

ЭТАЛОН

МАРТ 2024

2023

ОЦЕНКА АКТИВОВ



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 («ЕБИТДА»), ЕБИТДА до распределения стоимости приобретения активов (PPA), рентабельность по показателю ЕБИТДА, рентабельность по показателю ЕБИТДА 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 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 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.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОЦЕНКА ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ	4
2	ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ	10
3	ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ	19



КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

РОСТ СТОИМОСТИ ПОРТФЕЛЯ БЛАГОДАРЯ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМ
ИНВЕСТИЦИЯМ В МАСШТАБИРОВАНИЕ БИЗНЕСА

НЕПРОДАННАЯ
РЕАЛИЗУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ
(NSA) ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

5.9 МЛН
КВ. М

Реализуемая площадь (NSA) текущего портфеля полностью обеспечивает возможности для дальнейшего масштабирования продаж и роста финансовых показателей

РЫНОЧНАЯ
СТОИМОСТЬ (OMV)
ПОРТФЕЛЯ
ПРОЕКТОВ⁽¹⁾

286 МЛРД
РУБ.

Рыночная стоимость портфеля за год выросла с 272 млрд руб. до 286 млрд руб.

▲ +5.1% год к году

УДЕЛЬНАЯ РЫНОЧНАЯ
СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ
(НА КВ. М РЕАЛИЗУЕМОЙ
ПЛОЩАДИ)

48.6 ТЫС.
РУБ.

Рыночная стоимость в пересчете на кв. м NSA показала двузначный прирост с 42.4 тыс. руб. до 48.6 тыс. руб.

▲ +15% год к году

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
ОБЪЕДИНЕННОГО
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО
БЛОКА

16.5 МЛРД
РУБ.

Включает генподрядные и субподрядные организации, сервисный бизнес, ИТ компании и производственные предприятия, в т.ч. производство модулей

▲ +1.4% год к году

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
АКТИВОВ ГРУППЫ
«ЭТАЛОН»⁽¹⁾

303 МЛРД
РУБ.

Рыночная стоимость выросла с 288 млрд руб. до 303 млрд руб. и составила 789 руб. в расчете на одну ГДР

▲ +4.9% год к году

⁽¹⁾ Включая оценку стоимости земельных участков, подлежащих продаже. Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽²⁾ Включая оценку стоимости производственного блока. Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

ЭТАЛОН

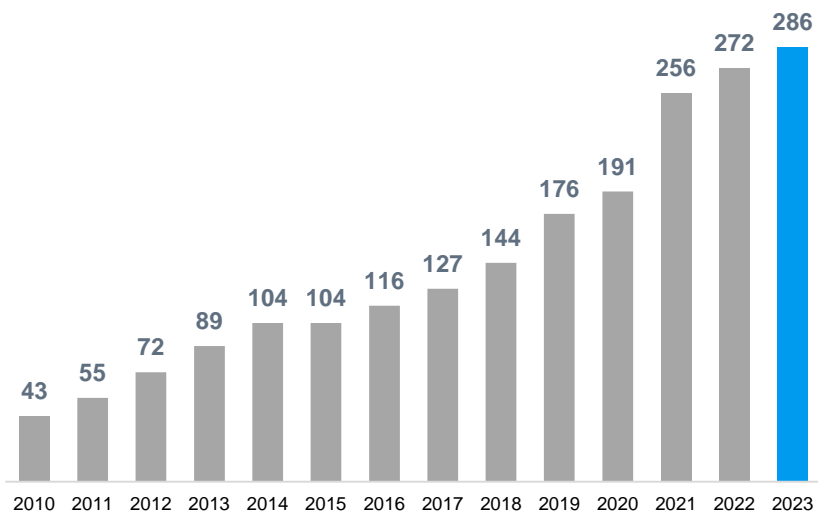
ОЦЕНКА ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ



ОБЗОР ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»

ВЫСОКАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КОМПАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ БАНКОМ ПОЗВОЛЯЕТ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ УВЕЛИЧИВАТЬ АССОРТИМЕНТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И НАРАЩИВАТЬ ПРОДАЖИ

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ млрд руб.



СОСТАВ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ в % от чистой реализуемой площади (NSA)



- Земельного банка достаточно на 10.8 лет продаж на текущем уровне, что подразумевает возможность быстро увеличивать вывод в продажу и наращивать темпы реализации недвижимости, оказывая существенную поддержку финансовым результатам в ближайшие несколько лет
- Активное строительство и контроль затрат обеспечивает устойчивый рост стоимости портфеля

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023
⁽¹⁾ В % от непроданных площадей помещений, в кв. м., не включая земельные участки, подлежащие продаже. Сумма может не сходиться с 100% из-за округления

ГРУППА «ЭТАЛОН» – ВЕДУЩИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИГРОК

КОМПАНИЯ СТРОИТ В 8 РЕГИОНАХ РОССИИ, 64% ТЕКУЩЕГО ПОРТФЕЛЯ СОСТАВЛЯЮТ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Общая NSA⁽¹⁾
0.6 млн кв. м
Сроки реализации
2020-2028

13 проектов

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Москва и обл.

Общая NSA⁽¹⁾
1.9 млн кв. м
Сроки реализации
2019-2036

8 проектов

МОСКВА И МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

КАЗАНЬ

Общая NSA⁽¹⁾
0.1 млн кв. м
Сроки реализации
2020-2026

3 проекта

КАЗАНЬ

4 проекта

ЕКАТЕРИНБУРГ

Общая NSA⁽¹⁾
2.2 млн кв. м
Сроки реализации
2021-2034

ЕКАТЕРИНБУРГ

ТЮМЕНЬ

ОМСК

НОВОСИБИРСК

2 проекта

ТЮМЕНЬ

Общая NSA⁽¹⁾
0.3 млн кв. м
Сроки реализации
2020-2027

1 проект

ОМСК

Общая NSA⁽¹⁾
1.4 млн кв. м
Сроки реализации
2022-2030

1 проект

НОВОСИБИРСК

Общая NSA⁽¹⁾
0.3 млн кв. м
Сроки реализации
2023-2029



Ключевые рынки



Региональное присутствие

ГРУППА «ЭТАЛОН»

ОЦЕНКА АКТИВОВ (1/3)

#	ПРОЕКТ	СТАДИЯ ПРОЕКТА	ОБЩАЯ NSA (ТЫС. КВ. М)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ДОЛЯ ГРУППЫ (ТЫС. КВ. М) ⁽¹⁾	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ (М/М)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (МЛН РУБ.)	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ (МЛН РУБ.) ⁽²⁾	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) ⁽³⁾	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) ⁽³⁾
ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ:									
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ									
1	Квартал Che	Строительство	113	42	820	6 990	10 320	10 829	830
2	Domino	Строительство	40	27	306	3 053	7 555	4 730	447
3	Pushkin Village	Проектирование	136	113	634	2 181	21 766	15 780	15 419
4	Проект в Красногвардейском районе	Проектирование	24	24	217	1 464	7 943	4 060	4 060
5	Проект на ул. Профессора Попова	Строительство	63	55	470	10 080	35 918	13 435	12 946
6	Проект на ул. Киевская	Проектирование	35	34	279	1 801	9 536	5 090	4 970
7	Монография	Строительство	36	27	84	1 562	6 703	4 099	2 192
8	Класс!	Строительство	40	40	150	1 571	8 114	4 699	4 371
9	Шушары, Школьная, зона 9	Строительство	28	28	100	924	5 662	3 192	3 075
10	Шушары, Школьная, зона 25	Строительство	33	33	100	1 064	7 029	3 900	3 780
11	Новоорловский	Строительство	50	17	266	1 326	3 488	4 225	963
12	iLona	Строительство	24	9	121	2 248	4 400	2 917	458
13	Пулковский дом	Строительство	12	8	0	689	2 556	1 350	1 139
ИТОГО САНКТ-ПЕТЕРБУРГ			633	458	3 547	34 953	130 989	78 307	54 650
МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ									
1	ЗИЛ-Юг	Строительство	1 180	973	8 165	88 412	477 709	260 703	228 220
2	Nagatino i-Land	Строительство	259	161	1 088	27 961	62 700	43 240	23 202
3	Voxhall	Строительство	65	53	525	8 123	35 236	15 290	10 760
4	Серебряный фонтан	Строительство	189	31	710	3 388	5 514	22 076	1 408
5	Крылья (Лобачевского 120)	Строительство	171	23	50	1 249	9 049	21 433	7 547
6	Проект на ул. Октябрьская	Проектирование	11	11	63	1 263	5 706	2 783	2 690
7	Проект на ул. 3-я Гражданская	Проектирование	16	16	127	1 561	6 261	3 436	3 428
8	Десятка	Строительство	35	25	203	1 960	4 237	2 826	1 535
ИТОГО МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ			1 926	1 293	10 931	133 917	606 411	371 787	278 790

ГРУППА «ЭТАЛОН»

ОЦЕНКА АКТИВОВ (2/3)

#	ПРОЕКТ	СТАДИЯ ПРОЕКТА	ОБЩАЯ NSA (ТЫС. КВ. М)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ДОЛЯ ГРУППЫ (ТЫС. КВ. М) ⁽¹⁾	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ (М/М)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (МЛН РУБ.)	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ (МЛН РУБ.) ⁽²⁾	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) ⁽³⁾	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) ⁽³⁾
ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ:									
ОМСК									
1	Зеленая река	Строительство	1 392	1 267	11 481	28 792	178 871	113 983	107 942
ИТОГО ОМСК			1 392	1 267	11 481	28 792	178 871	113 983	107 942
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ									
1	Счастье в Кольцово	Строительство	256	246	970	5 917	35 633	26 034	25 599
ИТОГО НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ			256	246	970	5 917	35 633	26 034	25 599
ЕКАТЕРИНБУРГ									
1	Солнечный (Екатеринбург)	Строительство	1 809	1 699	12 397	30 211	298 765	159 853	157 271
2	Suomen Ranta	Строительство	34	17	272	1 776	4 048	2 443	773
3	Rauta	Строительство	108	99	886	1 943	12 968	8 925	7 659
4	Балтым-Парк	Строительство	234	223	0	663	31 180	30 417	29 869
ИТОГО ЕКАТЕРИНБУРГ			2 184	2 038	13 555	34 593	346 961	201 638	195 572
ТЮМЕНЬ									
1	Проект в Тюмени	Строительство	219	101	743	2 091	9 687	5 916	n/a
2	Счастье в Тюмени	Строительство	58	27	695	1 760	4 766	4 242	2 322
ИТОГО ТЮМЕНЬ			277	128	1 438	3 851	14 453	10 158	2 322
КАЗАНЬ									
1	Счастье в Казани	Строительство	56	47	529	4 168	13 486	7 415	6 582
2	Квартал Сюита	Строительство	31	10	175	1 488	4 106	3 084	1 477
3	Green	Строительство	22	6	59	644	1 479	1 569	419
ИТОГО КАЗАНЬ			109	63	763	6 300	19 071	12 068	8 478
ИТОГО ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ			6 775	5 494	42 685	248 323	1 332 391	813 975	673 353

ГРУППА «ЭТАЛОН»

ОЦЕНКА АКТИВОВ (3/3)

#	ПРОЕКТ	СТАДИЯ ПРОЕКТА	ОБЩАЯ NSA (ТЫС. КВ. М)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ДОЛЯ ГРУППЫ (ТЫС. КВ. М) ⁽¹⁾	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ (М/М)	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (МЛН РУБ.)	ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ (МЛН РУБ.) ⁽²⁾	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) ⁽³⁾	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (МЛН РУБ.) ⁽³⁾
ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ:									
	Жилая недвижимость в реализованных проектах		4 435	388	7 359	33 479	47 025		
	Готовые коммерческие объекты на продажу			2		54			
	ИТОГО ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ		4 435	390	7 359	33 533	47 025		
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ:									
	Участки на продажу					4 128			
	ИТОГО ПОРТФЕЛЬ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»		11 210	5 884	50 044	285 984	1 379 415	813 975	673 353
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ БЛОК									
	Организации и объекты, входящие в Производственный блок			18		16 542			
	ИТОГО АКТИВЫ		11 210	5 902	50 044	302 526	1 379 415	813 975	673 353

Источник: Согласно оценке Nikieliers на 31.12.2023

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

⁽²⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

⁽³⁾ Без учета затрат на приобретение земли

ЭТАЛОН

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ



ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, ПРАВА НА УЧАСТОК		ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ⁽¹⁾ , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ⁽¹⁾ , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М ⁽³⁾	ОБЩИЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНИ ВРИ УЧАСТКА), МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА, МЛН РУБ.	НЕВЫПЛАЧЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ (В Т.Ч. СТОИМОСТЬ СМЕНИ ВРИ УЧАСТКА) С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ, МЛН РУБ.	
			МЛН РУБ.	УЧАСТОК																
ЖИЛЬЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА																				
1	ЗИЛ-Юг	Москва	88 412	Аренда	109	1 180 203	1 094 786	972 886	8 165	260 703	228 220	43 423	477 709	Жилье: 390 000 Коммерция: 432 000 Паркинг: 2 900 000	97 739	72 743	46 757	38 225	20 165	
2	Nagatino i-Land	Москва	27 961	Аренда	32	259 120	259 120	161 149	1 088	43 240	23 202	2 537	62 700	Жилье: 400 000 Коммерция: 418 000 Паркинг: 2 750 000	13 148	5 116	4 783	3 594	3 342	
3	Voxhall	Москва	8 123	Аренда	3	65 312	65 312	52 845	525	15 290	10 760	5 902	35 236	Жилье: 566 000 Коммерция: 529 000 Паркинг: 3 540 000	4 836	355	0	313	0	
4	Серебряный фонтан	Москва	3 388	Собственность	8	188 558	188 558	30 985	710	22 076	1 408	0	5 514	Жилье: 481 000 Коммерция: 243 000 Паркинг: 1 940 000	6 383	0	0	0	0	
5	Крылья	Москва	1 249	Собственность	8	170 647	158 352	23 164	50	21 433	7 547	0	9 049	Жилье: 417 000 Коммерция: 220 000 Паркинг: 2 700 000	1 967	0	0	0	0	
6	Проект на ул. Октябрьская	Москва	1 263	Предварительный договор	0.4	10 861	10 861	10 861	63	2 783	2 690	0	5 706	Жилье: 455 000 Коммерция: 354 000 Паркинг: 2 670 000	1 293	1 145	773	671	482	
7	Проект на ул. 3-я Гражданская	Москва	1 561	Аренда	1	16 180	16 180	16 180	127	3 436	3 428	0	6 261	Жилье: 380 000 Коммерция: 300 000 Паркинг: 2 300 000	848	729	704	513	497	
8	ЖК Десятка	Московская область	1 960	Аренда	3	34 900	34 900	25 038	203	2 826	1 535	908	4 237	Жилье: 149 000 Коммерция: 115 000 Паркинг: 290 000	385	7	0	6	0	
9	Квартал Che	Санкт-Петербург	6 990	Собственность	7	113 033	108 685	41 606	820	10 829	830	0	10 320	Жилье: 295 000 Коммерция: 200 000 Паркинг: 1 300 000	2 481	0	0	0	0	
10	Domino	Санкт-Петербург	3 053	Собственность	2	39 758	39 450	26 572	306	4 730	447	272	7 555	Жилье: 338 000 Коммерция: 330 000 Паркинг: 2 000 000	749	0	0	0	0	
11	ЖК Пушкин Village	Санкт-Петербург	2 181	Собственность	21	135 601	108 480	113 480	634	15 780	15 419	0	21 766	Жилье: 175 000 Коммерция: 95 000 Паркинг: 430 000	1 105	0	0	0	0	

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ 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

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

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

⁽⁴⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

⁽⁵⁾ Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	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 ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАН- НЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬ- СТВО ⁽¹⁾ , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬ- СТВО ⁽¹⁾ , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕ- НИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М ⁽³⁾	ОБЩИЕ 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 ДИС- КОНТИРОВА- НИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИ- РОВАНИЯ, 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 ДИС- КОНТИРОВА- НИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИ- РОВАНИЯ, МЛН РУБ.	
ЖИЛЬЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА																				
12	Проект в Красногвардейском районе	Санкт-Петербург	1 464	Собственность, предварительный договор	1	23 803	23 803	23 803	217	4 060	4 060	0	7 943	Жилье: 306 000 Коммерция: 306 000 Паркинг: 1 720 000	502	303	0	275	0	
13	Проект на ул. Профессора Попова	Санкт-Петербург	10 080	Собственность	4	63 470	55 616	55 013	470	13 435	12 946	0	35 918	Жилье: 660 000 Коммерция: 420 000 Паркинг: 3 400 000	5 338	696	0	492	0	
14	Проект на ул. Киевская	Санкт-Петербург	1 801	Собственность	3	35 321	33 831	33 831	279	5 090	4 970	0	9 536	Жилье: 263 000 Коммерция: 234 000 Паркинг: 980 000	1 216	2	0	1	0	
15	Монография	Санкт-Петербург	1 562	Собственность	2	35 849	35 849	27 461	84	4 099	2 192	733	6 703	Жилье: 183 000 Коммерция: 177 000 Паркинг: 500 000	594	0	0	0	0	
16	Класс!	Санкт-Петербург	1 571	Собственность	20	40 500	40 500	40 500	150	4 699	4 371	0	8 114	Жилье: 174 000 Коммерция: 177 000 Паркинг: 500 000	744	0	0	0	0	
17	Шушары, Школьная, зона 9	Санкт-Петербург	924	Собственность	14	27 606	27 606	27 606	100	3 192	3 075	0	5 662	Жилье: 173 000 Коммерция: 177 000 Паркинг: 500 000	488	0	0	0	0	
18	Шушары, Школьная, зона 25	Санкт-Петербург	1 064	Собственность	19	32 795	32 795	32 795	100	3 900	3 780	0	7 029	Жилье: 173 000 Коммерция: 177 000 Паркинг: 500 000	594	0	0	0	0	
19	Новоорловский	Санкт-Петербург	1 326	Собственность	12	49 514	49 514	17 498	266	4 225	963	544	3 488	Жилье: 235 000 Коммерция: 245 000 Паркинг: 500 000	312	0	0	0	0	
20	iLona	Санкт-Петербург	2 248	Собственность	1	23 734	22 971	9 319	121	2 917	458	1 950	4 400	Жилье: 306 000 Коммерция: 325 000 Паркинг: 1 640 000	727	0	0	0	0	
21	Пулковский дом	Санкт-Петербург	689	Собственность	1	12 034	12 034	8 354	0	1 350	1 139	431	2 556	Жилье: 220 000 Коммерция: 218 000 Паркинг: 0	483	0	0	0	0	
22	Зелёная река	Омск	28 792	Аренда	164	1 391 755	1 340 105	1 267 218	11 481	113 983	107 942	6 620	178 871	Жилье: 130 000 Коммерция: 117 000 Паркинг: 1 330 000	801	172	0	102	0	

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ 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

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

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

⁽⁴⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

⁽⁵⁾ Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, ПРАВА НА УЧАСТОК МЛН РУБ.	СОБСТВЕН- НОСТЬ	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАН- НАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАН- НЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬ- СТВО ⁽¹⁾ , МЛН РУБ.	НЕОСВОЕННЫЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬ- СТВО ⁽¹⁾ , МЛН РУБ.	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕ- НИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М ⁽³⁾	ОБЩИЕ 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 ДИС- КОНТИРОВА- НИЯ, МЛН РУБ.	СТОИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВРИ УЧАСТКА С УЧЕТОМ ДИСКОНТИ- РОВАНИЯ, МЛН РУБ.	
ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА																				
23	Счастье в Кольцово	Новосибирск	5 917	Собствен- ность	26	255 948	255 948	246 438	970	26 034	25 599	655	35 633	Жилье: 130 000 Коммерция: 115 000 Паркинг: 320 000	771	0	0	0	0	
24	Екатеринбург (Солнечный)	Екатеринбург	30 211	Собствен- ность	170	1 808 615	1 751 195	1 699 403	12 397	159 853	157 271	5 014	298 765	Жилье: 135 000 Коммерция: 125 000 Паркинг: 240 000	12 098	3 099	0	1 784	0	
25	Suomen Ranta	Екатеринбург	1 776	Собствен- ность	3	33 692	33 692	16 731	272	2 443	773	3 078	4 048	Жилье: 149 000 Коммерция: 128 000 Паркинг: 580 000	282	13	0	12	0	
26	Rauta	Екатеринбург	1 943	Собствен- ность	5	107 655	107 655	98 620	886	8 925	7 659	207	12 968	Жилье: 126 000 Коммерция: 120 000 Паркинг: 300 000	684	0	0	0	0	
27	Балтым-Парк	Екатеринбург	663	Собствен- ность	69	233 693	233 693	223 340	0	30 417	29 869	0	31 180	Жилье: 93 000 Коммерция: 85 000 Паркинг: 0	11	0	0	0	0	
28	Тюмень (Интернациональная)	Тюмень	2 091	Собствен- ность	12	218 542	109 271	101 084	743	5 916	0	0	9 687	Жилье: 100 700 Коммерция: 80 000 Паркинг: 290 000	0	0	0	0	0	
29	Счастье в Тюмени	Тюмень	1 760	Собствен- ность	38	58 143	58 143	27 150	695	4 242	2 322	2 045	4 766	Жилье: 158 000 Коммерция: 215 000 Паркинг: 651 000	605	0	0	0	0	
330	Счастье в Казани	Казань	4 168	Собствен- ность	44	55 839	55 839	46 835	529	7 415	6 582	1 657	13 486	Жилье: 249 000 Коммерция: 185 000 Паркинг: 1 700 000	393	0	0	0	0	
331	Квартал Сюита	Казань	1 488	Собствен- ность	2	30 754	30 713	9 631	175	3 084	1 477	1 001	4 106	Жилье: 296 000 Коммерция: 210 000 Паркинг: 2 000 000	455	33	0	25	0	
32	Green	Казань	644	Собствен- ность	4	21 983	21 983	6 377	59	1 569	419	456	1 479	Жилье: 180 000 Коммерция: 135 000 Паркинг: 315 000	142	19	0	17	0	

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ 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

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

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

⁽⁴⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

⁽⁵⁾ Дополнительная информация: расчет рыночной стоимости проектов не включает земельные платежи

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	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 ⁽²⁾ , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М ⁽³⁾
ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ														
33	Эталон-Сити	Москва	508	Аренда	15	297 936	257 556	4 214	96	0	657	0	149 000	1 420 000
34	Нормандия	Москва	25	Собственность	4	34 378	34 378	128	0	0	29	0	210 000	0
35	Изумрудные холмы	Москва	0	Собственность и инвест. договор	67	429 550	397 154	6 414	119	0	609	180 000	45 000	970 000
36	Летний сад	Москва	811	Аренда	13	120 714	119 094	39 729	334	0	3 547	315 000	118 000	2 050 000
37	Резиденция на Всеволожском	Москва	32	Аренда	0	4 224	4 224	150	5	0	39	0	0	7 500 000
38	Счастье на Соколе	Москва	55	Аренда	0	8 637	8 637	389	3	0	64	0	202 000	2 170 000
39	Счастье в Олимпийской деревне	Москва	36	Аренда	0	6 498	6 498	600	20	0	41	0	0	2 300 000
40	Счастье на Волгоградке	Москва	9	Аренда	1	11 167	11 167	0	0	0	14	0	0	1 180 000
41	Счастье в Кузьминках	Москва	31	Аренда	0	9 140	9 140	570	19	0	38	0	0	1 750 000
42	Счастье на Масловке	Москва	14	Аренда	0	6 722	6 722	180	6	0	17	0	0	1 750 000
43	Счастье в Кусково	Москва	47	Аренда	0	5 851	5 851	353	0	0	54	0	145 000	0

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

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

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

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	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 ⁽²⁾ , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М ⁽³⁾
ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ														
44	Счастье на Серпуховке	Москва	10	Аренда	0	4 464	4 464	120	4	0	13	0	0	2 100 000
45	Андропова, д.18, корп.4 - паркинг	Москва	389	Аренда	-	13 440	13 440	12 750	425	0	600	0	0	1 600 000
46	ЖК Финский	Москва	104	Аренда	3	37 499	37 499	13 268	429	7	277	142 000	0	470 000
47	Северный квартал	Москва	26	Аренда	3	4 500	4 500	5 730	191	0	43	0	125 000	210 000
48	Лыткарино	Москва	24	-	-	0	0	3 330	111	0	36	0	0	420 000
49	Галактика	Санкт-Петербург	16 720	Собственность и инвест. договор	36	664 657	555 310	83 487	670	0	21 275	290 000	267 000	980 000
50	Петровская доминанта	Санкт-Петербург	6 408	Собственность	3	62 062	59 119	22 053	159	0	9 321	442 000	305 000	4 000 000
51	Охта Хаус	Санкт-Петербург	1 063	Собственность	4	124 578	122 243	32 458	139	0	1 196	0	42 000	830 000
52	Эталон на Неве	Санкт-Петербург	839	Собственность	3	65 909	64 448	4 960	97	0	950	240 000	193 000	1 250 000
53	Botanica	Санкт-Петербург	584	Собственность	2	36 712	36 712	4 209	120	0	702	403 000	0	2 560 000
54	Юбилейный квартал	Санкт-Петербург	2 971	Собственность	35	605 515	605 515	22 840	263	0	3 604	200 000	203 000	570 000

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

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

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

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	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 ⁽²⁾ , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М ⁽³⁾
ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ														
55	Царская столица	Санкт-Петербург	806	Собственность	21	390 138	301 395	53 561	1 758	0	1 308	266 000	175 000	720 000
56	Ласточкино гнездо	Санкт-Петербург	167	Собственность	15	334 008	312 878	9 721	315	0	210	165 000	143 000	400 000
57	Самоцветы	Санкт-Петербург	244	Собственность	8	209 262	204 053	22 140	738	0	354	0	0	420 000
58	Речной	Санкт-Петербург	48	Собственность	2	110 253	93 944	1 890	63	0	56	0	0	520 000
59	Московские ворота	Санкт-Петербург	208	Собственность и аренда	13	225 597	201 155	6 450	215	0	293	0	0	960 000
60	Морская звезда	Санкт-Петербург	240	Собственность	2	28 673	28 673	3 435	58	0	289	0	170 000	700 000
61	Дом на Космонавтов	Санкт-Петербург	58	Собственность	1	21 943	21 943	1 890	63	0	76	0	0	1 180 000
62	Fusion	Санкт-Петербург	17	Собственность	0	12 553	12 553	0	0	0	20	0	0	0
63	Ландыши	Санкт-Петербург	54	Собственность	3	91 704	91 704	1 170	39	0	64	0	0	630 000
64	Молодежный	Санкт-Петербург	61	Собственность	4	107 063	107 063	7 020	234	0	107	0	0	650 000

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

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

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

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	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 ⁽²⁾ , КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ ⁽²⁾ , М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	ОЖИДАЕМЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МЛН РУБ.	ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ ⁽⁴⁾ , МЛН РУБ.	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ КОММЕРЦИИ, РУБ./КВ. М ⁽³⁾	ОЦЕНИВАЕМАЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ПАРКИНГА, РУБ./М/М ⁽³⁾
ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ														
65	Орбита	Санкт-Петербург	40	Собственность	7	206 793	206 793	3 870	129	0	55	0	0	500 000
66	Дом на Блюхера	Санкт-Петербург	58	Собственность	5	94 352	81 230	1 080	36	0	68	0	165 000	740 000
67	Смольный	Санкт-Петербург	232	-	-	0	0	7 050	235	0	371	0	0	1 700 000
68	Wellamo	Санкт-Петербург	204	Собственность	0	6 822	6 822	879	12	0	226	303 000	225 000	1 830 000
69	Tarmo	Санкт-Петербург	44	Собственность	2	22 383	22 383	2 853	95	0	52	0	0	590 000
70	Рифей	Екатеринбург	4	Аренда	3	18 944	18 944	39	0	0	4	109 000	85 000	0
71	Жуков	Тюмень	26	-	-	0	0	4 851	159	0	36	0	80 000	220 000
72	Финский залив	Тюмень	262	Собственность	-	na	na	2 437	0	0	310	127 000	92 000	0

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

⁽¹⁾ Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31.12.2023

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

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

ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ОБЩАЯ NSA, БЕЗ ПАРКИНГА, КВ. М	НЕПРОДАННАЯ NSA, БЕЗ ПАРКИНГА, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННЫЙ ПАРКИНГ, М/М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	НЕПРОДАННАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)
КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ НА ПРОДАЖУ							
73	БЦ На Смоленке	Санкт-Петербург	54	190	190	58	1 930

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ПРАВА НА УЧАСТОК	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА ПРОДАЖУ					
74	Фотиевой 5	Москва	1 587	Аренда	0.4
75	Зорге 3	Москва	641	Аренда	0.5
76	Большая Черкизовская 4	Москва	404	Аренда	0.3
77	Ивовая	Москва	1 100	Собственность	0.8
78	Звенигород	Московская область	195	Собственность	0.7
79	Аксели	Санкт-Петербург	201	Собственность	0.3

#	НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА	РЕГИОН	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ КОМПАНИИ, МЛН РУБ.	ОБЩАЯ NSA, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М	НЕПРОДАННАЯ NSA, РАСЧЕТНЫЕ РЫНОЧНЫЕ ВКЛЮЧАЯ ПАРКИНГ, КВ. М (ДОЛЯ ГРУППЫ)	РАСЧЕТНЫЕ РЫНОЧНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М ИЛИ М/М/ГОД, ВКЛ. ОРЕХ, БЕЗ НДС
КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ						
80	Офисное здание, Богатырский проспект, 2	Санкт-Петербург	892	7 603	7 603	15 100
81	Офисное здание, Богатырский проспект, 3	Санкт-Петербург	1 628	9 251	9 251	26 600
82	Москва, 2-я Брестская ул., 43-4	Москва	222	713	713	34 700

Источник: Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

ЭТАЛОН

ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ



НОВООРЛОВСКИЙ

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
50 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 326 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
3 488 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

DOMINO

ДЕКАБРЬ 2023

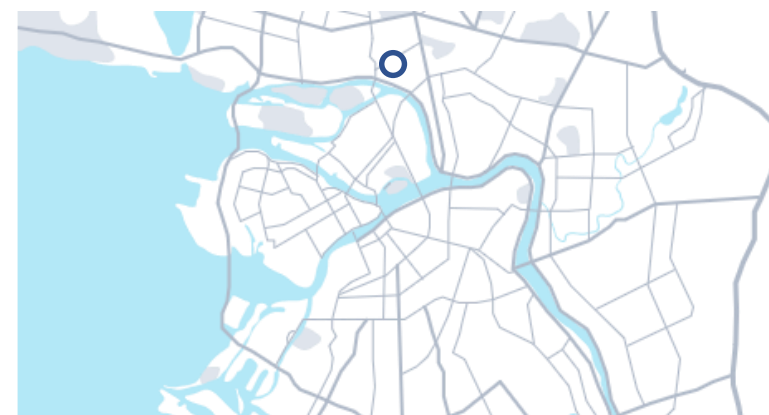


ПЛОЩАДЬ
40 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
3 053 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
7 555 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

МОНОГРАФИЯ

ДЕКАБРЬ 2023

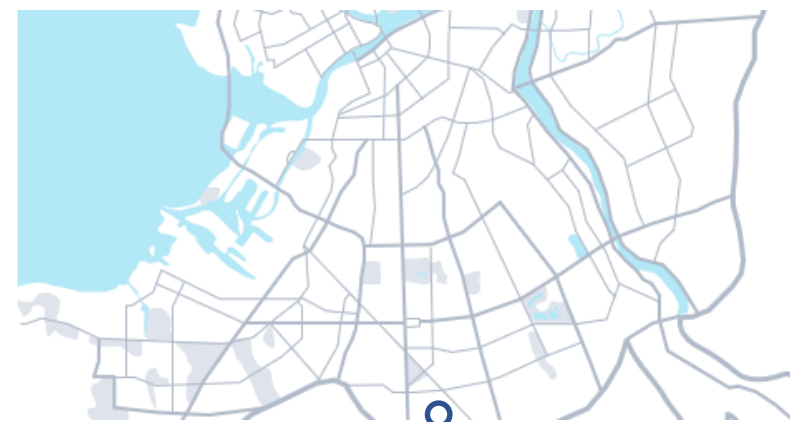


ПЛОЩАДЬ
36 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 562 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
6 703 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

iLONA

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
24 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
2 248 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ⁽¹⁾
4 400 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

VOXHALL

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
65 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
8 123 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
35 236 млн руб.

НОЯБРЬ 2022



РЕГИОН
Москва

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

ДЕСЯТКА

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
35 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 960 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
4 237 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Московская область

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

ЗЕЛЕНАЯ РЕКА

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
1 392 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
28 792 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
178 871 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Омск

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

СОЛНЕЧНЫЙ

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
1 809 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
30 211 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
298 765 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Екатеринбург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

RAUTA

ДЕКАБРЬ 2023



ПЛОЩАДЬ
108 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 943 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
12 968 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Екатеринбург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

СЧАСТЬЕ В КАЗАНИ

ДЕКАБРЬ 2023

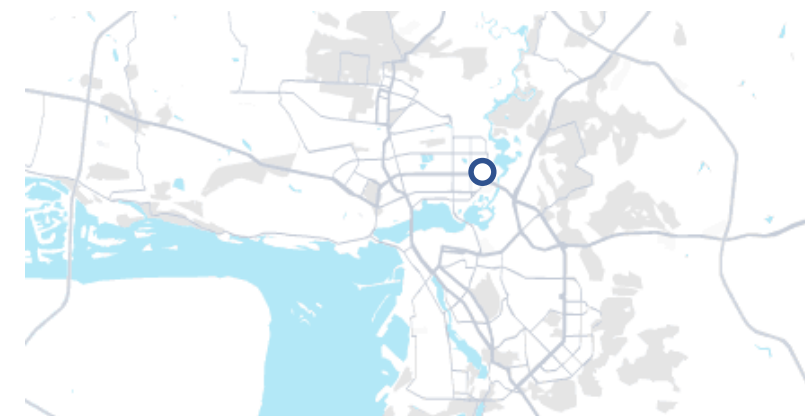


ПЛОЩАДЬ
56 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
4 168 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
13 486 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Казань

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023

СЧАСТЬЕ В ТЮМЕНИ

ДЕКАБРЬ 2023

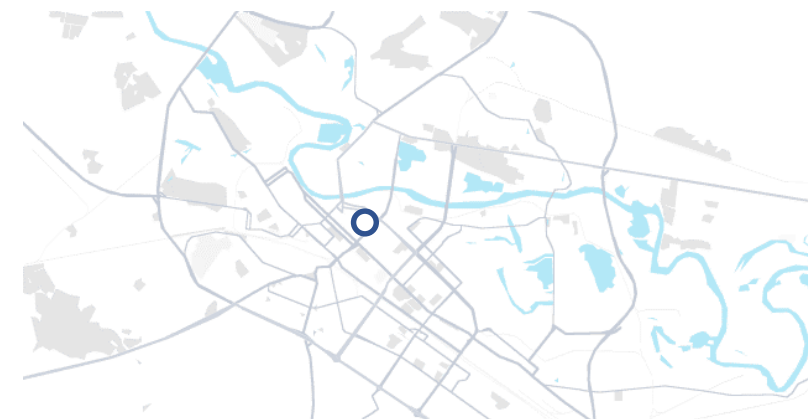


ПЛОЩАДЬ⁽¹⁾
58 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽²⁾
1 760 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽²⁾
4 766 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Тюмень

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023