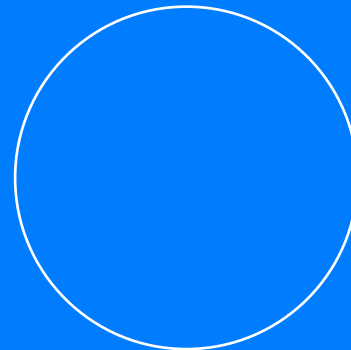


ЗПИФ от застройщика:

Инвестиции в жилую недвижимость с арендным доходом

22–23 мая 2025

Investfunds Forum XVI
г. Санкт-Петербург



самолет

Никита Швед

Директор по фондам недвижимости
ГК Самолет



О Группе Самолет в цифрах

5,2 млн м²

Топ-1 в РФ по объему текущего строительства



1,6 млн м²

Объем ввода в 2024 году



46 млн м²

Лидеры по земельному банку в РФ*

339 млрд руб.

Выручка по МСФО в 2024 г.
(+32% к 2023 г.)

Лучшая УК в России
Move Realty Award 2023

№1

по темпам региональной экспансии

Вышли в 8 новых регионов в 2024 году**
Запустили проекты в Казани, Уфе и Екатеринбурге в 2025 году

Стабильные продажи на падающем рынке***

-9% Самолет vs -17% рынок



*Согласно Commonwealth Partnership на конец 2023 г.
**Согласно ЕРЗ.РФ
*** Источник: Росреестр — жилые объекты, без учета оптовых сделок, продаж от ФЛ и сделок с ЮЛ, Самолет CRM

Зачем Группе Самолет ЗПИФ на арендное жилье

Дополнительный инструмент реализации недвижимости

- ЗПИФ — альтернативный канал продаж
- MVP фонд арендного жилья — 3 млрд руб.
- Это 1% годовых продаж группы Самолет (339 млрд руб.)

Развитие цивилизованного рынка арендного жилья



- Высокий фундаментальный спрос на жилье частично сместился на рынок аренды
- Рынок аренды имеет свою растущую ЦА
- Помогаем вывести рынок арендного жилья из тени

Создам новый инвестиционный инструмент

- Делаем инвестиции в жилье доступными для широкого круга инвесторов
- Развитие недевелоперских бизнесов (УК, арендное жилье, фонды и др.) => синергия для девелопмента

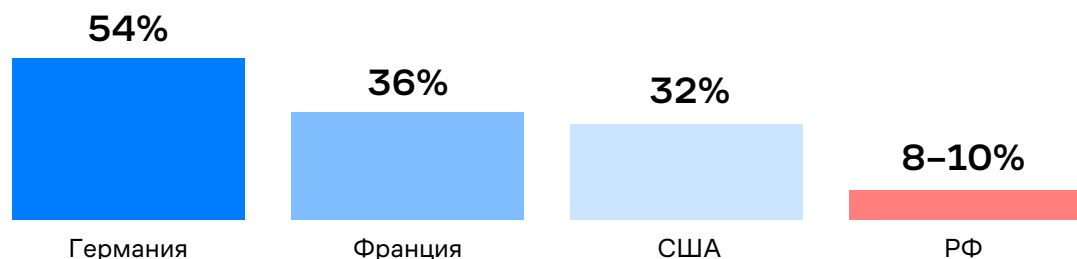
Win-Win стратегия для всех сторон

- Для инвесторов — стабильные прогнозируемые денежные потоки, отсутствуют риски
- Для арендаторов — возможность заселиться в современное готовое жилье здесь и сейчас без высоких затрат на ипотеку
- Для застройщиков — возможность управления пулом готовых квартир без потери денежного потока



России не хватает цивилизованного фонда арендного жилья

Доля арендного жилья в России сильно отстает от мировых практик



Российский рынок арендного жилья слабо развит

- Рынок арендного жилья функционирует в серой зоне — налоги не платятся, права арендаторов не защищены
- В РФ текущие программы поддержки жилищной отрасли в России направлены только на покупку — крайне дорогой инструмент
- Арендное жилье недоступно для институциональных игроков и инвесторов (нет инструментов)

Эффекты от создания фондов арендного жилья

Реализация задач Президента по обеспечению населения жильем

- Даем возможность улучшить жилищные условия без накоплений и инвестиций

Легализация рынка арендного жилья

- Выводим рынок арендного жилья из тени, обеспечиваем соблюдение законодательства
- Создаем новый источник налоговых платежей

Увеличение капитализации фондового рынка

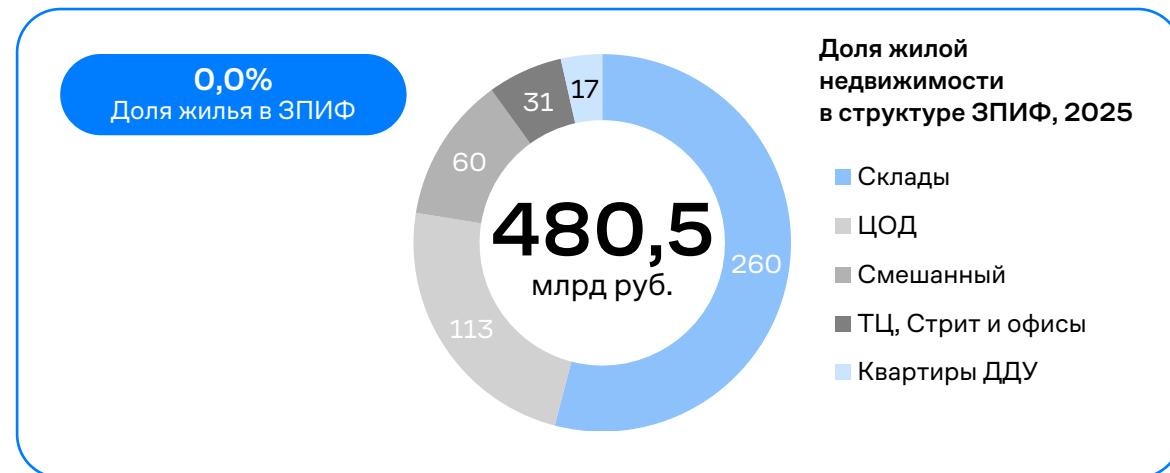
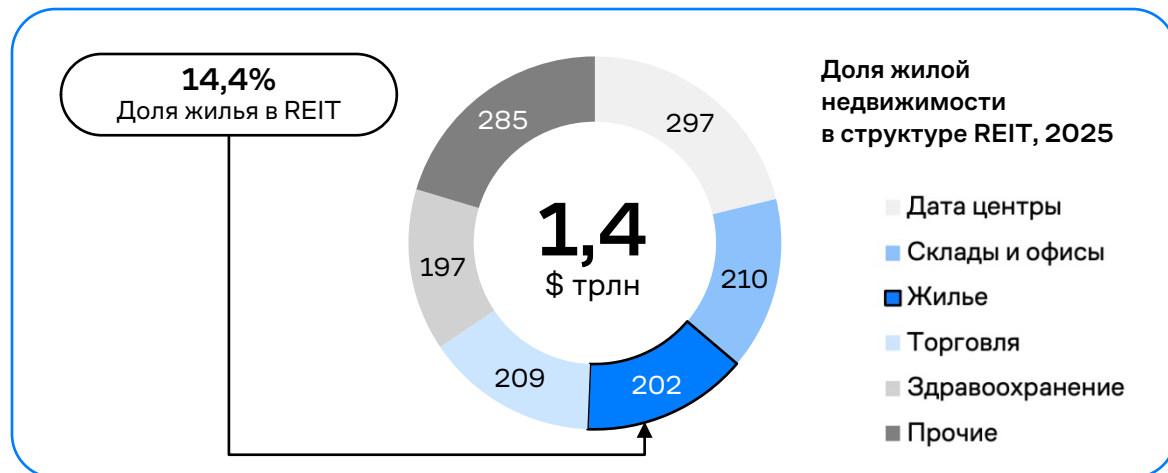
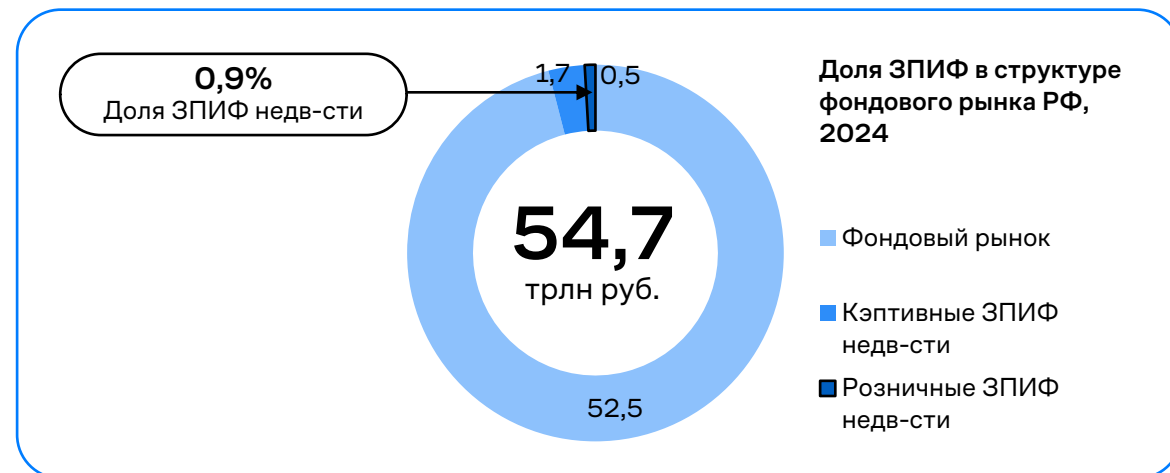
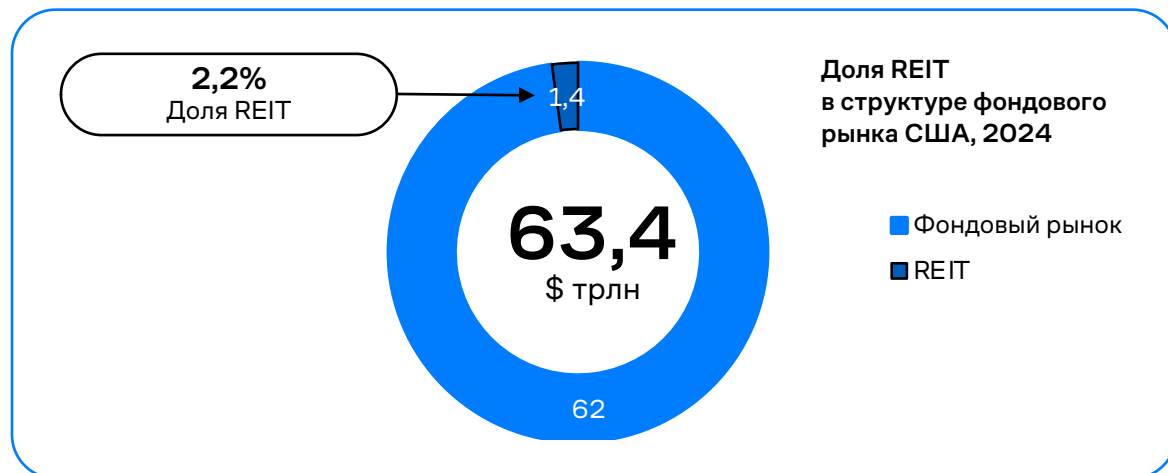
- Делаем инвестиции в арендное жилье доступными широкого круга инвесторов
- Можем создавать кастомизированные новые фонды под запросы институциональных инвесторов

Новый инструмент накопления и индекса цен на жилье

- Естественный хедж от изменения цен на недвижимость
- ЗПИФ создает индекс цен на жилье для использования в других инвестиционных продуктах



Готовая жилая недвижимость занимает существенную долю в REIT¹ в США, но не представлена на рынке ЗПИФ в России



¹Real Estate Investment Trusts – инвестиционные фонды недвижимости
Источники: Банк России, IBC, NAREIT и расчеты аналитиков Группы Самолет на основе информации о действующих ЗПИФ

Первый фонд инвестиций в арендное жилье для широкого круга инвесторов

ЗПИФ «Самолет. Инвестиции в недвижимость»¹

Первый на российском рынке розничный ЗПИФ с квартирами и апартаментами для сдачи в аренду.

Простой и доступный инструмент получения дохода от готового жилья в Москве на эксклюзивных условиях от застройщика №1².



Почему фонд жилой недвижимости в Москве — лучший актив для инвестирования?

- | | | |
|----------|---------------------------------------|--|
| 1 | Высокая доходность | Защита от инфляции + арендный доход Рост цен на жилье в Москве обгоняет инфляцию и сопоставим с фондовым рынком. Дополнительный регулярный доход от аренды |
| 2 | Защищенность и надежность | Нет рисков дефолта Фонд на 100% обеспечен физическими активами — жилой недвижимостью. Нет кредитов, займов, залогов |
| 3 | Удобный и простой инструмент | Нулевые затраты сил и времени Самолет обеспечивает полное управление недвижимостью, сдачу в аренду и продажу |
| 4 | Хороший момент и условия входа | Купить дешево, продать дорого Покупка жилья на эксклюзивных условиях недоступна розничным покупателям. Выход по мере накопления дефицита жилья и роста цен |
| 5 | Гибкость и ликвидность | Легкость покупки и продажи Любой размер инвестиций — от тысяч до миллиардов рублей. Публично торгуемый (биржевой) ликвидный инструмент |



О Фонде

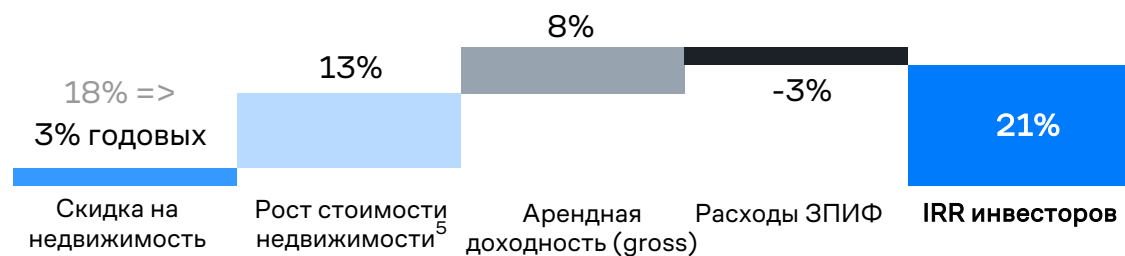
Инвестиционная идея

Фонд инвестирует в готовые квартиры и апартаменты с регулярным доходом от аренды и потенциалом роста стоимости. Портфель фонда диверсифицирован по классу и географии: объекты расположены в четырех ЖК группы Самолет в Москве

Портфель фонда



Формирование целевой доходности¹, % годовых



Информация о фонде

| | |
|---|--|
| Целевой размер | 3,1 млрд руб. ² |
| Срок | 5 лет |
| Тип | Для неквалифицированных инвесторов |
| Целевая доходность ¹ | 21% годовых |
| Выплаты инвесторам ³ | Ежеквартально (начиная с 4 кв. 2025 г.) |
| Формирование | До 100% активов инвестировано в недвижимость |
| Портфель | <ul style="list-style-type: none">квартиры и апартаменты;комфорт и бизнес-класс;расположены в ЖК группы Самолет в Москве;чистовая отделка и полная меблировка |
| Источники дохода | <ul style="list-style-type: none">арендная плата;рост стоимости недвижимости;скидка на недвижимость при внесении в Фонд |
| Специальные предложения от группы Самолет | <ul style="list-style-type: none">скидка до 3,5% для пайщиков на покупку жилья⁴;оферта «Выход в метры»⁴ |
| УК фонда | АО «Контрада Капитал» |
| Управление недвижимостью | Группа Самолет |
| Мосбиржа | Торговый код: XHOUSE ISIN: RU000A10A117 |



¹ Ожидаемая (целевая) доходность фонда (IRR, годовых) в течение периода существования, согласно финансовой модели, подготовленной группой Самолет

² Целевая стоимость активов фонда после завершения формирования, дополнительных выданных паев и регистрации Банком России соответствующих изменений в ПДУ (может отличаться от СЧА на момент публичного размещения)

³ Согласно финансовой модели, подготовленной группой Самолет

⁴ Размер скидки зависит от суммы инвестиций в фонд. Подробные условия скидок и оферты для пайщиков будут опубликованы при публичном размещении паев по стандартам IPO в апреле 2025

⁵ Ожидаемый долгосрочный рост стоимости недвижимости по расчетам группы Самолет

Удобство и выгода инвестирования с ЗПИФ

Инвестиции в жилье напрямую

Покупка паёв ЗПИФ «Самолет. Инвестиции в недвижимость»



Порог входа

Ограниченная сумма инвестирования
От 6 до 50 млн руб.

Любая сумма инвестирования
От 1 тыс. руб. до 3 млрд руб.



Экспертиза рынка

High-level погружение в рынок и тренды
Невозможность быть постоянно в контексте

Лидер и эксперт рынка недвижимости, застройщик №1¹
Выбираем лучшие активы на эксклюзивных условиях



Диверсификация

Концентрация рисков
Риски сведены к одной-трём квартирам

70+ проектов Самолета в Москве и МО²
Возможность собрать диверсифицированный портфель, недоступная большинству других девелоперов



Управление

Самостоятельный поиск арендаторов
и регулярное решение текущих вопросов

Asset, Property & Facility management³
Профессиональное управление недвижимостью и арендаторами, лучшая УК в России⁴



Текущие затраты

Высокие транзакционные издержки
на покупку, владение и продажу недвижимости

Минимальные издержки
За счет эффекта объема и использования своей УК на всех объектах



Выход из инвестиции

Низкая ликвидность
Срок продажи квартиры от 3 до 9 мес.

Простая покупка и продажа паев
Ликвидность паев на Мосбирже поддерживается маркет-мейкером
Оферта от Самолета: «выход в метры» — обмен паев на недвижимость



¹ По данным erzrf.ru, на 01.04.2025 по объему текущего строительства

² Один из крупнейших портфелей проектов среди девелоперов жилой недвижимости в России

³ Управление портфелем недвижимости и техническое обслуживание объектов недвижимости

⁴ Премии Urban Awards (2023), Домиленд (2024)

РЫНОК ЖИЛЬЯ: МИФЫ И ФАКТЫ



Рынок в кризисе, цены на жилье скоро упадут

Миф №1



самолет

Жилая недвижимость — дефицитный и востребованный актив...

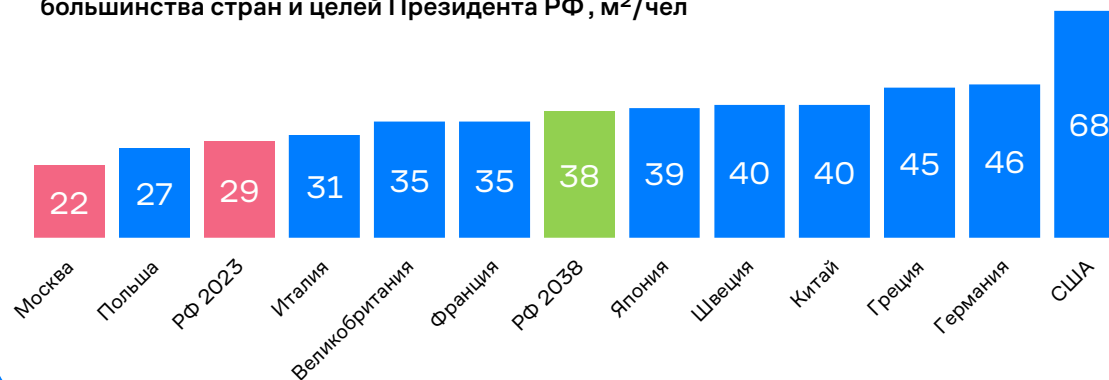
Фундаментальный спрос

- Недвижимость — традиционное средство сбережений в России и в мире — **простой, понятный и ликвидный актив**
- При **снижении КС** => увеличение спроса на рыночную ипотеку, переток денег из депозитов в недвижимость
- **Адресные льготные программы ипотеки** поддержат спрос на массовое жилье «для жизни»

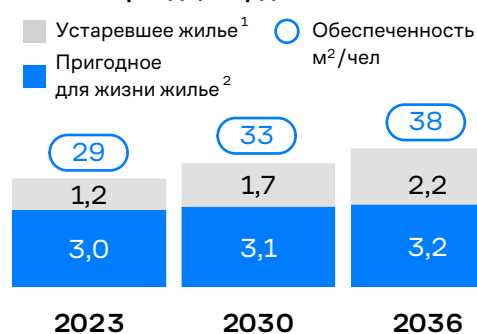
Структурный дефицит жилья

- Обеспеченность жильем в РФ — **29 м²/чел.**, в Москве — **22 м²/чел.**
- Это ниже, чем в большинстве европейских стран и в Китае (**35–45 м²/чел.**)
- На рынке жилья РФ и Москвы в ближайшие годы сохранится дефицит:
 - Цель по обеспеченности жильем — **33 м²/чел. (2030)** и **38 м²/чел. (2038)**
 - Для достижения этих целей нужно вводить **≈150 млн м²/год**
 - В ближайшие годы будет вводиться **≈85 млн м²/год**

Обеспеченность жильем в РФ и Москве ниже большинства стран и целей Президента РФ, м²/чел

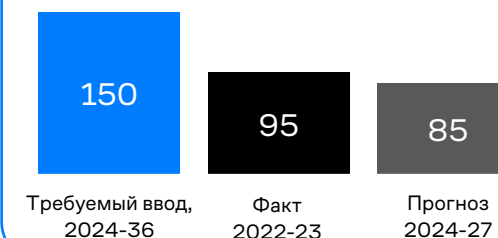


В РФ растет доля устаревшего жилого фонда, млрд м²



Ввод нового жилья недостаточен для восполнения дефицита, млн м²/год

Потребность в новом жилье: + 1,2 млрд м², 2,2 млрд м² — с учетом замены ветхого фонда



...с низким риском и высокой доходностью

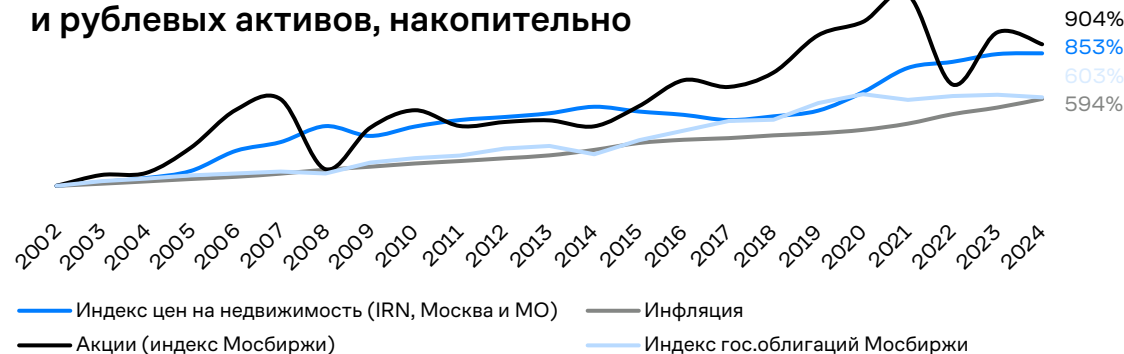
Защита от инфляции и длинная доходность

- С 2000 г. рост цен на жилье в Москве и МО («ММА») **исторически обгоняет инфляцию и облигации**, доходность сопоставима с акциями при меньшей волатильности
- CAGR'2002-24 индекса цен на жилье в ММА составил **12%**, на 3 п.п. выше среднегодовой инфляции
- Высокие ставки по депозитам закончатся со снижением КС. Жилье приносит **высокую доходность на длинном горизонте**
- Аналогичный тренд на развитых рынках. В США вложения в недвижимость и REIT обгоняют низкорисковые активы

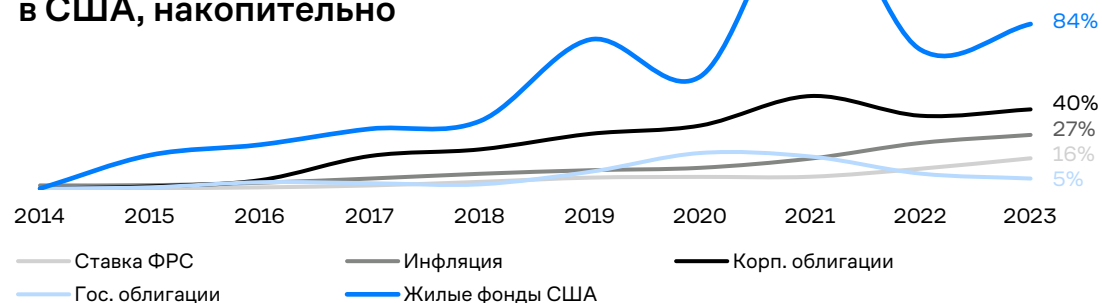
Хороший момент для инвестиций

- Из-за высоких ставок и снижения доступности ипотеки **рост цен замедлился** + появилась возможность получить **жилье со скидкой**
- Фундаментальные факторы роста цен с 2025-26 гг.:
 - Инфляция СМР и материалов => застройщики будут поднимать цены
 - Восстановление спроса благодаря снижению КС и ипотечных ставок

Доходность недвижимости в ММА и рублевых активов, накопительно



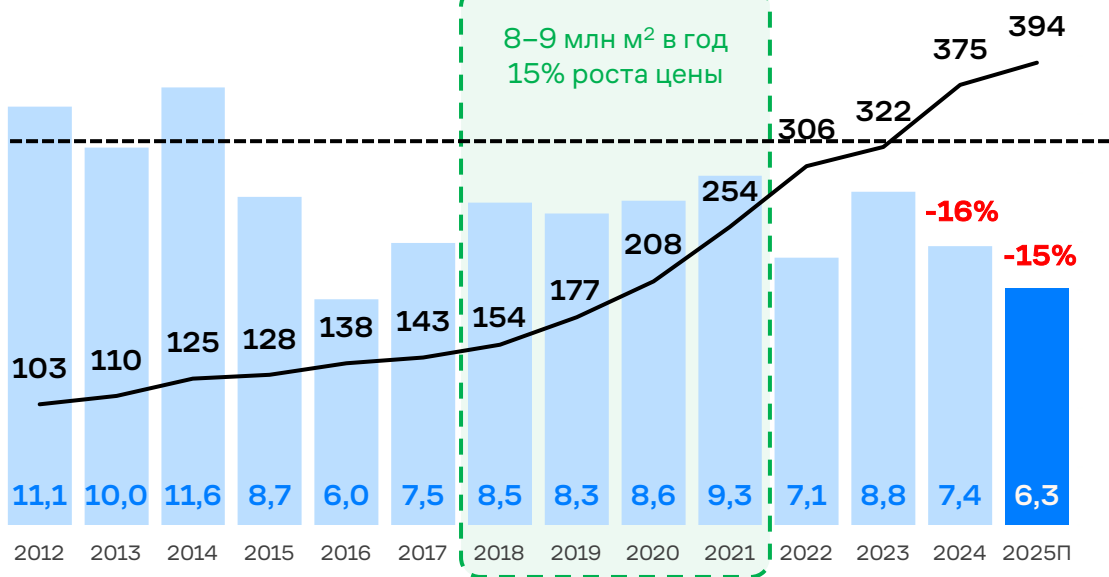
Доходность жилищных фондов и низкорисковых активов в США, накопительно



Рынок жилой недвижимости Московского региона

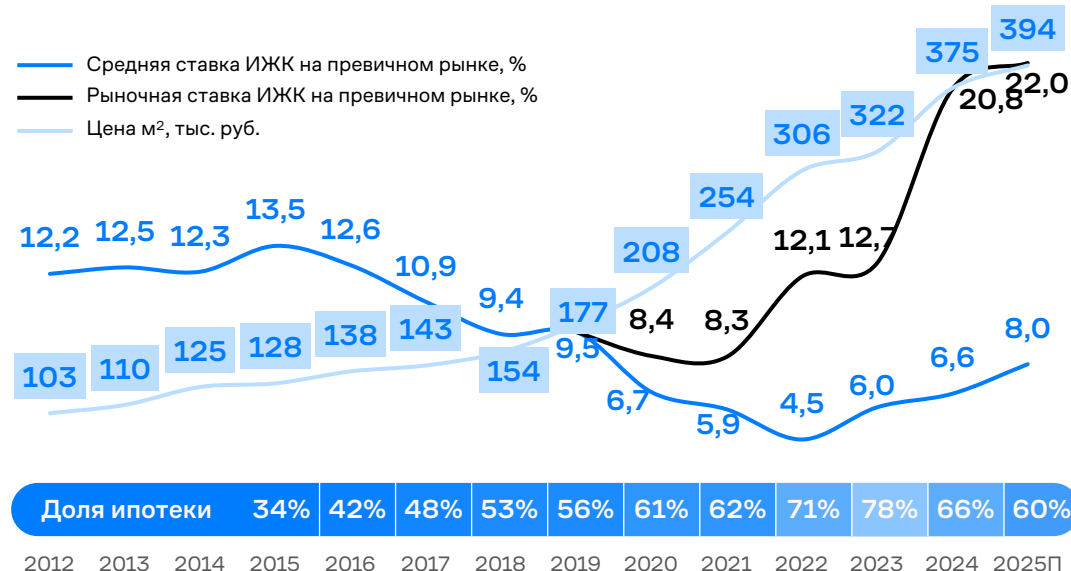
- На фоне изменения условий и снижения доступности ипотеки объем продаж в **2024 году** снизился на 16% до **7,4 млн кв. м**. В **Q1 25** на фоне распродаж некоторых девелоперов **продажи увеличились на 17% г/г** до **1,8 млн м²**
- Объем спроса в 2025 году будет подвержен влиянию высоких ипотечных ставок по рыночной ипотеке. Ожидаем больше покупок по семейной ипотеке, за собственные средства (в том числе за счет депозитов) и в рассрочку в **2025 году**, что сдержит **снижение** спроса в пределах **9%**

— Объем продаж (ДДУ + ДКГ), млн м²
— Цена, тыс. руб/м²



- Вопреки ожиданиям в **2024 году** средняя ипотечная ставка не увеличилась, составив **6,6%**, в **Q1 2025 — 6,5%**.
- В **2025 году** ожидаем сохранение **средней ставки** по ипотеке (ИЖК) в пределах **7%** на фоне высокой доли семейной ипотеки
- Рост средневзвешенной цены экспонирования по итогам 2024 года составил **16%**, в **2025** ожидаем **рост средней цены за год на 14%**

— Средняя ставка ИЖК на первичном рынке, %
— Рыночная ставка ИЖК на первичном рынке, %
— Цена м², тыс. руб.



Большой дисконт вторичного жилья к первичному рынку

Миф №2



самолет

Первичный vs вторичный рынок: где дешевле?

- Покупатели **предпочитают современные новые объекты**, в то время как на вторичном рынке много предложений старых квартир (устаревший продукт)
- При сравнении устаревших объектов с современными разница цен может составлять около 10% в пользу новых квартир
- Большое различие в продукте первичного и вторичного рынков отражается на ценах. Застройщики продают готовое жилье от себя дороже, чем частные продавцы
- В современных ЖК в Москве и Московской области цены вторичного жилья **сопоставимы с ценами первичного или превышают их!**



Сравнение цен на первичном и вторичном рынке, в зависимости от локации, сегмента и размера проектов

| Локация | Сегмент | Размер проектов (тыс. м ²) | Вторичный рынок, СВЦ (тыс. руб./м ²) | Первичный рынок, СВЦ (тыс. руб./м ²) | Разница цены: первичный vs вторичный |
|--------------------|----------|--|--|--|--------------------------------------|
| Московская область | Массовый | от 300 | 200 | 220 | 10% |
| Московская область | Массовый | 100–300 | 195 | 205 | 5% |
| Москва | Бизнес | от 250 | 480 | 495 | 3% |
| Москва | Бизнес | 100–250 | 540 | 545 | 1% |
| Новая Москва | Массовый | 150–500 | 250 | 245 | -2% |
| Новая Москва | Массовый | от 500 | 290 | 280 | -3% |
| Москва | Массовый | 100–300 | 360 | 340 | -6% |

Бум на рынке арендного жилья — краткосрочная история

Миф №3

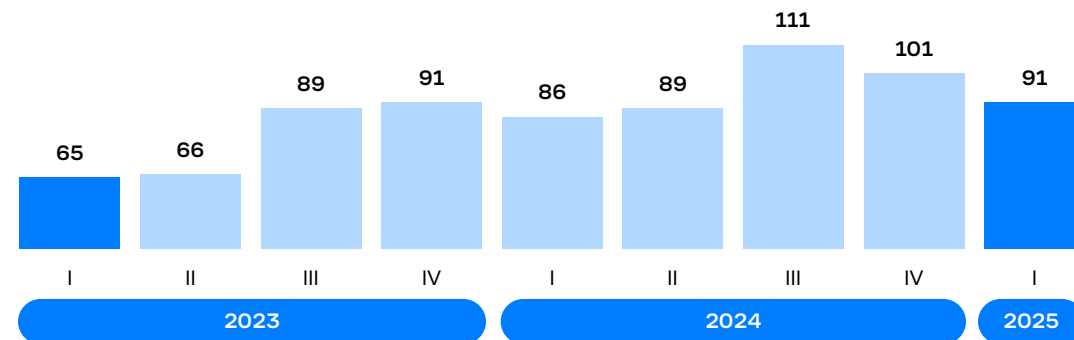


самолет

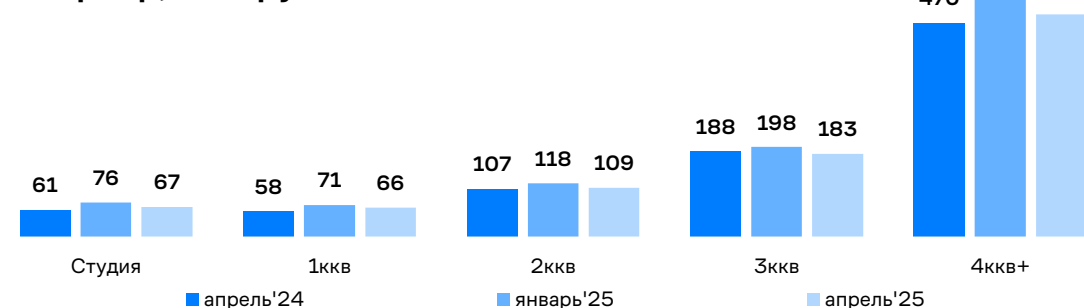
Рынок аренды Москвы — факты и тренды

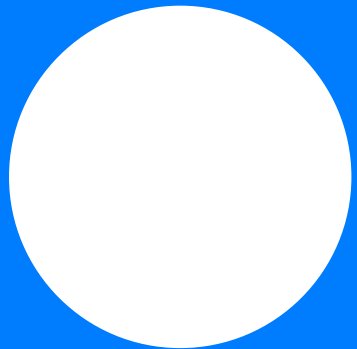
- Во 2 пол. 2024 г. на фоне дорогой ипотеки произошло частичное перетекание спроса из покупки в аренду
- Ставки аренды взлетели до исторических максимумов — арендная доходность по ряду объектов достигла **9-10%** годовых
- С декабря 2024 г рынок скорректировался до фундаментально обоснованных уровней
- **Не ожидаем глубокой коррекции** арендных ставок даже при снижении ипотечных ставок
- **Фундаментальные факторы спроса** на арендное жилье:
 - На рынке аренды, особенно в Москве, сформировалась своя устойчивая ЦА
 - Молодежь чаще предпочитает аренду покупке, особенно если можно арендовать с современным ремонтом в новом ЖК
 - Ограничения предложения нового жилья и льготной ипотеки — долгосрочная история, которая поддержит спрос на аренду
 - Приход на рынок аренды крупных инвесторов, развивающих профессиональный арендный бизнес, формируя прозрачный и цивилизованный рынок

Средняя стоимость аренды в Москве, тыс. руб. в месяц

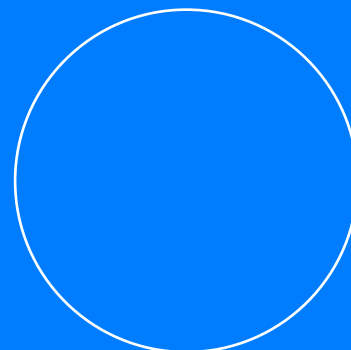


Средняя цена аренды в Москве по комнатности квартир, тыс. руб. в месяц





Спасибо за внимание!



самолет