

ЭТАЛОН

2022

# ОЦЕНКА АКТИВОВ

Март 2023



# DISCLAIMER

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 чистый 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 прогнозное 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 актом 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, проведет собственный анализ и будет нести единоличную ответственность за формирование собственного взгляда на потенциальные будущие результаты деятельности Компании.

# ГРУППА «ЭТАЛОН» КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1

▲ +7% **6.4** млн кв. м

НЕПРОДАННАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ В ПОРТФЕЛЕ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»

2

**+10 %**

РОСТ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ КВ. М В КВАРТИРАХ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» В 2022

3

▲ +6% **272** млрд руб.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

4

▲ +14% **16.3** млрд руб.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО БЛОКА

5

▲ +7% **288** млрд руб.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АКТИВОВ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»<sup>(1)</sup>

6

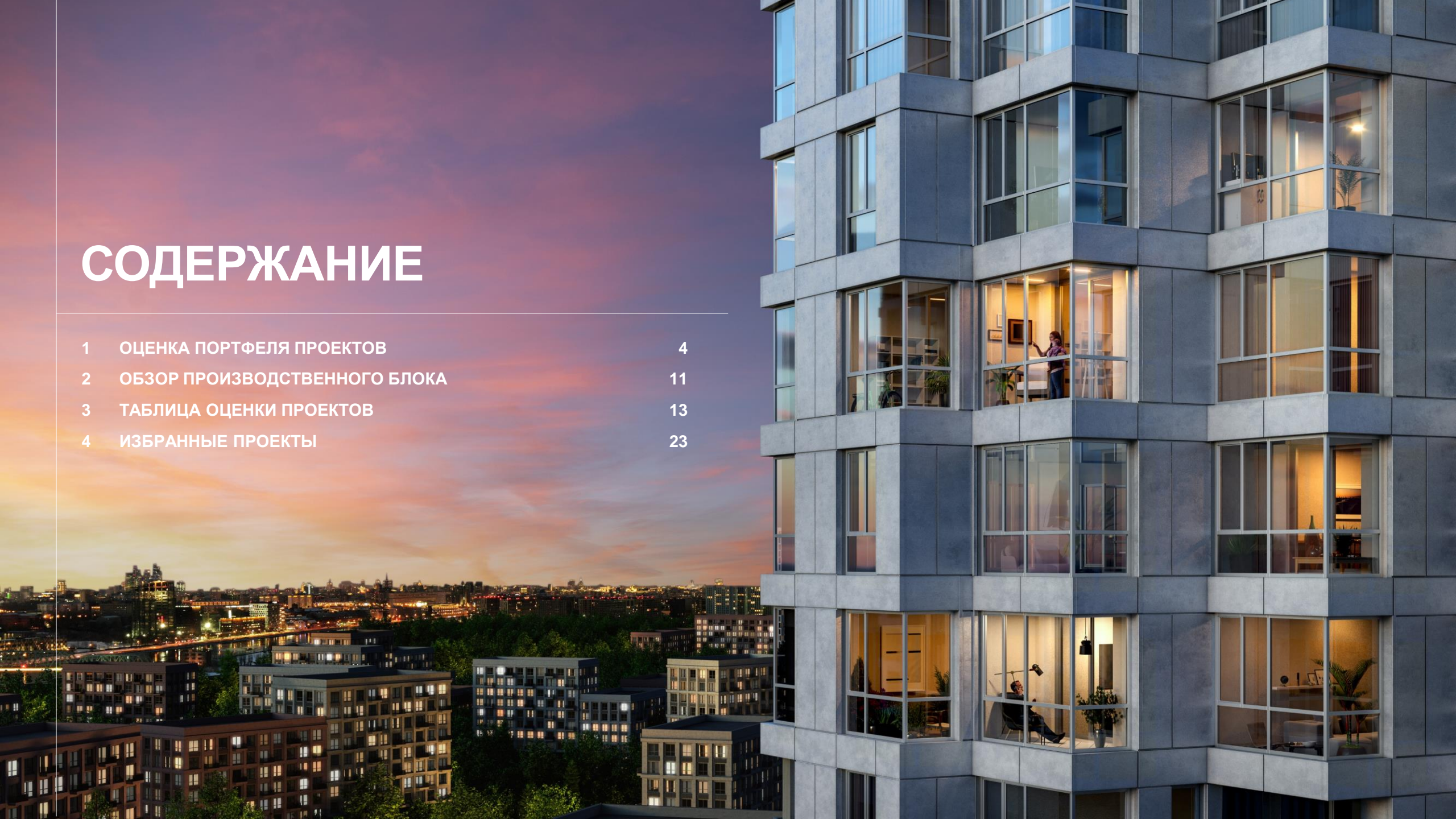
**10.7** долл. США за ГДР

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АКТИВОВ НА 1 ГДР

7

# СОДЕРЖАНИЕ

1	ОЦЕНКА ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ	4
2	ОБЗОР ПРОИЗВОДСТВЕННОГО БЛОКА	11
3	ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ	13
4	ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ	23



ЭТАЛОН

# ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

4

2022 ОЦЕНКА АКТИВОВ



# ГРУППА «ЭТАЛОН»

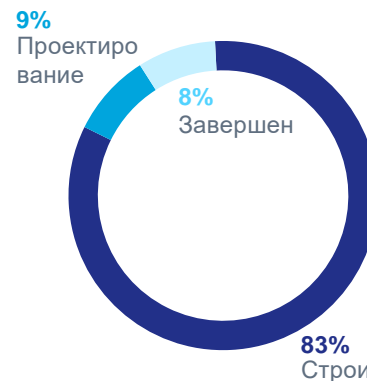
## ОБЗОР ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

### РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

млрд руб.



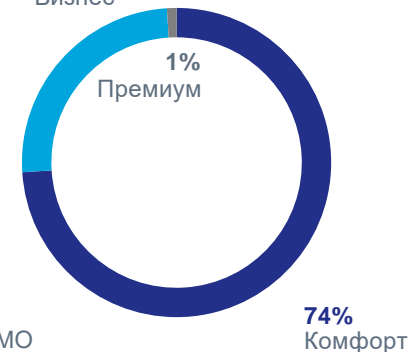
### РАЗБИВКА ПО СТАДИЯМ<sup>(1)</sup>



### РАЗБИВКА ПО РЕГИОНАМ<sup>(1)</sup>



### РАЗБИВКА ПО СЕГМЕНТАМ<sup>(1)</sup>



### ЗАВЕРШЕННЫЕ И ДОСТУПНЫЕ К ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТЫ

- Текущий портфель включает **486 тыс. кв. м** завершенной и доступной для продажи недвижимости в завершенных или строящихся проектах. Завершенные и доступные для продажи квартиры составили **165 тыс. кв. м**.
- Nikoliers оценивает потенциальный доход от продажи всей завершенной и доступной для продажи недвижимости в **66.1 млрд руб.**, в том числе **47.5 млрд руб.** от продажи готовых и имеющихся в продаже квартир.

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022

<sup>(1)</sup> В % от непроданных площадей помещений, в кв. м. Сумма может не сходиться с 100% из-за округления.

# ГРУППА «ЭТАЛОН» — КЛЮЧЕВОЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИГРОК



## СБАЛАНСИРОВАННЫЙ ПОДХОД К ПОПОЛНЕНИЮ ПОРТФЕЛЯ

### Целевая рентабельность

Комфортные условия входа, разумная цена приобретения земли и стабильное ценообразование позволяют достичь 30% валовой рентабельности, которая также подкреплена стандартизацией продукта

### Население региона

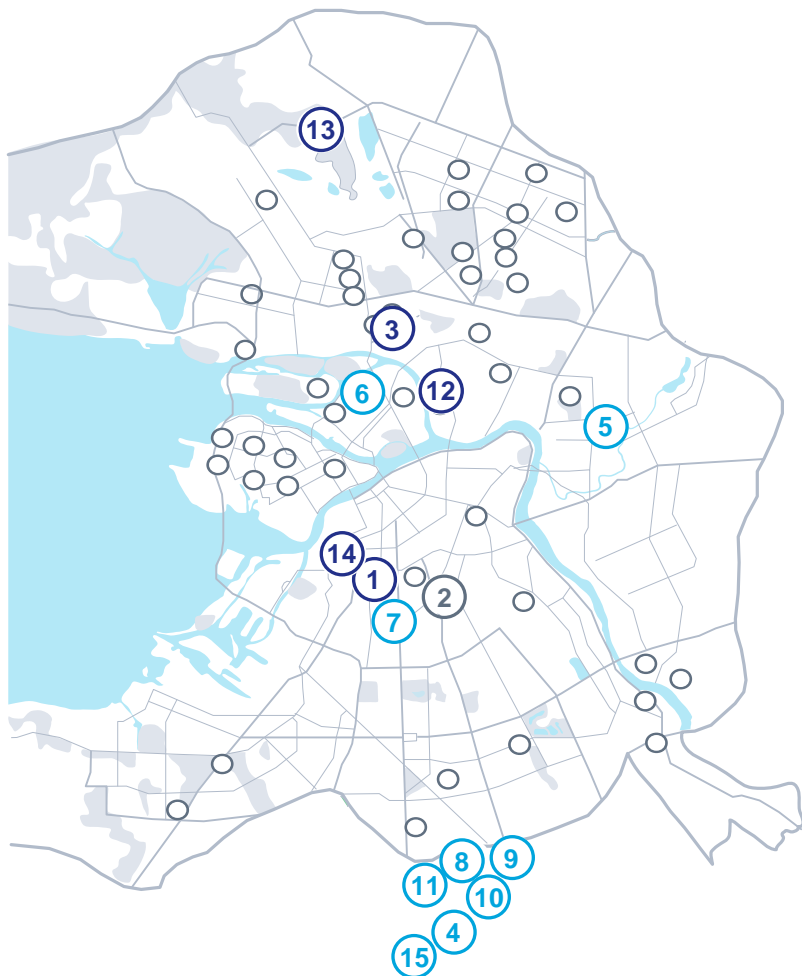
Около 1 млн человек или регионы с сильными тенденциями роста населения как за счет естественного прироста, так и за счет миграции

### Доступность

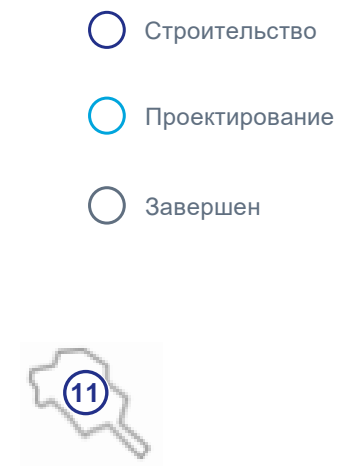
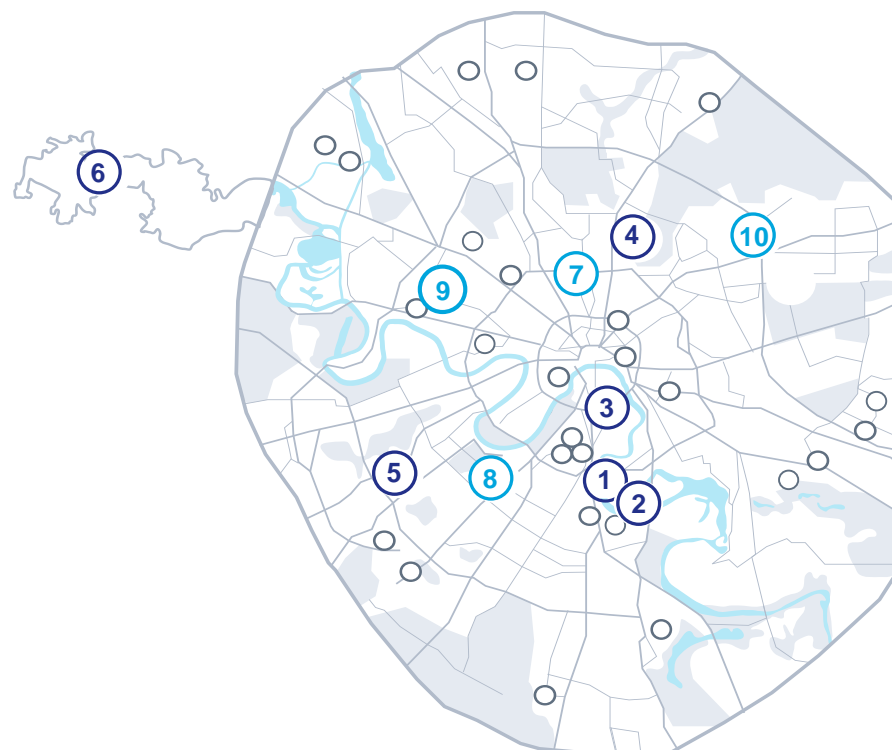
Не менее 20–30% населения региона могут позволить себе стандартный продукт Группы «Эталон», используя ипотечное финансирование, что способствует поддержке устойчивого спроса

# ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» НА КЛЮЧЕВЫХ РЫНКАХ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



## МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ





# ГРУППА «ЭТАЛОН»

## ОЦЕНКА АКТИВОВ (1/3)

#	ПРОЕКТ	СТАДИЯ ПРОЕКТА	ОБЩАЯ NSA (ТЫС. КВ. М)	НЕПРОДАННАЯ NSA (ТЫС. КВ. М) <sup>(1)</sup>	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ (М/М)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (МЛН РУБ.)	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ (МЛН РУБ.) <sup>(2)</sup>	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) <sup>(3)</sup>	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) <sup>(3)</sup>
<b>ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ:</b>									
<b>САНКТ-ПЕТЕРБУРГ</b>									
1	Галактика	Строительство	665	130	1 135	13 101	90 174	50 576	6 371
2	Квартал Че	Строительство	129	67	854	7 273	22 724	10 456	2 282
3	Domino	Строительство	40	30	330	3 175	10 604	4 227	1 621
4	ЖК Пушкин Village	Проектирование	143	117	634	2 748	20 379	13 375	13 169
5	Проект В Красногвардейском районе	Проектирование	24	24	217	1 251	7 475	3 507	3 506
6	Проект на ул. Профессора Попова	Проектирование	61	53	493	10 123	34 379	11 053	10 850
7	Проект на ул. Киевская	Проектирование	35	34	278	1 414	7 537	5 006	4 502
8	Монография	Строительство	36	33	100	1 679	6 746	3 788	3 392
9	Класс!	Строительство	42	42	100	1 771	7 302	3 960	3 922
10	Шушары, Школьная, зона 9	Строительство	28	28	100	968	4 685	2 680	2 665
11	Шушары, Школьная, зона 25	Строительство	35	35	100	1 328	6 052	3 312	3 292
12	Новоорловский	Строительство	49	20	321	1 570	9 563	3 855	1 686
13	iLona	Строительство	23	17	139	3 212	6 437	2 180	1 252
14	Wellamo	Строительство	7	3	25	869	1 881	519	210
15	Царскосельские холмы	Проектирование	13	13	0	571	2 291	1 119	1 110
<b>ИТОГО САНКТ-ПЕТЕРБУРГ</b>			<b>1 330</b>	<b>645</b>	<b>4 826</b>	<b>51 053</b>	<b>238 228</b>	<b>119 613</b>	<b>59 830</b>
<b>МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ</b>									
1	ЗИЛ-Юг	Строительство	1 253	1 083	10 097	86 797	470 235	237 268	224 477
2	Nagatino i-Land	Строительство	253	186	1 148	32 234	84 655	39 051	27 802
3	Voxhall	Строительство	66	63	563	8 005	32 910	14 993	12 962
4	Серебряный фонтан	Строительство	190	49	1 056	7 692	47 747	21 711	2 883
5	Крылья	Строительство	169	26	215	2 032	39 470	18 998	5 507
6	Изумрудные холмы	Строительство	431	4	120	0	59 965	10 708	2 501
7	Проект на ул. Октябрьская	Проектирование	10	10	81	981	4 848	2 604	2 604
8	Фотиевой	Проектирование	11	11	72	1 640	6 090	2 177	2 177
9	Зорге	Проектирование	12	12	99	796	3 845	2 664	2 664
10	Большая Черкизовская	Проектирование	7	7	46	288	2 058	1 452	1 452
11	ЖК Десятка	Строительство	32	38	248	1 943	8 144	2 747	2 122
<b>ИТОГО МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ</b>			<b>2 434</b>	<b>1 490</b>	<b>13 745</b>	<b>142 408</b>	<b>759 967</b>	<b>354 372</b>	<b>287 150</b>

# ГРУППА «ЭТАЛОН»

## ОЦЕНКА АКТИВОВ (2/3)

#	ПРОЕКТ	СТАДИЯ ПРОЕКТА	ОБЩАЯ NSA (ТЫС. КВ. М)	НЕПРОДАННАЯ NSA (ТЫС. КВ. М) <sup>(1)</sup>	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ (М/М)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (МЛН РУБ.)	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ (МЛН РУБ.) <sup>(2)</sup>	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) <sup>(3)</sup>	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) <sup>(3)</sup>
<b>ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ:</b>									
<b>ОМСК</b>									
1	Зеленая река	Строительство	1 440	1 376	12 546	12 359	160 356	78 254	77 055
<b>ИТОГО ОМСК</b>			<b>1 440</b>	<b>1 376</b>	<b>12 546</b>	<b>12 359</b>	<b>160 356</b>	<b>78 254</b>	<b>77 055</b>
<b>НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ</b>									
1	Проект в Новосибирске	Проектирование	275	275	995	4 482	35 228	24 582	24 476
<b>ИТОГО НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ</b>			<b>275</b>	<b>275</b>	<b>995</b>	<b>4 482</b>	<b>35 228</b>	<b>24 582</b>	<b>24 476</b>
<b>ЕКАТЕРИНБУРГ</b>									
1	Проект в Екатеринбурге	Строительство	1 625	1 619	5 097	22 175	258 563	104 389	103 823
2	Suomen Ranta	Строительство	34	26	355	1 403	5 048	2 448	2 059
3	Rauta	Строительство	103	95	550	2 703	12 939	7 873	7 406
4	Балтым-Парк	Строительство	234	225	0	525	29 430	26 558	26 015
5	Рифей	Строительство	18	5	0	428	2 144	1 087	28
<b>ИТОГО ЕКАТЕРИНБУРГ</b>			<b>2 014</b>	<b>1 970</b>	<b>6 002</b>	<b>27 234</b>	<b>308 124</b>	<b>142 354</b>	<b>139 330</b>
<b>ТЮМЕНЬ</b>									
1	Тюмень (Интернациональная)	Строительство	219	109	809	2 161	9 594	6 167	5 916
2	City Zen	Строительство	59	40	753	889	5 454	4 270	3 253
<b>ИТОГО ТЮМЕНЬ</b>			<b>278</b>	<b>149</b>	<b>1 562</b>	<b>3 050</b>	<b>15 048</b>	<b>10 438</b>	<b>9 169</b>

# ГРУППА «ЭТАЛОН»

## ОЦЕНКА АКТИВОВ (3/3)

#	ПРОЕКТ	СТАДИЯ ПРОЕКТА	ОБЩАЯ NSA (ТЫС. КВ. М)	НЕПРОДАННАЯ NSA (ТЫС. КВ. М) <sup>(1)</sup>	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ (М/М)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (МЛН РУБ.)	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ (МЛН РУБ.) <sup>(2)</sup>	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) <sup>(3)</sup>	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) <sup>(3)</sup>
<b>ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ:</b>									
<b>КАЗАНЬ</b>									
1	Счастье в Казани	Строительство	56	57	554	3 135	13 227	7 320	7 237
2	Квартал Сюита	Строительство	31	19	182	3 058	6 791	3 047	2 221
3	Green	Строительство	23	11	87	325	2 555	1 550	693
<b>ИТОГО КАЗАНЬ</b>			<b>110</b>	<b>87</b>	<b>823</b>	<b>6 518</b>	<b>22 573</b>	<b>11 917</b>	<b>10 151</b>
<b>ИТОГО ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ</b>			<b>7 881</b>	<b>5 992</b>	<b>40 499</b>	<b>247 104</b>	<b>1 539 523</b>	<b>741 530</b>	<b>607 161</b>
<b>ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ:</b>									
Жилая недвижимость в реализованных проектах			3 413	417	7 867	24 837	300 332		
Готовые коммерческие объекты на продажу			0	3		123			
<b>ИТОГО ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ</b>			<b>3 413</b>	<b>420</b>	<b>7 867</b>	<b>24 960</b>	<b>300 332</b>		
<b>ИТОГО ПОРТФЕЛЬ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»</b>			<b>11 293</b>	<b>6 412</b>	<b>48 366</b>	<b>272 064</b>	<b>1 839 855</b>	<b>741 530</b>	<b>607 161</b>
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ БЛОК</b>						16 310			
Организации и объекты, входящие в Производственный блок				18		16 310			
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>			<b>11 293</b>	<b>6 429</b>	<b>48 366</b>	<b>288 374</b>	<b>1 839 855</b>	<b>741 530</b>	<b>607 161</b>

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022

<sup>(1)</sup> Включая паркинг. Размер парковочного места в запущенных проектах с частично распроданными машиноместами рассчитан как 30 кв. м на место.

<sup>(2)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022..

<sup>(3)</sup> Без учета затрат на приобретение земли.

NSA — продаваемая площадь

ЭТАЛОН

# ОБЗОР ПРОИЗВОДСТВЕННОГО БЛОКА

11

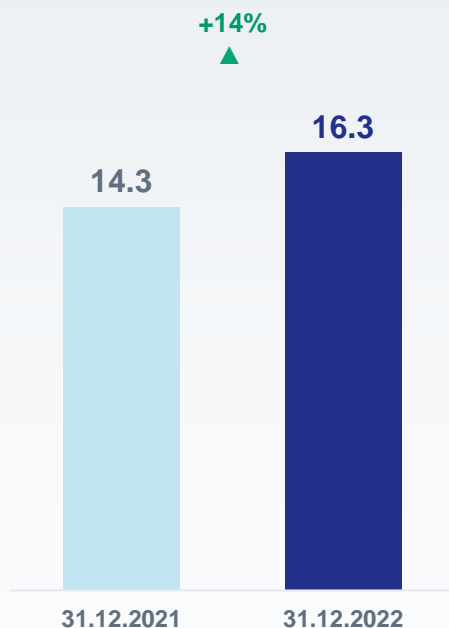
2022 ОЦЕНКА АКТИВОВ



# ОЦЕНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО БЛОКА

## РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup> млрд руб.

12



## КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ<sup>(2)</sup>

### СТРОИТЕЛЬСТВО

1.5 млн кв. м в стадии строительства,  
потенциальный объем до 3.1 млн кв. м

### ПАРК ОБОРУДОВАНИЯ

62 башенных крана Liebherr и 1 Wolff

### ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ

9.3 млн кв. м<sup>(3)</sup> жилой и коммерческой  
площади и 32.1 тыс. парковочных мест  
под управлением

### ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ

3 офисных здания с общей площадью  
18 тыс. кв. м

## МОДУЛЬНАЯ ТЕХНОЛОГИЯ



### ВВОД:

- ✓ ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ — 2023
- ✓ ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ — 2024

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕМЫ:

- ✓ 1000 МОДУЛЕЙ  
В ГОД

### ТЕХНОЛОГИЯ:

- ✓ МОДУЛЬНАЯ  
ТЕХНОЛОГИЯ БЫЛА  
УСПЕШНО  
ПРОТЕСТИРОВАНА
- ✓ НОВЫЕ МОДУЛИ  
ГОТОВЫ К  
МАССОВОМУ  
ПРОИЗВОДСТВУ

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nkoliers на 31.12.2022.

<sup>(2)</sup> Данные Компании.

<sup>(3)</sup> В том числе 2.4 млн кв. м от приобретения «ЮИТ Россия».

ЭТАЛОН

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ

13

2022 ОЦЕНКА АКТИВОВ



# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАН- НАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАН- НЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТ- ВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТ- ВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕ- НИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ.ЗА М ИЛИ М/М <sup>(3)</sup>	ВСЕГО ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕН- НЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА), МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕН- НЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА) С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРО- ВАНИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРО- ВАНИЯ, МЛН РУБ.
<b>ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>																			
1	Галактика	Санкт-Петербург	13 101	Собственность и инвест. договор	36	665 305	555 318	129 670	1 135	50 576	6 371	1 666	90 174	Жилье: 275 000 Коммерч. помещения: 206 000 Паркинг: 970 000	3 210	-	-	-	-
2	Квартал Che	Санкт-Петербург	7 273	Собственность	7	128 979	123 799	67 276	854	10 456	2 282	267	22 724	Жилье: 290 000 Коммерч. помещения: 190 000 Паркинг: 1 430 000	2 522	-	-	-	-
3	Domino	Санкт-Петербург	3 175	Собственность	2	39 951	39 642	30 048	330	4 227	1 621	138	10 604	Жилье: 303 000 Коммерч. помещения: 269 000 Паркинг: 2 050 000	443	-	-	-	-
4	ЖК Пушкин Village	Санкт-Петербург	2 748	Собственность	21	142 600	116 866	116 866	634	13 375	13 169	0	20 379	Жилье: 175 000 Коммерч. помещения: 65 000 Паркинг: 430 000	2 152	1 047	1 047	616	616
5	Проект в Красногвардейском районе	Санкт-Петербург	1 251	Собственность, предварительный договор	1	23 803	23 803	23 803	217	3 507	3 506	0	7 475	Жилье: 290 000 Коммерч. помещения: : 290 000 Паркинг: 1 700 000	1 423	572	270	367	140
6	Проект на ул. Профессора Попова	Санкт-Петербург	10 123	Собственность	4	61 101	53 251	53 251	493	11 053	10 850	0	34 379	Жилье: 640 000 Коммерч. помещения: 402 000 Паркинг: 3 400 000	4 671	45	-	41	-
7	Проект на ул. Киевская	Санкт-Петербург	1 414	Собственность	3	35 033	33 594	33 594	278	5 006	4 502	0	7 537	Жилье: 227 000 Коммерч. помещения: 206 000 Паркинг: 950 000	1 071	264	264	195	195
8	Монография	Санкт-Петербург	1 679	Собственность	2	35 981	35 981	32 806	100	3 788	3 392	324	6 746	Жилье: 178 000 Коммерч. помещения: 147 000 Паркинг: 430 000	974	242	242	217	217
9	Класс!	Санкт-Петербург	1 771	Собственность	20	41 517	41 517	41 517	100	3 960	3 922	0	7 302	Жилье: 165 000 Коммерч. помещения: 147 000 Паркинг: 430 000	1 175	335	335	301	301
10	Шушары, Школьная, зона 9	Санкт-Петербург	968	Собственность	14	27 899	27 899	27 899	100	2 680	2 665	0	4 685	Жилье: 158 000 Коммерч. помещения: 147 000 Паркинг: 430 000	790	257	257	217	217

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Затраты на строительство и неосвоенные затраты были предоставлены Nikoliers согласно бюджету Группы «Эталон», в связи с чем Nikoliers отталкивались от бюджетных расходов при оценке. Тем не менее, Nikoliers также учитывали текущие рыночные ставки на рынке строительства, которые потенциальный покупатель может считать целесообразным при принятии решения о строительстве индивидуального проекта.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

<sup>(4)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(5)</sup> Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М <sup>(3)</sup>	ВСЕГО ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ ЗАМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА), МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА, МЛН РУБ.)	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ, МЛН РУБ.	
																				Жилье: 158 000 Коммерч. помещения: 147 000 Паркинг: 430 000
<b>ЖИЛЬЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>																				
11	Шушары, Школьная, зона 25	Санкт-Петербург	1 328	Собственность	19	35 250	35 250	35 250	100	3 312	3 292	0	6 052	Жилье: 158 000 Коммерч. помещения: 147 000 Паркинг: 430 000	1 001	329	329	279	279	
12	Новоорловский	Санкт-Петербург	1 570	Собственность	12	49 364	49 364	20 492	321	3 855	1 686	91	9 563	Жилье: 242 000 Коммерч. помещения: 242 000 Паркинг: 450 000	458	-	-	-	-	
13	iLona	Санкт-Петербург	3 212	Собственность	1	23 338	23 338	16 774	139	2 180	1 252	167	6 437	Жилье: 306 000 Коммерч. помещения: 322 000 Паркинг: 1 390 000	447	-	-	-	-	
14	Wellamo	Санкт-Петербург	869	Собственность	0	6 892	6 892	3 324	25	519	210	50	1 881	Жилье: 298 000 Коммерч. помещения: 220 000 Паркинг: 1 900 000	204	1	-	1	-	
15	Царскосельские холмы	Санкт-Петербург	571	Собственность	1	12 543	12 543	12 543	0	1 119	1 110	0	2 291	Жилье: 162 000 Коммерч. помещения: 0 Паркинг: 0	297	100	100	62	62	
16	ЗИЛ-Юг	Москва	86 797	Собственность	109	1252 950	1135 030	1083 179	10 097	237 268	224 477	4 128	470 235	Жилье: 371 000 Коммерч. помещения: 425 000 Паркинг: 2 300 000	85 321	67 615	43 020	43 340	23 145	
17	Nagatino i-Land	Москва	32 234	Собственность	32	253 464	253 464	185 586	1 148	39 051	27 802	635	84 655	Жилье: 382 000 Коммерч. помещения: 321 000 Паркинг: 2 300 000	15 417	7 020	7 020	5 431	5 431	
18	Voxhall	Москва	8 005	Собственность	3	65 701	65 701	63 363	563	14 993	12 962	832	32 910	Жилье: 528 000 Коммерч. помещения: 418 000 Паркинг: 3 180 000	4 836	649	649	536	536	
19	Серебряный фонтан	Москва	7 692	Собственность	8	190 042	190 042	48 903	1 056	21 711	2 883	467	47 747	Жилье: 481 000 Коммерч. помещения: 252 000 Паркинг: 1 950 000	6 195	34	34	30	30	
20	Крылья	Москва	2 032	Собственность	8	169 041	157 189	26 201	215	18 998	5 507	160	39 470	Жилье: 411 000 Коммерч. помещения: 220 000 Паркинг: 2 760 000	1 937	-	-	-	-	

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Затраты на строительство и неосвоенные затраты были предоставлены Nikoliers согласно бюджету Группы «Эталон», в связи с чем Nikoliers отталкивались от бюджетных расходов при оценке. Тем не менее, Nikoliers также учитывала текущие рыночные ставки на рынке строительства, которые потенциальный покупатель может считать целесообразным при принятии решения о строительстве индивидуального проекта.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

<sup>(4)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(5)</sup> Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи.



# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩИЙ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩИЙ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАН- НЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТ- ВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕН- НЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТ- ВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕ- НИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕ- НИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М <sup>(3)</sup>	ВСЕГО ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕН- НЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА), МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕН- НЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА) С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРОВА- НИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРО- ВАНИЯ, МЛН РУБ.	
																				Жилье: 180 000 Коммерч. помещения: 0
<b>ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>																				
21	Изумрудные холмы	Московская область	0	Собственность, предварительный договор	67	430 639	398 206	4 417	120	10 708	2 501	934	59 965	Паркинг: 970 000	369	-	-	-	-	
22	Октябрьская	Москва	981	Предварительный договор	0	10 312	10 312	10 312	81	2 604	2 604	0	4 848	Паркинг: 2 670 000	1 102	1 102	742	651	500	
23	Фотиевой	Москва	1 640	Аренда	0	10 637	10 637	10 637	72	2 177	2 177	0	6 090	Паркинг: 3 040 000	539	539	539	392	392	
24	Зорге	Москва	796	Аренда	1	11 677	11 677	11 677	99	2 664	2 664	0	3 845	Паркинг: 1 900 000	-	-	-	-	-	
25	Большая Черкизовская	Москва	288	Аренда	0	7 262	7 262	7 262	46	1 452	1 452	0	2 058	Паркинг: 2 050 000	-	-	-	-	-	
26	ЖК Десятка	Московская область	1 943	Аренда	3	31 833	31 833	38 081	248	2 747	2 122	175	8 144	Паркинг: 280 000	143	19	-	16	-	
27	Зелёная река	Омск	12 359	Аренда	164	1440 367	1390 406	1376 424	12 546	78 254	77 055	391	160 356	Паркинг: 270 000	332	287	-	179	-	
28	Проект в Новосибирске	Новосибирск	4 482	Собственность	26	275 321	275 321	275 321	995	24 582	24 476	0	35 228	Паркинг: 320 000	770	-	-	-	-	
29	Проект в Екатеринбурге	Екатеринбург	22 175	Собственность	170	1625 340	1625 340	1618 895	5 097	104 389	103 823	69	258 563	Паркинг: 240 000	6 968	-	-	-	-	
30	Suomen Ranta	Екатеринбург	1 403	Собственность	3	33 692	33 692	26 256	355	2 448	2 059	191	5 048	Паркинг: 550 000	231	5	-	4	-	

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Затраты на строительство и неосвоенные затраты были предоставлены Nikoliers согласно бюджету Группы «Эталон», в связи с чем Nikoliers отталкивались от бюджетных расходов при оценке. Тем не менее, Nikoliers также учитывала текущие рыночные ставки на рынке строительства, которые потенциальный покупатель может считать целесообразным при принятии решения о строительстве индивидуального проекта.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

<sup>(4)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(5)</sup> Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО <sup>(1)</sup> , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М <sup>(3)</sup> РУБ.	ВСЕГО ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА), МЛН РУБ.				
															НЕВЫПЛАЧЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНЫ ВРИ УЧАСТКА), МЛН РУБ.	ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ, МЛН РУБ.	
<b>ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>																			
31	Rauta	Екатеринбург	2 703	Собственность	5	103 129	103 129	94 960	550	7 873	7 406	22	12 939	Жилье: 115 000 Коммерч. помещения: 110 000 Паркинг: 200 000	248	2	-	2	-
32	Балтым-Парк	Екатеринбург	525	Собственность	69	233 693	233 693	224 795	0	26 558	26 015	15	29 430	Жилье: 89 000 Коммерч. помещения: 85 000 Паркинг: 0	34	-	-	-	-
33	Рифей	Екатеринбург	428	Аренда	3	18 348	18 348	4 830	0	1 087	28	30	2 144	Жилье: 97 000 Коммерч. помещения: 85 000 Паркинг: 0	8	-	-	-	-
34	Проект в Тюмени	Тюмень	2 161	Собственность	12	218 542	109 271	109 271	809	6 167	5 916	0	9 594	Жилье: 100 000 Коммерч. помещения: 80 000 Паркинг: 290 000	-	-	-	-	-
35	City Zen	Тюмень	889	Собственность	38	58 976	58 976	39 616	753	4 270	3 253	140	5 454	Жилье: 132 000 Коммерч. помещения: 135 000 Паркинг: 600 000	-	-	-	-	-
36	Счастье в Казани	Казань	3 135	Собственность	44	56 287	56 287	57 083	554	7 320	7 237	104	13 227	Жилье: 226 000 Коммерч. помещения: 180 000 Паркинг: 1 710 000	627	6	-	5	-
37	Квартал Сюита	Казань	3 058	Собственность	2	31 063	30 711	18 515	182	3 047	2 221	115	6 791	Жилье: 260 000 Коммерч. помещения: 210 000 Паркинг: 2 050 000	232	2	-	2	-
38	Green	Казань	325	Собственность	4	22 682	22 682	11 069	87	1 550	693	0	2 555	Жилье: 120 000 Коммерч. помещения: 135 000 Паркинг: 330 000	32	1	-	1	-

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Затраты на строительство и неосвоенные затраты были предоставлены Nikoliers согласно бюджету Группы «Эталон», в связи с чем Nikoliers отталкивались от бюджетных расходов при оценке. Тем не менее, Nikoliers также учитывала текущие рыночные ставки на рынке строительства, которые потенциальный покупатель может считать целесообразным при принятии решения о строительстве индивидуального проекта.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

<sup>(4)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(5)</sup> Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.		ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М <sup>(3)</sup>
			ПРАВА НА УЧАСТОК											
<b>ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ</b>														
39	Эталон-Сити	Москва	1 316	Аренда	15	297 936	257 556	7 232	86	817	28 859	227 000	149 000	1 420 000
40	Нормандия	Москва	55	Собственность	4	34 186	34 186	260	0	15	16 366	0	209 000	0
41	Летний сад	Москва	1 870	Аренда	13	145 575	120 326	40 590	334	80	33 776	300 000	118 000	2 020 000
42	Резиденция на Всеволожском	Москва	40	Аренда	0	4 224	4 224	210	7	0	3 948	0	0	7 680 000
43	Счастье на Соколе	Москва	74	Аренда	0	8 637	8 637	749	15	4	2 042	0	202 000	2 190 000
44	Счастье в Олимпийской деревне	Москва	49	Аренда	0	6 498	6 498	810	27	3	1 454	0	0	2 300 000
45	Счастье на Волгоградке	Москва	36	Аренда	1	11 167	11 167	1 110	37	3	1 714	0	0	1 180 000
46	Счастье в Кузьминках	Москва	52	Аренда	0	9 140	9 140	1 080	36	3	1 418	0	0	1 810 000
47	Счастье на Масловке	Москва	35	Аренда	0	6 722	6 722	780	26	0	1 560	0	0	1 810 000
48	Счастье на Ленинском	Москва	39	Аренда	0	6 070	6 070	305	0	0	1 285	0	169 000	0

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М <sup>(3)</sup>
<b>ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ</b>														
49	Счастье в Кусково	Москва	47	Аренда	0	5 851	5 851	533	6	0	951	0	144 000	1 960 000
50	Счастье на Изумрудной	Москва	32	Аренда	1	10 390	10 390	990	33	0	1 649	0	0	1 270 000
51	Счастье на Серпуховке	Москва	52	Аренда	0	4 464	4 464	930	31	4	1 109	0	0	2 110 000
52	Клубный дом на Сретенке	Москва	43	Аренда	0	8 153	8 153	420	14	5	2 711	0	0	3 570 000
53	Андропова, д.18, корп.4 - паркинг	Москва	398	Аренда	-	13 440	13 440	12 780	426	0	622	0	0	1 600 000
54	ЖК Финский	Москва	525	Аренда	3	37 621	37 621	20 551	539	145	6 160	139 000	102 000	400 000
55	Северный квартал	Москва	1 473	Аренда	3	56 960	56 960	59 178	203	0	8 617	120 000	120 000	220 000
56	Лыткарино	Москва	37	-	-	0	0	3 690	123	4	3 890	0	0	440 000
57	Петровская доминанта	Санкт-Петербург	7 605	Собственность	3	62 062	59 119	27 705	194	451	19 146	443 000	282 000	4 000 000
58	Охта Хаус	Санкт-Петербург	1 264	Собственность	4	125 267	122 932	35 444	189	217	11 858	200 000	42 000	880 000

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М <sup>(3)</sup>
<b>ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ</b>														
59	Эталон на Неве	Санкт-Петербург	1 913	Собственность	3	66 219	64 758	12 817	148	240	10 657	240 000	160 000	1 300 000
60	Botanica	Санкт-Петербург	1 118	Собственность	2	36 712	36 712	6 730	149	164	8 265	365 000	308 000	2 450 000
61	Юбилейный квартал	Санкт-Петербург	3 819	Собственность	35	605 515	605 515	33 039	379	182	26 733	200 000	203 000	600 000
62	Царская столица	Санкт-Петербург	830	Собственность	21	390 138	301 395	56 554	1 880	84	12 874	228 000	0	720 000
63	Ласточкино гнездо	Санкт-Петербург	354	Собственность	15	334 008	312 878	14 861	481	205	18 167	161 000	143 000	460 000
64	Самоцветы	Санкт-Петербург	299	Собственность	8	209 262	204 053	23 018	764	108	7 102	0	190 000	480 000
65	Речной	Санкт-Петербург	75	Собственность	2	110 253	93 944	4 470	149	33	599	0	0	560 000
66	Московские ворота	Санкт-Петербург	286	Собственность и аренда	13	225 597	201 155	8 430	281	148	20 274	0	0	1 100 000
67	Морская звезда	Санкт-Петербург	243	Собственность	2	28 673	28 673	3 765	69	11	3 403	0	168 000	690 000
68	Дом на Космонавтов	Санкт-Петербург	69	Собственность	1	21 943	21 943	2 010	67	16	2 604	0	0	1 200 000

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запусченных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ <sup>(2)</sup> , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ <sup>(4)</sup> , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М <sup>(3)</sup>	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М <sup>(3)</sup>
<b>ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ</b>														
69	Fusion	Санкт-Петербург	50	Собственность	0	12 553	12 553	120	0	28	1 964	255 000	0	0
70	Ландыши	Санкт-Петербург	119	Собственность	3	91 704	91 704	5 340	178	50	7 338	0	0	675 000
71	Молодежный	Санкт-Петербург	93	Собственность	4	107 063	107 063	7 290	243	- 25	8 058	0	0	760 000
72	Орбита	Санкт-Петербург	56	Собственность	7	206 793	206 793	3 990	133	14	465	0	0	520 000
73	Дом на Блюхера	Санкт-Петербург	138	Собственность	5	94 352	81 230	2 124	55	64	8 390	0	165 000	740 000
74	Смольный	Санкт-Петербург	239	-	-	0	0	7 890	263	6	9 504	0	0	1 680 000
75	Tarmo	Санкт-Петербург	71	Собственность	2	17 700	15 434	4 200	140	26	3 935	0	0	560 000
76	Жуков	Тюмень	23	-	-	0	0	4 941	162	0	865	0	80 000	190 000

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

<sup>(1)</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2022.

<sup>(2)</sup> Парковочная площадь в запущенных проектах с частично проданными м/м рассчитывается как 30 кв. м на 1 м/м.

<sup>(3)</sup> Цена продажи жилья указана с учетом НДС. Цена продажи коммерческих объектов и паркинга не включают НДС.

# ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ВСЕГО)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М
<b>КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ НА ПРОДАЖУ</b>						
77	БЦ Смоленка	Санкт-Петербург	123	3 095	3 095	72 487

22

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ВСЕГО)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	РАСЧЕТНЫЕ РЫНОЧНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М/ГОД, ВКЛ. ОРЕХ, БЕЗ НДС
<b>КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>							
78	Офисное здание, Богатырский проспект, 2	Санкт-Петербург	911	7 603	7 603	99 599	14 900
79	Офисное здание, Богатырский проспект, 3	Санкт-Петербург	1 486	9 251	9 251	169 725	24 600
80	Москва, 2-я Брестская ул., 43-4	Москва	213	713	713	20 329	31 900

ЭТАЛОН

ИЗБРАННЫЕ  
ПРОЕКТЫ





# ГАЛАКТИКА

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**665 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**13 101 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**90 174 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**Санкт-Петербург**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# КВАРТАЛ СНЕ

ДЕКАБРЬ 2022

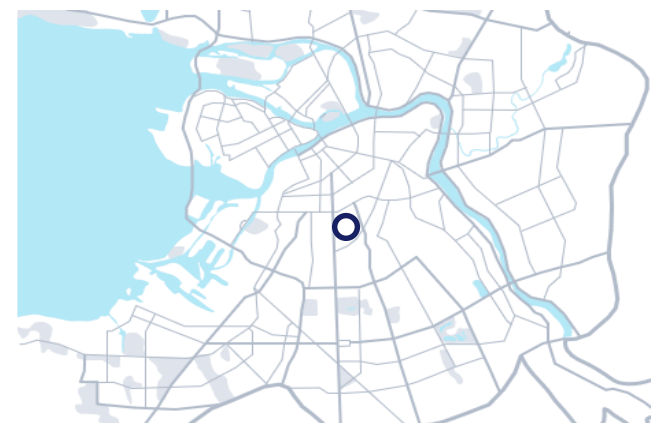


**ПЛОЩАДЬ**  
**129 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**7 273 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**22 724 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**Санкт-Петербург**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# DOMINO

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**40 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**3 175 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**10 604 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021

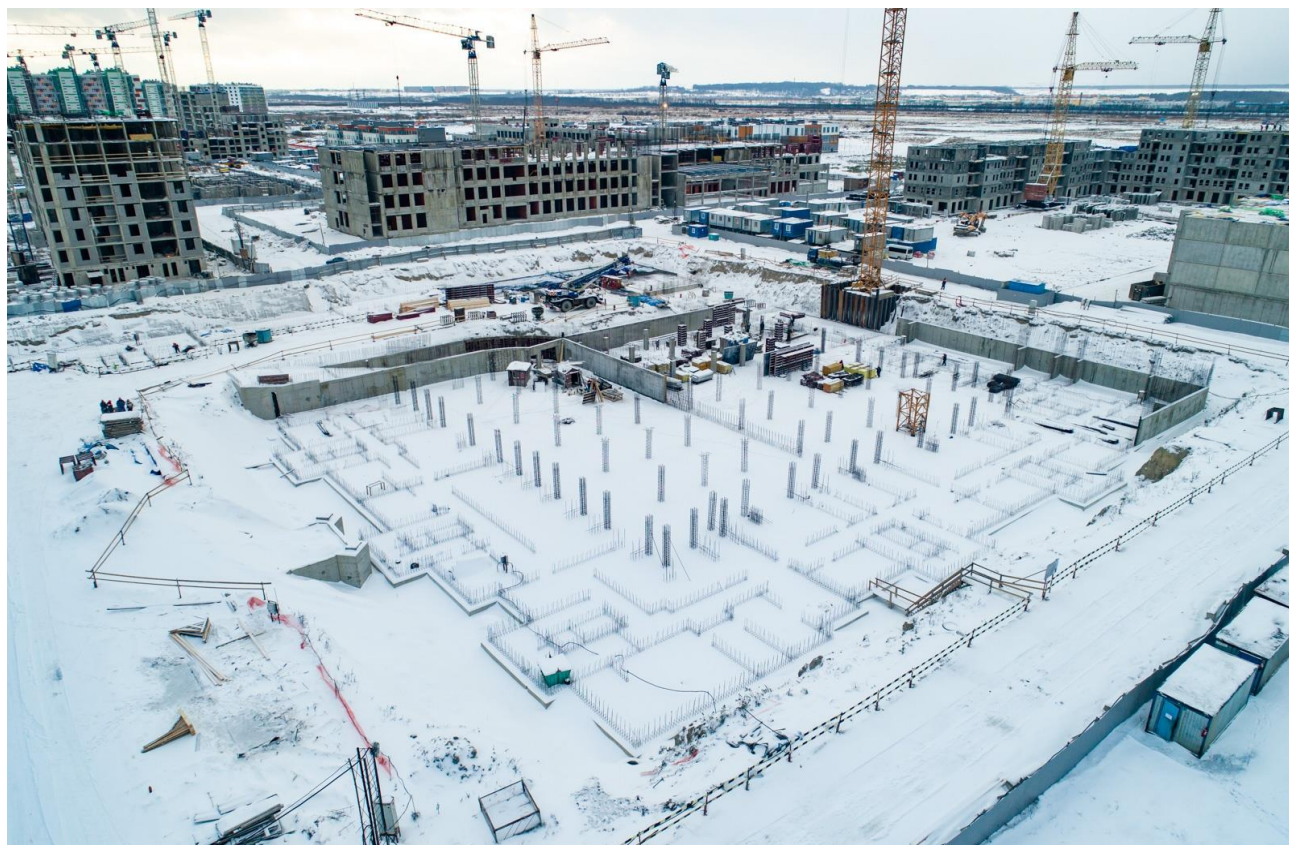


**РЕГИОН**  
**Санкт-Петербург**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# МОНОГРАФИЯ

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
36 тыс. кв. м

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
1 679 млн руб.

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
6 746 млн руб.

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



**РЕГИОН**  
Санкт-Петербург

# ILONA

28

2022 ОЦЕНКА АКТИВОВ

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**23 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**3 212 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**6 437 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**Санкт-Петербург**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# ЗИЛ-ЮГ

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**1 253 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**86 797 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**470 235 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**Москва**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**190 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**7 692 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**47 747 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**Москва**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# ЗЕЛЕНАЯ РЕКА

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**1 440 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**12 359 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**160 356 млн руб.**

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



**РЕГИОН**  
**Омск**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.



ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**103 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**2 703 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**12 939 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**ЕКАТЕРИНБУРГ**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

# КВАРТАЛ СЮИТА

ДЕКАБРЬ 2022



**ПЛОЩАДЬ**  
**31 тыс. кв. м**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ<sup>(1)</sup>**  
**3 058 млн руб.**

**ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ<sup>(1)</sup>**  
**6 791 млн руб.**

ДЕКАБРЬ 2021



**РЕГИОН**  
**Казань**

<sup>(1)</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

ЭТАЛОН

2022  
ОЦЕНКА  
АКТИВОВ

