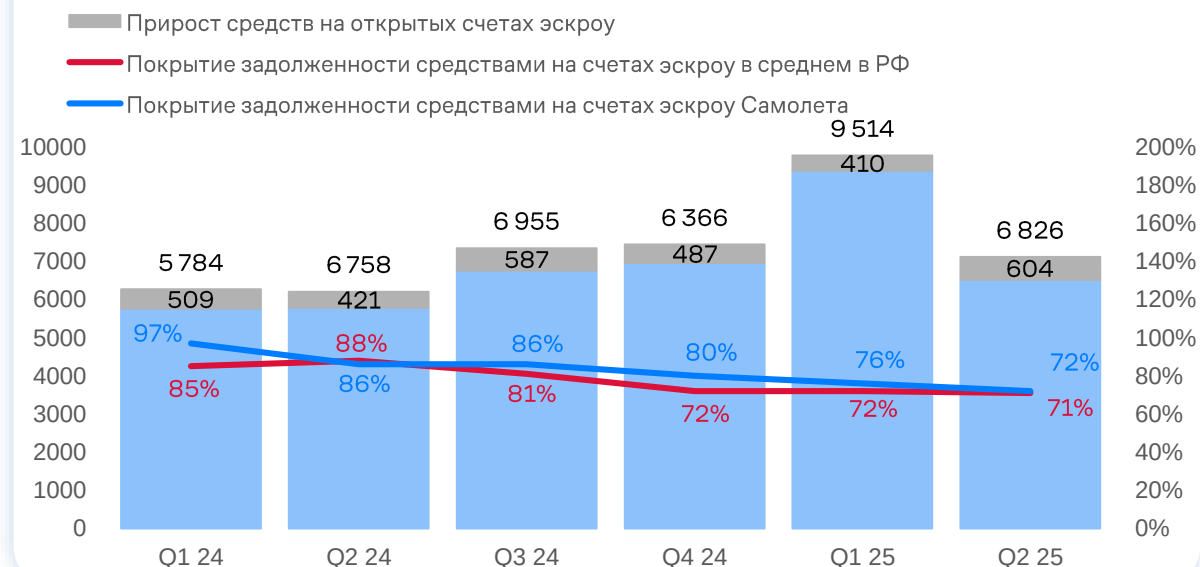
Источники: **объем продаж** – Росреестр, регистрация **ДДУ**, без учета опта, уступок и сделок с ЮЛ;
Выход нового объема – база данных отдела аналитики дирекции по девелоперскому продукту;
Цена экспонирования - парсинг сайтов застройщиков, Самолет - CRM

- На счета эскроу поступило 1,1 трлн руб., что сопоставимо с показателями Q1 25. За 1П 25 объем поступивших средств составил 2,2 трлн руб. (-15% г/г) – эффект завершения масштабных программ господдержки, а также распространения продаж в рассрочку.
- Объем раскрытия счетов эскроу немного снизился – до 0,8 трлн после 0,9 трлн руб. в Q1 25, что характерно для 2-го квартала (аналогичная картина наблюдалась в 2023-24). Кроме того, повлияли и переносы сроков ввода жилья на более поздние.
- В результате объем средств на счетах эскроу немного вырос (до 6,8 трлн с 6,5 трлн руб.), что, однако, на ~1,4 трлн руб. меньше, чем цена заключенных ДДУ (8,3 трлн руб.). Эта **разница по большей части представляет собой накопленную непогашенную рассрочку, доля которой достигла 18% от цены заключенных ДДУ.**
- С учетом стабильных темпов продаж и значимой доли рассрочки **покрытие задолженности средствами на счетах эскроу за квартал снизилось на умеренные 1,8 п.п., до 71%.** Тем не менее это все еще **комфортный уровень покрытия.**

Потоки средств на счетах эскроу, млрд руб.



Средства на счетах эскроу, млрд руб.



Устойчивая выручка



Новые проекты

Только в локациях с устойчивым спросом

Превентивный контроль строительной себестоимости



Недевелопмент → Эффективный девелопмент

Зрелый недевелопмент — экономия затрат девелопмента

- РСО
- Проектный институт
- Группа «Плюс»

Повышение производительности труда (млн руб./чел.)

1П2024: 17,4
1П2025: 25,2

+45%



Снижение коммерческих расходов к выручке

1П2024: 5,2%
1П2025: 4,6%

-0,6 п.п.



Эффективный земельный банк

Выбираем наиболее прибыльный вариант реализации проекта:

- Мастер-девелопмент
- Реализация строительства

1

Сильная географическая диверсификация

Географическая диверсификация вместо фокуса на одном регионе

2

Консолидированные активы

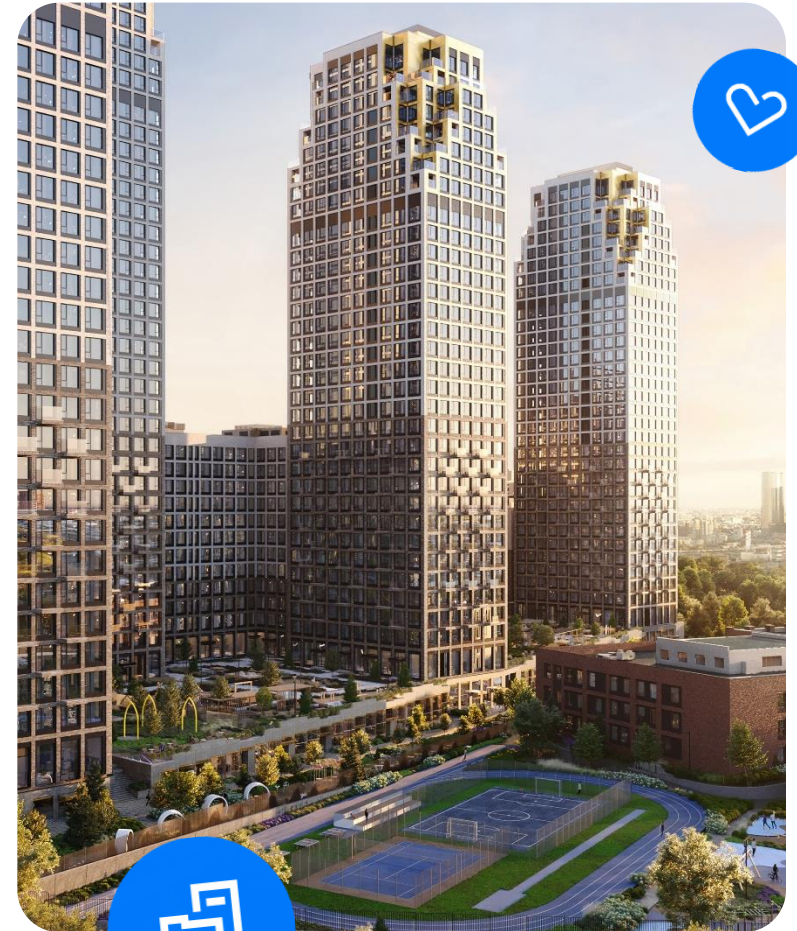
Выбираем наилучший способ монетизации активов в зависимости от ликвидности

3

Стабильный денежный поток

- Долг всегда обеспечен ликвидными активами
- Эффективное управление оборотным капиталом
- Повышение операционной эффективности

4



- Мы целенаправленно конвертируем квадратные метры в денежный поток, при этом наш земельный банк остается самым крупным в стране, что дает нам запас прочности на будущее.
- В текущем году в рамках монетизации земельного банка мы закрыли сделки по продаже части проекта «Рублевский квартал» площадью 10,7 га и участка в Шкиперском протоке в Санкт-Петербурге площадью 3,8 га.
- Эффективное управление земельным банком и проектами позволило сохранить его стоимость, стоимость на кв. м. снизилась несущественно относительно роста ставки дисконтирования.

Земельный банк 2025

722 млрд руб.
рыночная стоимость

41,5 млн м²
площадь

17,4 тыс. руб.
стоимость кв.м

27,2%
ставка дисконтирования

VS

Земельный банк 2024

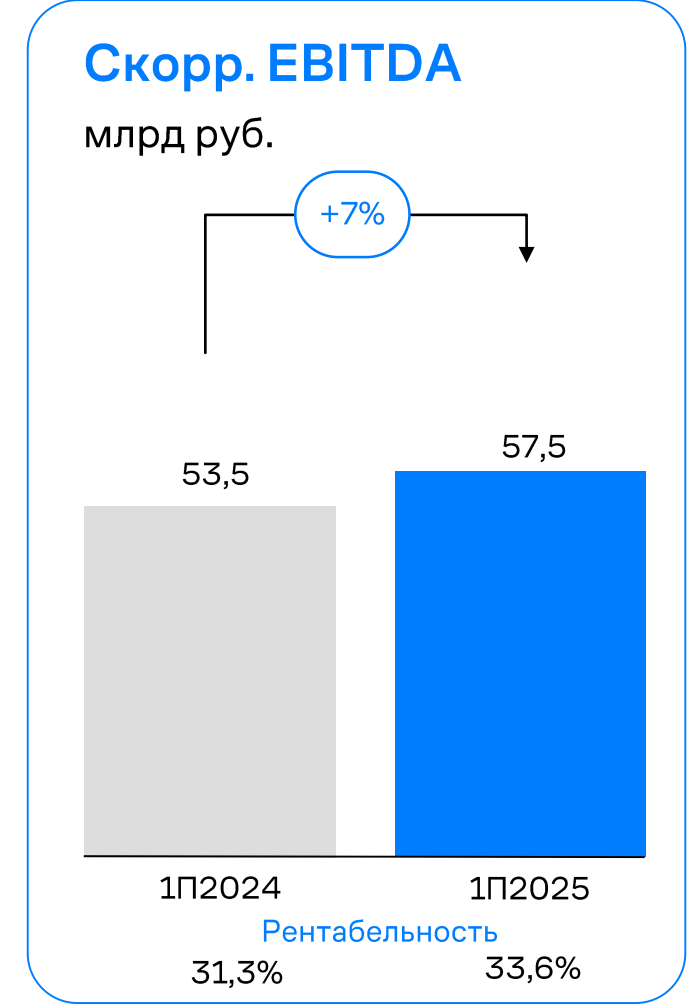
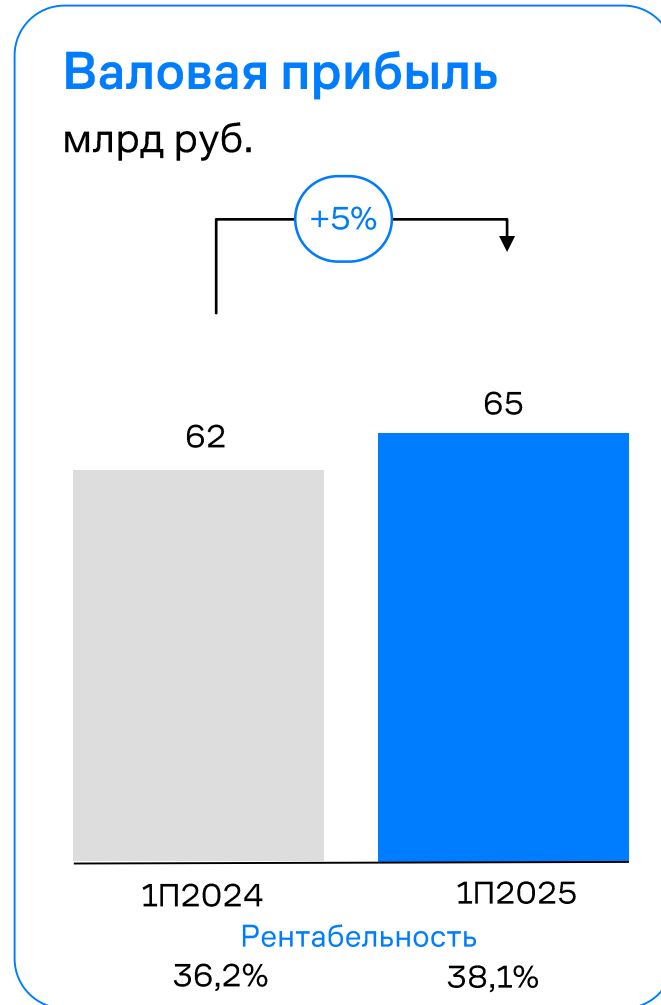
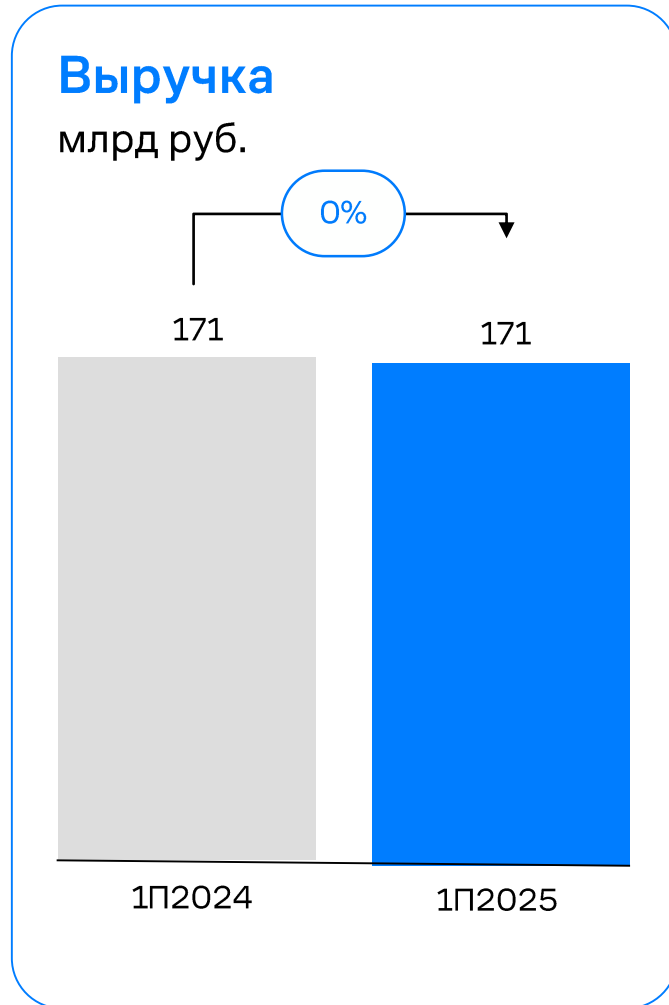
848 млрд руб.
рыночная стоимость

46,5 млн м²
площадь

18,2 тыс. руб.
стоимость на кв.м

22%
ставка дисконтирования

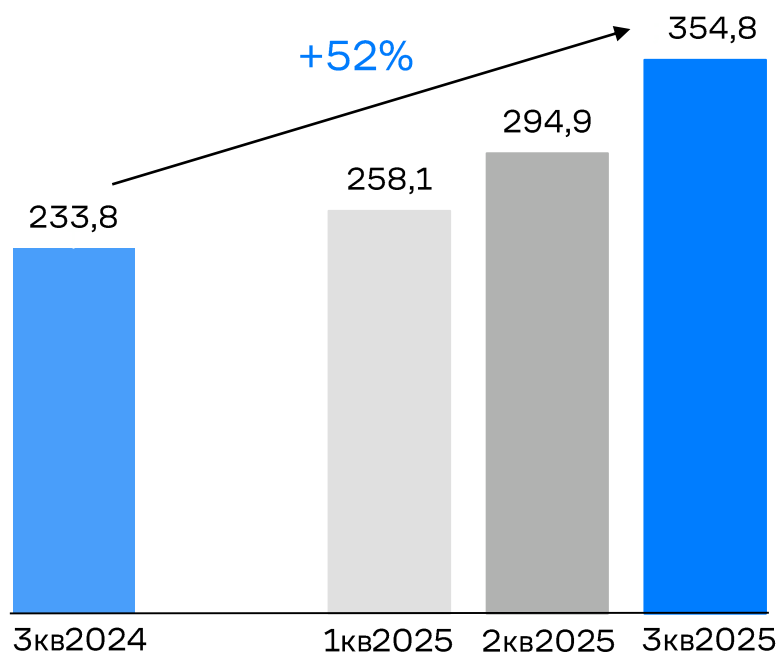
Ключевые финансовые результаты на основе отчетности по МСФО за 6 месяцев 2025 года



Ключевые операционные результаты за 3 квартал 2025 года

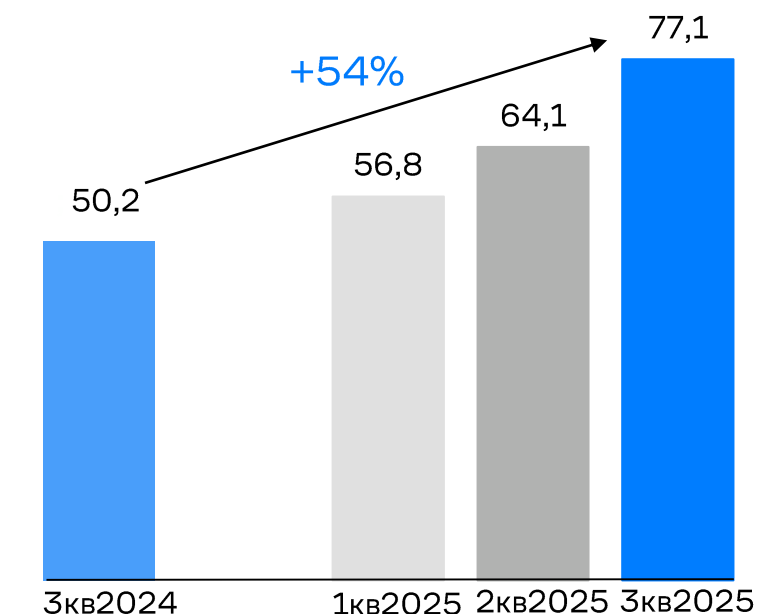
Новые продажи

тыс. кв.м.



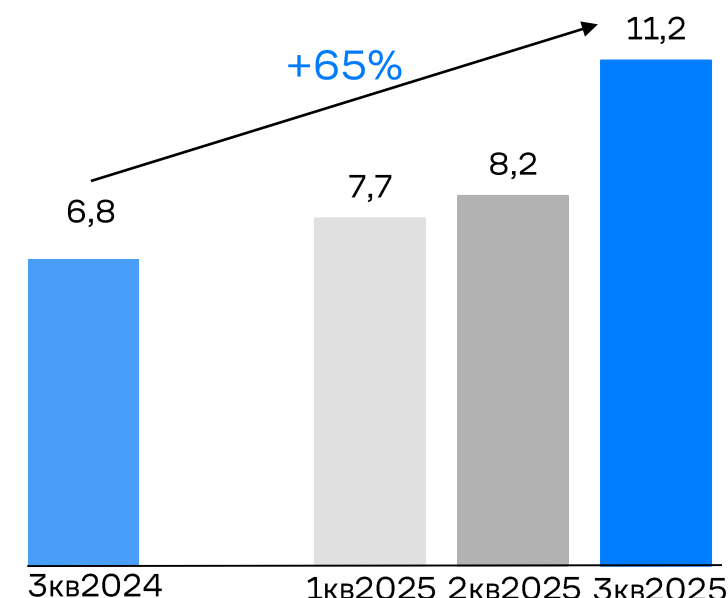
Новые продажи

млрд руб.



Заклученные контракты

тыс.



Долг. Самолет имеет комфортный уровень долговой нагрузки на уровне 1,1х чистый долг / EBITDA скорр.

Ключевые показатели



12%

Средневзвешенная ставка по долговому портфелю

78%

Доля покрытого долга по портфелю

3,1х

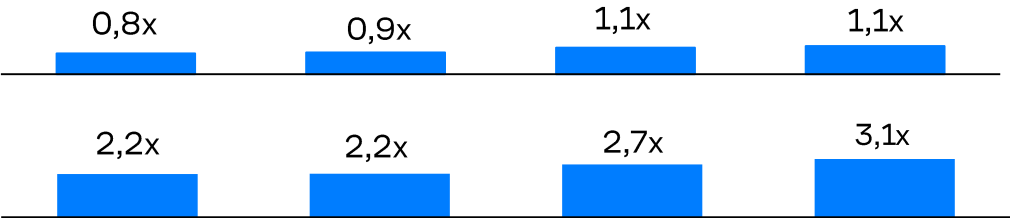
Чистый долг с учетом ПФ и эскроу по итогам 6 мес. 2025 года

Показатель

12М 2023 6М 2024 12М 2024 6М 2025

Чистый долг / EBITDA скорр.*

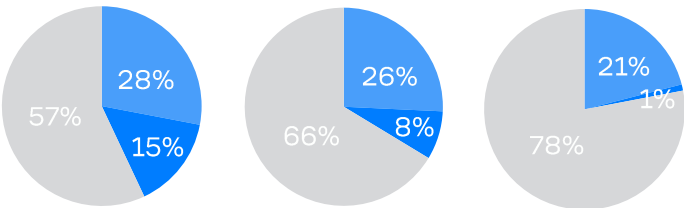
Чистый долг (с учетом ПФ, эскроу) / EBITDA скорр.*



Структура долгового портфеля Группы

- Проектное финансирование
- Кредиты и займы
- Облигации

12М 2023 12М 2024 9М 2025



Примечание: Чистый долг рассчитан как сумма кредитов и займов с учетом проектного (обеспеченного) долга за вычетом остатков на эскроу счетов и денежных средств и их эквивалентов, согласно управленческому учету, ФМ – финансовая модель
* EBITDA скорр. очищена от проектных штрафов по МСФО

Параметры выпуска облигаций

 самолет



Предварительные параметры выпуска облигаций (1/4)

Эмитент	ПАО «ГК «Самолет»
Кредитный рейтинг Эмитента	A(RU) (прогноз «Стабильный») от АКРА / A+.ru (прогноз «Негативный») от НКР
Кредитный рейтинг выпуска	Ожидается
Облигации	Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы 001P
Регистрационный номер программы	4-36522-R-001P-02E от 23.12.2016
Серия выпуска	БО-П21
Механизм обмена Облигаций на Акции	В соответствии с внеэмиссионной безотзывной публичной офертой от Оферента («Оферта»)
Акция	Акция ПАО «ГК «Самолет» обыкновенная именная бездокументарная (регистрационный номер выпуска 1-01-16493-A, ISIN RU000A0ZZG02)
Оферент	ООО «Самолет-Резерв» - владелец квазиказначейского пакета Акции ПАО «ГК «Самолет» (100% дочерняя компания ПАО «ГК «Самолет»)
Индикативный объем выпуска	Не более 3 000 000 000 руб.
Номинал Облигаций	50 000 руб.
Цена размещения	100% от Номинала Облигаций
Срок обращения	~3,1 года (1 140 дней)
Купонный период	30 дней
Тип купона	Фиксированный
Ориентир по ставке купона	Не выше 13% годовых
Торговый день	День, в который на ПАО «Московская Биржа» («Биржа») проводятся организованные торги Акциями в рамках основной торговой сессии
Рыночная Цена Акции	Цена закрытия Акции ПАО «ГК «Самолет» (на основной торговой сессии), определяемая в соответствии с требованиями законодательства РФ и публикуемая на официальном сайте Биржи (https://moex.com)
Референсная Цена Акции	Среднеарифметическое значение Рыночной Цены Акции за период, включающий 5 Торговых дней, предшествующих дате открытия книги заявок, и все Торговые дни, входящие в период сбора книги заявок

	Референсная Цена Акции * (100% + Премия) Премия составляет 30% Цена, рассчитываемая в соответствии с Офертой для целей определения наступления События премии и порядка оплаты Цены продажи Облигаций, в том числе для расчета Общего количества Акции, которые в рамках обмена приходятся на 1 Облигацию Расчетная цена Акции подлежит корректировке в случае наступления любого События корректировки Расчетной цены Акции и публикуется на Странице Эмитента в сети Интернет (https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36419) («Страница Эмитента») <i>Значение Расчетной цены Акции в каждом случае подлежит округлению до ближайшего значения, кратного 0,5</i>
Расчетная цена Акции (страйк)	
Общее количество Акции	Расчетное количество Акции, которое в рамках обмена приходится на 1 Облигацию исходя из Расчетной цены Акции (Номинал / Расчетная цена Акции), шт. <i>Округление Общего количества Акции происходит до 2-го знака после запятой по правилам математического округления</i>
События корректировки Расчетной цены Акции	Дивидендное событие, Событие изменения количества Акции, Событие снижения количества Акции в свободном обращении <i>В случае наступления События корректировки Расчетной цены Акции, Оферент обеспечивает раскрытие информации о скорректированной и актуальной Расчетной цене Акции на Странице Эмитента в сети Интернет в дату наступления События корректировки Расчетной цены Акции</i>
Право Владельца Облигаций на обмен	В течение Срока акцепта Оферты в каждую дату окончания купонного периода, начиная с 6-го и за исключением последнего купонного периода, при условии наступления События премии
Событие премии	Превышение Рыночной Ценой Акции значения Расчетной цены Акции на каждый соответствующий Торговый день в любые как минимум 20 Торговых дней из 30 последовательных Торговых дней, которые непосредственно предшествуют дате окончания соответствующего купонного периода <i>Событие премии считается наступившим в соответствующую дату окончания купонного периода</i>

Определение Оферентом способа расчетов при обмене на Бирже

В Дату расчета (1-й рабочий день, следующий за датой наступления События премии) Оферент по своему усмотрению определяет:

- 1. целое количество Акций, подлежащих передаче Владелецу Облигаций в счет оплаты Цены продажи Облигаций (одной Передаваемой облигации) («Поставляемые Акции»), которое не должно превышать Общее количество Акций. Во избежание сомнений, Оферент может принять решение о том, что количество Поставляемых Акций равно нулю
- 2. сумму денежных средств, подлежащих выплате Владелецу Облигаций в счет оплаты Цены продажи Облигаций (одной Передаваемой облигации в дополнение к Поставляемым Акциям), исходя из разницы между Общим количеством Акций и количеством Поставляемых акций и среднеарифметического значения Рыночной цены Акции за 5 торговых дней, предшествующих Дате расчета

Цена продажи Облигаций

Цена продажи каждой Передаваемой облигации («Цена продажи Облигаций») определяется Оферентом в Дату расчета в % от номинальной стоимости Облигации следующим образом:

$$P_{\text{прод}} = \frac{(A_{\text{пост}} \times P_{\text{расч}}) + ((A - A_{\text{пост}}) \times P_{\text{рыноч}})}{Nom} \times 100\%$$

где

$P_{\text{прод}}$ – Цена продажи Облигаций, %

$A_{\text{пост}}$ – количество Поставляемых Акций, шт.

$P_{\text{расч}}$ – Расчетная цена Акции, руб.

A – Общее количество Акций, шт.

Nom – Номинальная стоимость Облигации, руб.

$P_{\text{рыноч}}$ – среднеарифметическое значение Рыночной Цены Акции за 5 Торговых дней, предшествующих Дате расчета, руб.

В случае, если Цена продажи Облигаций ниже 100% от Номинала Облигаций, то Ценой продажи Облигаций признается 100% от Номинала Облигаций

В случае, если Цена продажи Облигаций выше 250% от Номинала Облигаций, то Ценой продажи Облигаций признается 250% от Номинала Облигаций

Предварительные параметры выпуска облигаций (4/4)

Расчеты при размещении, выплате купона, погашении Облигаций	Денежными средствами
Способ размещения	Букбилдинг по купону, открытая подписка
Досрочное погашение по требованию Владельцев Облигаций в случае делистинга Акций	В случае исключения Акций из Списка ценных бумаг, допущенных к торгам на Бирже – досрочное погашение Облигаций по требованию Владельцев Облигаций по 115% номинальной стоимости Облигаций + НКД
Дата открытия книги заявок	27 октября 2025 года в 10:00 (МСК)
Дата закрытия книги заявок	30 октября 2025 года в 18:50 (МСК)
Предварительная дата размещения	01 ноября 2025 года
Размещение и обращение	ПАО Московская Биржа, ожидается Второй уровень листинга
Депозитарий	НКО АО НРД
Организаторы	Газпромбанк, Старт Капитал, Альфа-Банк, Т-Банк, Совкомбанк
Агент по размещению	Газпромбанк
Инвестирование средств физических лиц	Доступно для приобретения неквалифицированным инвесторам при условии прохождения теста №13 в соответствии с ограничениями Федерального закона №192-ФЗ от 11.06.2021

Иные термины, использованные в настоящем материале, а также полные условия обмена определены в Оферте

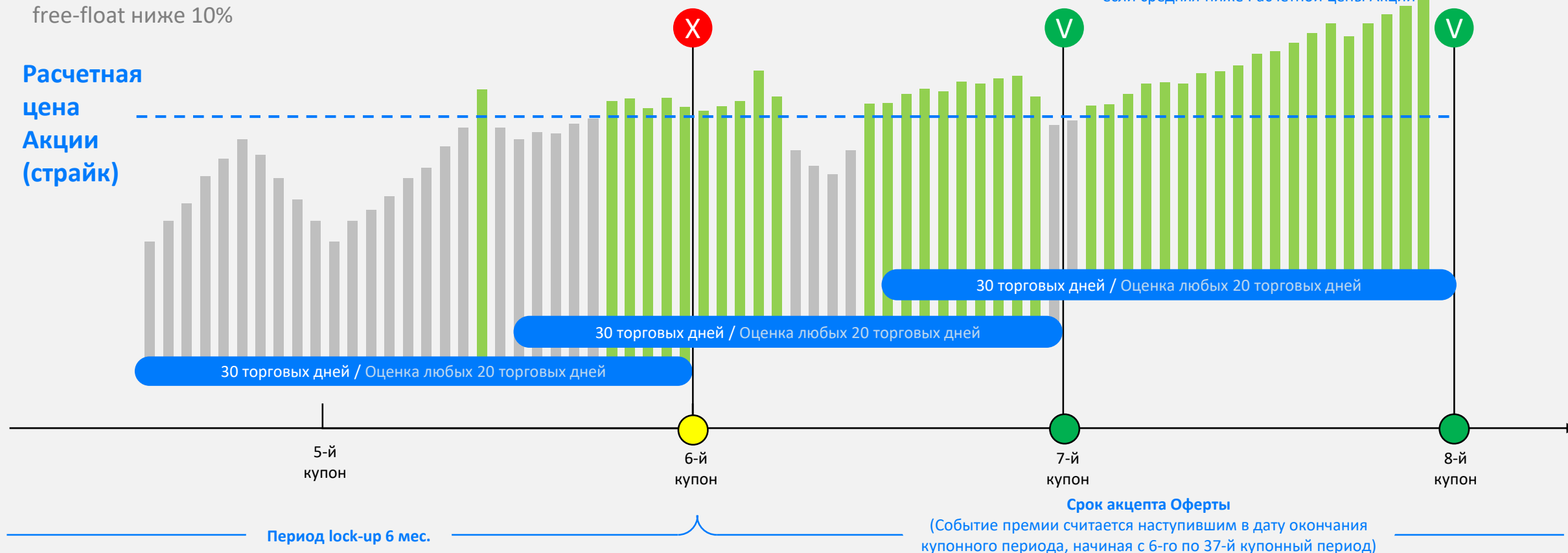
Облигации с возможностью обмена в акции: Событие премии

Событие премии – в течение 30 торговых дней подряд до даты окончания купонного периода **рыночная цена акции** (цена закрытия акции по итогам основной сессии) превышала **Расчетную цену Акции** на протяжении любых как минимум 20 торговых дней

Расчетная цена Акции – референсная цена акции (средняя за 5 дней до книги и за период книги) + премия 30%

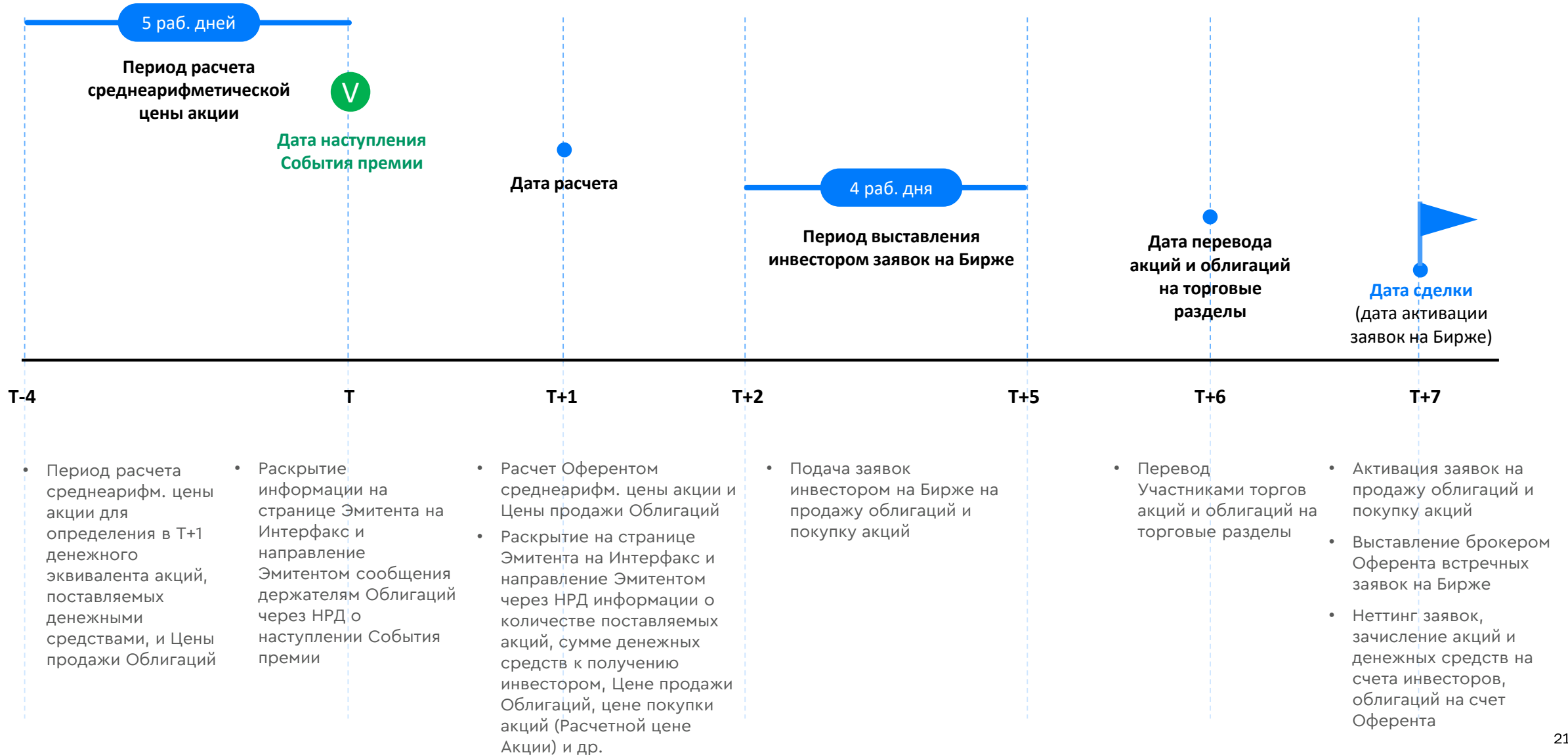
В течение срока обращения облигации Расчетная цена Акции **может быть скорректирована** в случае выплаты дивидендов, сплита / консолидации / доп. эмиссии акций, а также снижения free-float ниже 10%

Расчетная
цена
Акции
(страйк)



Ограничение выплаты денежными средствами – не более 250% от номинала

Облигации с возможностью обмена в акции: техника расчетов при биржевом обмене



Если у вас возникли вопросы, пожалуйста, дайте нам знать

Дирекция по взаимодействию с инвесторами

Никита Мороз

ns.moroz@samolet.ru

Ссылка на сайт
для инвесторов



Канал в Telegram
для инвесторов



Профиль в Пульсе



Блог на sMart-lab.ru



Спасибо за внимание!

 самолет

