

ЭТАЛОН

апрель 2025

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1 кв. 2025



ЮРИДИЧЕСКАЯ ОГОВОРКА

Содержащийся ниже текст относится к презентации (далее «Презентация»), следующей за данным уведомлением, и поэтому рекомендуется внимательно изучить его перед чтением, оценкой или каким-либо другим использованием Презентации. Переходя к ознакомлению с Презентацией, вы безоговорочно соглашаетесь соблюдать нижеследующие положения, условия и ограничения, включая любые изменения к ним в любое время, когда вы получаете какую-либо информацию от ETALON GROUP PLC (далее Группа «Эталон» или «Компания»). Настоящий документ и содержащиеся в нем сведения, а также их презентация предоставляются исключительно в информационных целях и не являются предложением или приглашением либо частью предложения или приглашения приобрести ценные бумаги в любой юрисдикции, а также не являются побуждением, предложением или приглашением к продаже, выпуску ценных бумаг или к осуществлению иной инвестиционной деятельности в любой юрисдикции в соответствии с любым применимым законодательством, включая США, Великобританию, любое государство-член Европейского Союза, Австралию, Канаду, Южную Африку, Японию, Специальный административный район Гонконг Китайской Народной Республики, но не ограничиваясь ими.

Настоящая Презентация (i) не должна служить основой для принятия какого-либо инвестиционного решения и (ii) не содержит исчерпывающую информацию, которая может быть необходимой или желательной для полной и точной оценки Компании, и (iii) не должна считаться рекомендацией Компании или любого из ее аффилированных лиц участвовать в любой сделке с участием Компании или ее ценных бумаг. Компания подготовила настоящую Презентацию на основе информации, доступной ей на дату настоящей Презентации, включая информацию, полученную из общедоступных источников, не прошедших независимую проверку. Информация, содержащаяся в этом документе, может быть

обновлена, изменена или заменена путем последующего раскрытия информации, может со временем устареть и стать неточной, а также может быть изменена без предварительного уведомления. Ни Компания, ни кто-либо из ее директоров, должностных лиц, сотрудников, акционеров, аффилированных лиц, консультантов или представителей не несут никакой ответственности (по небрежности или иным образом) за любые убытки, возникшие в результате любого использования настоящей Презентации или ее содержания, а также иным образом возникшие в связи с использованием Презентации. Вышеперечисленные лица не берут на себя каких-либо обязательств по дополнению, изменению, обновлению или пересмотру любой информации, содержащейся в данной Презентации.

Настоящая Презентация содержит неаудированную финансовую информацию за полугодие и 12 месяцев года, которая была подготовлена на основе проверенной управленческой отчетности Компании (далее – Управленческая отчетность). Если не указано иное, настоящая Презентация также содержит определенную финансовую информацию за год и полугодие, основанную на аудированной консолидированной отчетности Компании по МСФО. Презентация также включает определенную финансовую информацию, не относящуюся к МСФО и не подвергавшуюся проверке либо рассмотрению со стороны аудитора Компании, такую как прибыль до вычета процентов, налогов, износа и амортизации («EBITDA»), EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA), рентабельность по показателю EBITDA, рентабельность по показателю EBITDA до распределения стоимости активов (PPA), оборотный капитал, свободный денежный поток («FCF»), операционный денежный поток («OCF»), чистый корпоративный долг и проектный долг.

Настоящий документ может содержать заявления, статистические данные и прогнозы, которые включают такие слова, как "планирует", "имеет целью", "считает", "ожидает", "предполагает", "намерена", "оценивает", "будет", "может", "продолжает", "должен", "продолжаться", "имеет возможности" либо других аналогичных конструкций. Все заявления, включенные в настоящую презентацию, кроме заявлений об исторических фактах, включая, помимо прочего, заявления о финансовом положении, бизнес-стратегии, планах и целях руководства в отношении будущей деятельности (включая планы и цели развития), являются заявлениями прогнозного характера. Заявлениям прогнозного характера по определению присущи факторы риска и неопределенности, как общие, так и специфические, и существует риск того, что предположения, прогнозы, перспективные оценки, ориентировочные данные и другие заявления прогнозного характера могут не совпасть с реальными результатами. Прогнозные заявления включают заявления относительно: нашей программы строительства и будущих проектов (информация о которых является ориентировочной, предоставляется исключительно в ознакомительных целях и может быть изменена без предварительного уведомления); стратегии, прогнозы и перспективы роста; планы на будущее и потенциал для будущего роста; ликвидность, капитальные ресурсы и капитальные затраты; рост спроса на продукцию; экономические перспективы и отраслевые тенденции; развитие рынков; влияние регуляторных инициатив; и преимущества конкурентов. Такие прогнозные заявления основаны на многочисленных предположениях руководства относительно настоящих и будущих бизнес-стратегий и изменений рыночной среды в будущем. Хотя на момент формирования таких заявлений Компания считает эти допущения разумными, они по своей сути подвержены рискам и факторам неопределенности, которые трудно или невозможно предсказать и которые находятся вне контроля Компании.

Ни Компания, ни кто-либо из ее представителей, сотрудников или консультантов не намерены и не обязаны дополнять, изменять, уточнять или пересматривать какие-либо заявления прогнозного характера, содержащиеся в настоящем документе.

Вы можете загрузить Презентацию только для личного использования при условии, что все уведомления об авторских правах и других правах собственности сохранены. Вы не можете иным образом копировать, воспроизводить, переиздавать, загружать, публиковать, ретранслировать, распространять, использовать в коммерческих целях или иным образом передавать Презентацию или любую ее часть без предварительного письменного согласия Компании. Бремя определения допустимости использования любой Информации лежит на вас.

Настоящая Презентация не предназначена для распространения или использования любым физическим или юридическим лицом, являющимся гражданином или резидентом в любом населенном пункте, штате, стране или другой юрисдикции, где такое распространение, публикация, или использование противоречат законам или нормативным актам или требуют регистрации лицензии в пределах такой юрисдикции. Получая и читая данную Презентацию, вы соглашаетесь с ограничениями, изложенными в данном отказе от ответственности, и признаете, что вы будете нести единоличную ответственность за свою собственную оценку рынка, рыночного положения Компании и любых ценных бумаг Компании, проведете собственный анализ и будете нести единоличную ответственность за формирование собственного взгляда на потенциальные будущие результаты деятельности Компании.

ЭТАЛОН

СОДЕРЖАНИЕ

1	Операционные результаты	4
2	Избранные проекты	13



КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ПРОДАЖИ, КВ. М

192 ТЫС. КВ. М

Продажи в кв. м выросли г/г (+2%)
несмотря на высокую базу 1 кв. 2024

ПРОДАЖИ, МЛРД РУБ.

37,4 млрд руб.

В Санкт-Петербурге продажи в
денежном выражении показали
опережающую динамику: +73% г/г

СРЕДНИЙ РОСТ ЦЕНЫ ЖИЛЬЯ,
МОСКВА

+20%

Рост средней цены квартир в
Москве в 1 кв. 25 составил 20% г/г
за счет роста строительной
готовности объектов

ЗАПУСКИ В ПРОДАЖУ

226 ТЫС. КВ. М

Диверсифицированное новое
предложение восполнит витрину и
поддержит продажи в 2025 году

ПОКРЫТИЕ ПРОЕКТНОГО ДОЛГА
СРЕДСТВАМИ НА ЭСКРОУ

1,0x

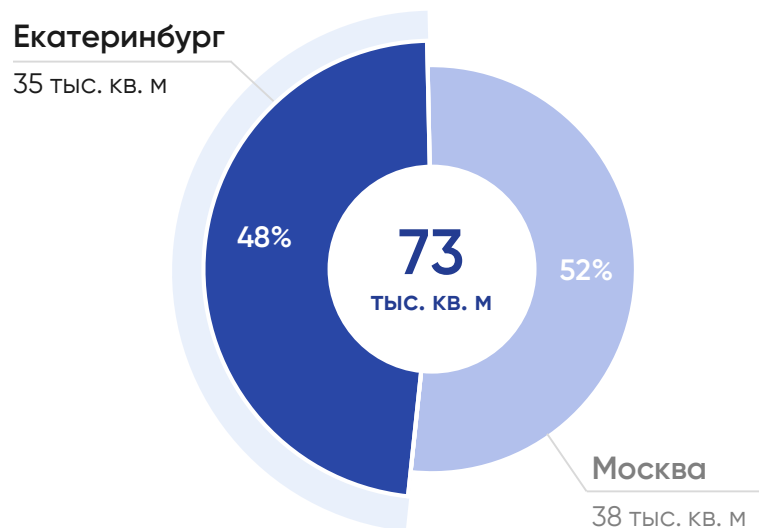
Благодаря балансировке запусков и
продаж соотношение сохраняется
на уровне, гарантирующем льготную
ставку по проектному долгу

Операционные результаты

УСКОРЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА – БОЛЬШОЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

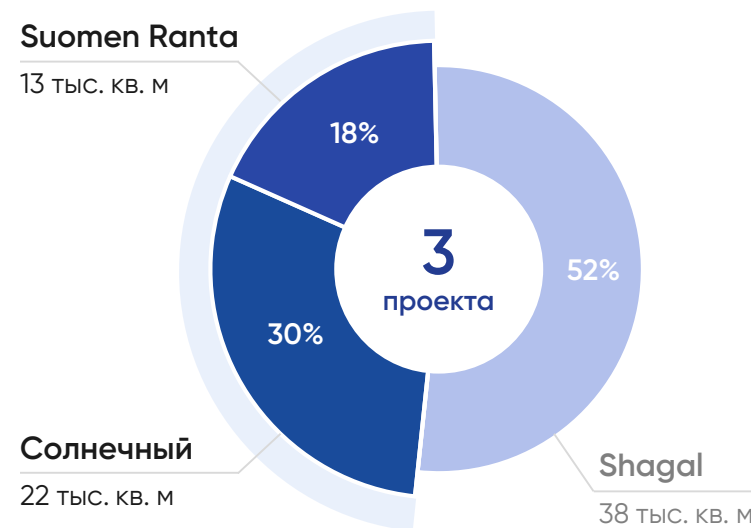
ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Тыс. кв. м



ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Тыс. кв. м

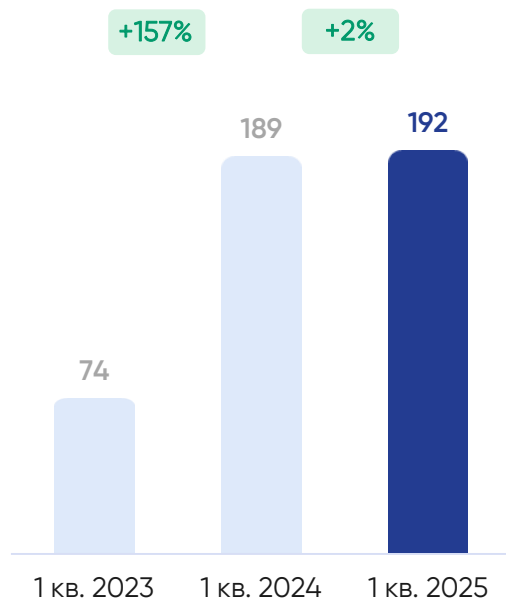


1 В 1 кв. 2025 компания вдвое ускорила темпы строительства год к году и ввела в эксплуатацию более 73 тыс. кв. м, что положительно отразилось на раскрытии счетов эскроу

СИЛЬНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДАЖЕ НА ФОНЕ ВЫСОКОЙ БАЗЫ

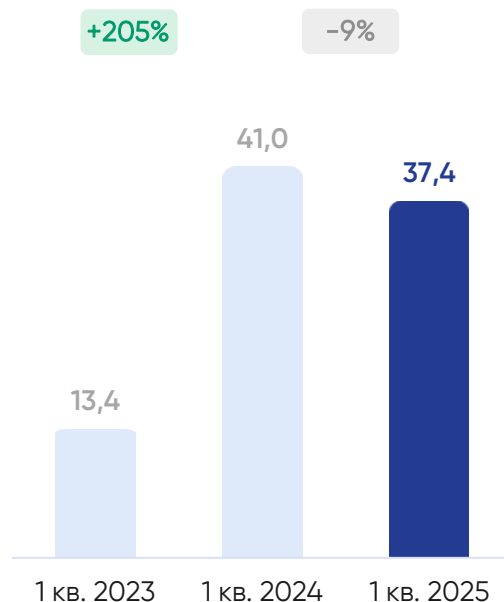
НОВЫЕ ПРОДАЖИ

тыс. кв. м



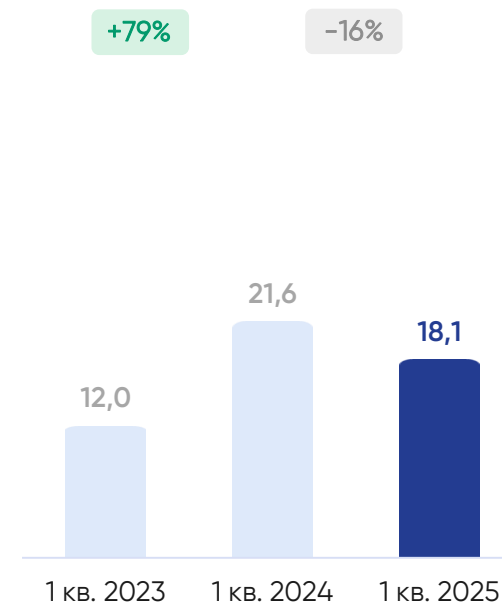
НОВЫЕ ПРОДАЖИ

млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

млрд руб.



1

Высокая база 2024 года связана с колебаниями спроса на фоне ужесточения программ с господдержкой и в преддверии сворачивания льготной ипотеки в июле 2024 г., а снижение продаж в денежном выражении г/г объясняется большей долей парковок (29% против 22%) и коммерческих помещений

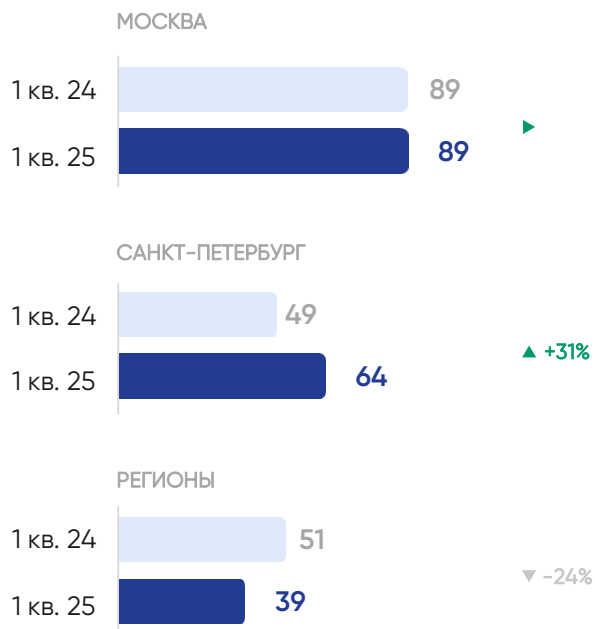
2

Рост продаж более чем в 2 раза за два года соответствует стратегии Компании

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ В 1 КВ. 2025 ПО РЕГИОНАМ

НОВЫЕ ПРОДАЖИ

тыс. кв. м



НОВЫЕ ПРОДАЖИ

млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

млрд руб.



1

В 1 кв. 2025 был реализован ТРЦ в проекте «Летний сад» в Москве, что повлияло на динамику показателей г/г, включая долю региона в натуральном выражении: Московский регион сформировал 47% продаж, СПб – 33%, региональные рынки – 20% продаж.

2

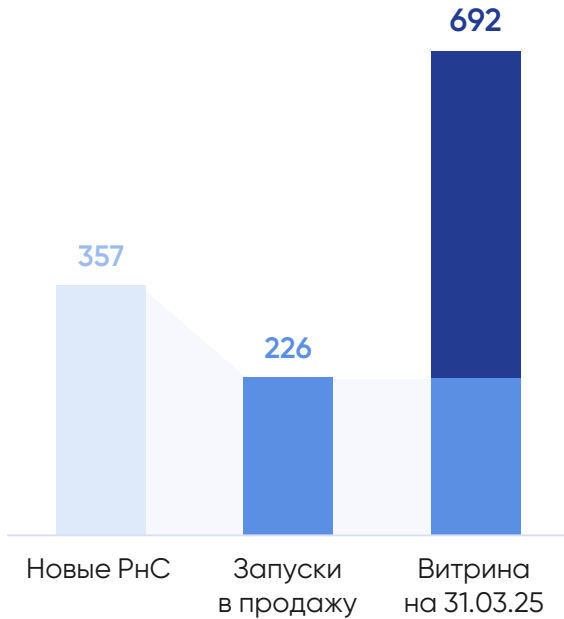
Операционные результаты в Санкт-Петербурге демонстрируют опережающую динамику в связи с активными продажами запасов готового жилья и выводом новых проектов

НОВЫЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПОДДЕРЖАТ БУДУЩИЕ ПРОДАЖИ

РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КОНВЕРТИРУЮТСЯ В ЗАПУСКИ В ПРОДАЖУ И ТЕКУЩУЮ ВИТРИНУ

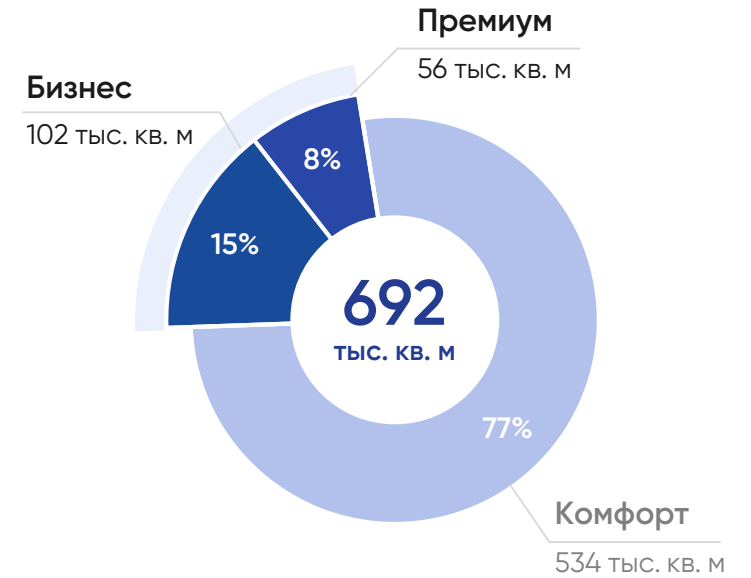
1 КВ. 2025

тыс. кв. м



СОСТАВ ВИТРИНЫ ПРОДАЖ НА 31.03.2025

тыс. кв. м



1

Компания ускорила процесс получения разрешений на строительство (в 1 кв. 24 года было получено РНС на 15 тыс. кв. м) с целью потенциального вывода большего количества площадей в продажу

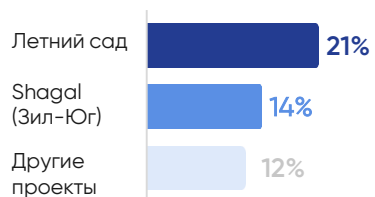
2

Диверсифицированная витрина по регионам и сегментам поддержит будущие продажи за счет охвата большей целевой аудитории

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

ПРОДАЖИ В 1 КВ. 2025 ПО ПРОЕКТАМ, кв. м¹

МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



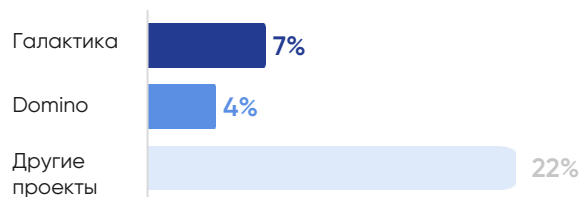
47% от общего объема продаж Группы



Shagal – крупнейший проект Группы «Эталон»

ПРОДАЖИ В 1 КВ. 2025 ПО ПРОЕКТАМ, кв. м¹

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



33% от общего объема продаж Группы



«Галактика» – лидер продаж в Санкт-Петербурге

ПРОДАЖИ В 1 КВ. 2025 ПО ПРОЕКТАМ, кв. м¹

ДРУГИЕ РЕГИОНЫ



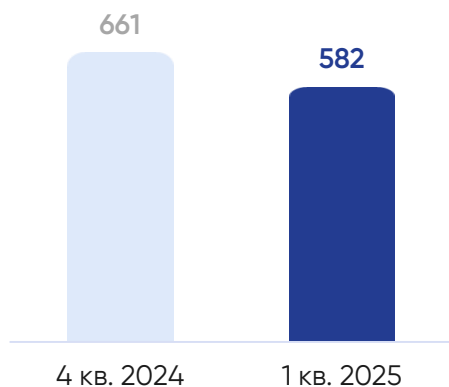
20% от общего объема продаж Группы



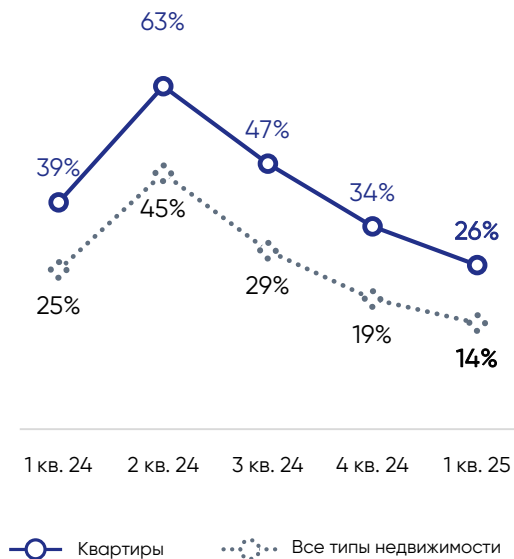
«Солнечный» – лидер региональных продаж

ИПОТЕЧНЫЕ ПРОДАЖИ

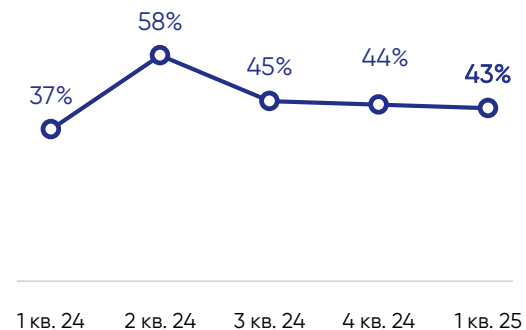
КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ ПО ИПОТЕКЕ



ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ДОГОВОРОВ В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ



СРЕДНИЙ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ, %



1

Рост ключевой ставки до 21% и отмена льготных ипотечных программ повлияли на снижение числа ипотечных сделок и их долю в общей структуре продаж в течение года

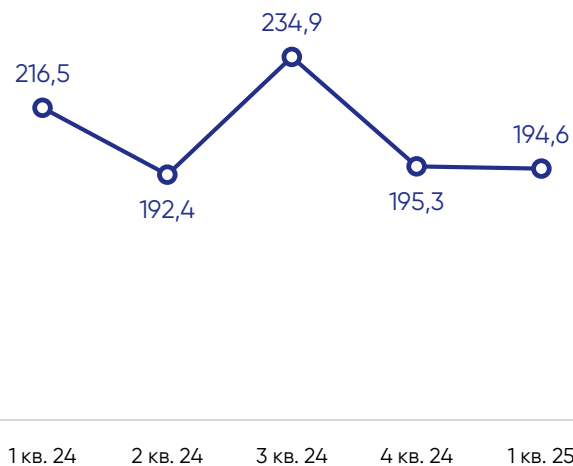
2

На снижение доли ипотеки повлияло ужесточение условий на выдачу семейной ипотеки со стороны банков

СИЛЬНАЯ ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

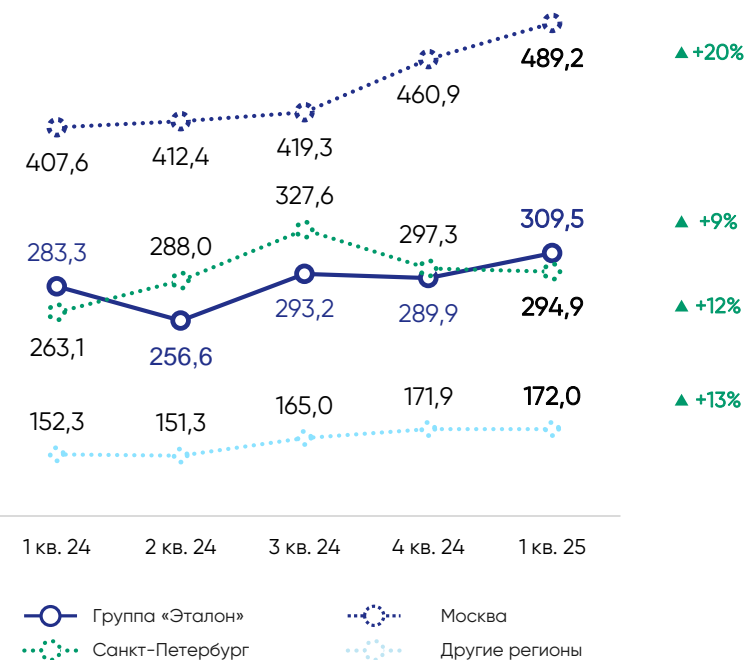
СРЕДНЯЯ ЦЕНА

тыс. руб./кв. м



СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР

тыс. руб./кв. м



1

Продажа торгового центра с паркингами в проекте «Летний сад» в Москве оказала давление на среднюю цену по всей Группе

2

Опережающая динамика средней цены жилья в Москве связана с ростом строительной готовности проектов и стартом реализации проекта премиум-класса Mariinn Park в конце 2024 года

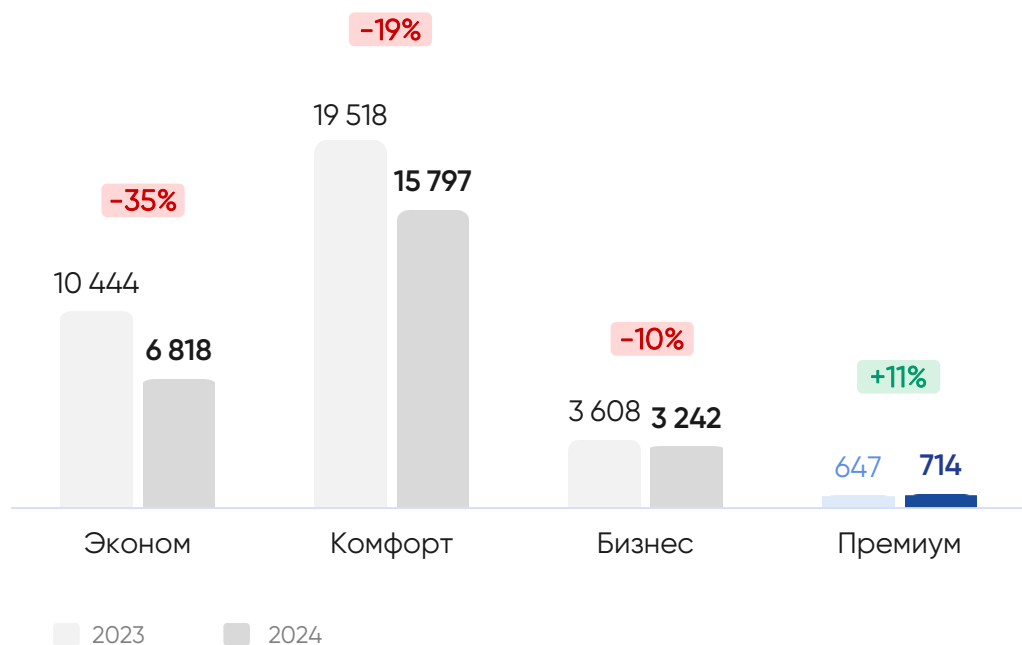
ПРЕМИАЛЬНЫЙ БРЕНД – ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДРАЙВЕР БУДУЩИХ ПРОДАЖ

ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В РФ

ТЫС. КВ. М

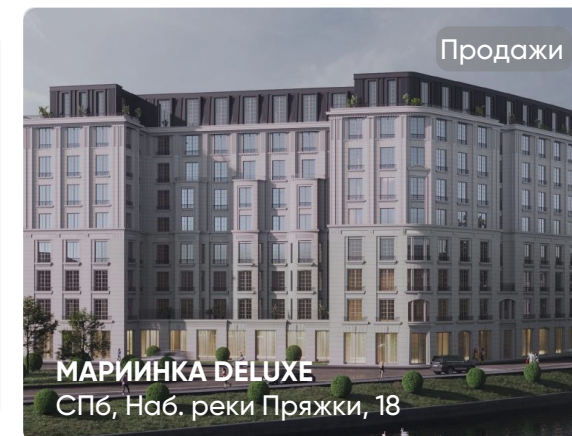
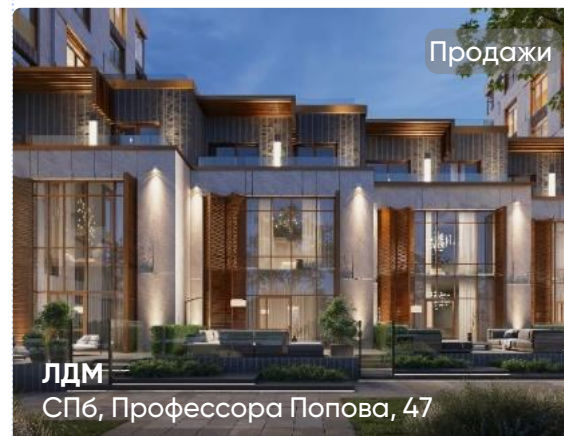
+38%

рост цены кв. м г/г в премиуме в 2024



AURIX – новый федеральный бренд в премиальном сегменте жилой, офисной и курортной недвижимости

Проекты 2025



Выход в новый сегмент соответствует стратегии развития Группы, направленной на сохранение высоких темпов роста за счет ставки на наиболее устойчивые сегменты

Избранные проекты

SHAGAL (ЗИЛ-ЮГ)

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
1,2 млн кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
99,9 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
495,6 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
МОСКВА

NAGATINO I-LAND

МАРТ 2025

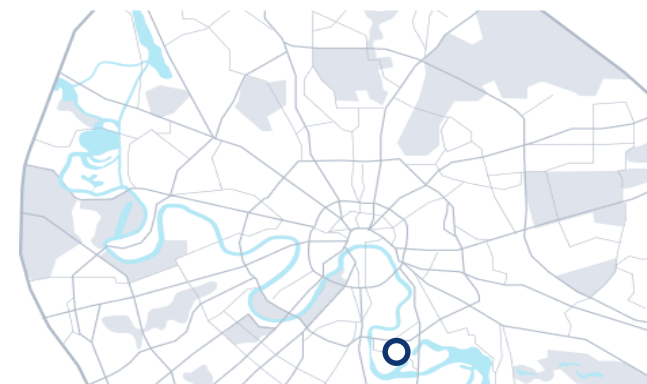


ПЛОЩАДЬ
255 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
20,3 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
64,9 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
МОСКВА

VOXHALL

МАРТ 2025

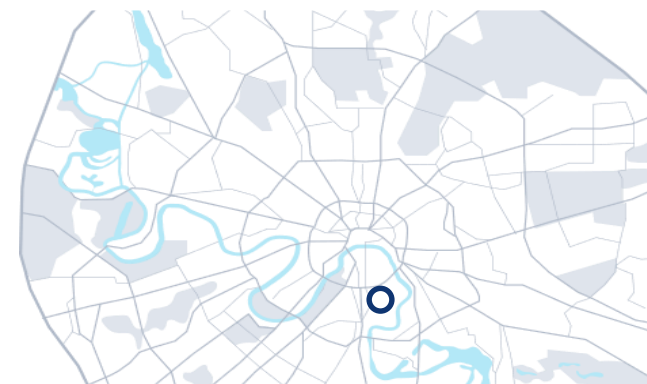


ПЛОЩАДЬ
65 ТЫС. КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
10,4 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
35,1 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
МОСКВА

ЛДМ

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
63 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
15,8 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
52,0 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПУЛКОВСКИЙ ДОМ

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
12 ТЫС. КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
0,8 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
2,8 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЗЕЛЕНАЯ РЕКА

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
1,3 млн кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
14,2 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
210,8 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ОМСК

СОЛНЕЧНЫЙ

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
1,9 млн кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
33,3 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
331,9 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ЕКАТЕРИНБУРГ



RAUTA

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
108 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
2,9 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
14,2 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ЕКАТЕРИНБУРГ

СЧАСТЬЕ В КАЗАНИ

МАРТ 2025



ПЛОЩАДЬ
60 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
4,9 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
15,3 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
КАЗАНЬ



СЧАСТЬЕ В ТЮМЕНИ

МАРТ 2025

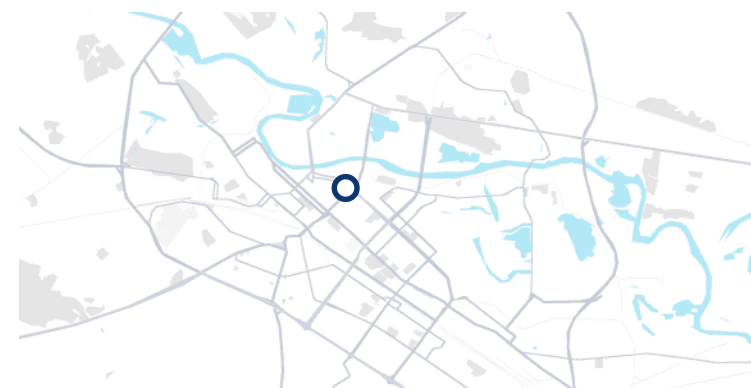


ПЛОЩАДЬ
58 ТЫС. КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
1,0 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
4,7 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ТЮМЕНЬ