

ЭТАЛОН

Январь - апрель 2023

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Май 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 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.

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1

НОВЫЕ ПРОДАЖИ
ЗА 4 МЕС. 2023

113 тыс. кв. м

И 21 МЛРД РУБ. НОВЫХ ПРОДАЖ НА УРОВНЕ 4 МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА ДЕМОНСТРИРУЮТ УВЕРЕННЫЙ ПОМЕСЯЧНЫЙ РОСТ

2

СРЕДНИЙ РОСТ
НОВЫХ ПРОДАЖ

+34% месяц к месяцу

В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ И 29% МЕСЯЦ К МЕСЯЦУ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ С НАЧАЛА 2023 ГОДА

3

ПРОДАЖИ
В АПРЕЛЕ 2023

+67% год к году

КАК В НАТУРАЛЬНОМ, ТАК И В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ ЗА СЧЕТ НОВЫХ ЗАПУСКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, НА КОТОРЫЕ СЕЙЧАС ПРИХОДИТСЯ 1/3 НОВЫХ ПРОДАЖ

4

РЕГИОНАЛЬНЫЕ
ПРОЕКТЫ

34% продаж

ПЕРВЫЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ЗАПУЩЕН В ПРОДАЖУ ВО 2 КВ. 2022 ГОДА, СЕЙЧАС ДОЛЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ СОСТАВЛЯЕТ 34% ОТ ПРОДАЖ В НАТУРАЛЬНОМ И 22% В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ

5

ВЫВОДОВ В
ПРОДАЖУ В 2023

851 тыс. кв. м

ЗАПЛАНИРОВАНО ВЫВЕСТИ В ПРОДАЖУ К КОНЦУ 2023 ГОДА, ВКЛЮЧАЯ БОЛЕЕ 370 ТЫС. КВ. М НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ, ЧТО В БУДУЩЕМ ПОДДЕРЖИТ ОПЕРАЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

6

ЧИСТЫЙ
КОРПОРАТИВНЫЙ ДОЛГ
К PRE-PPA EBITDA

1,0x

СИЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ ПОЗИЦИЯ, СООТНОШЕНИЕ ЧИСТОГО КОРПОРАТИВНОГО ДОЛГА К PRE-PPA EBITDA СУЩЕСТВЕННО НИЖЕ УРОВНЯ В 2-3X, ДАЖЕ НЕСМОТРЯ НА ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРОЕКТОВ

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	4
2	ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ	12

3



ЭТАЛОН

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

4

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023



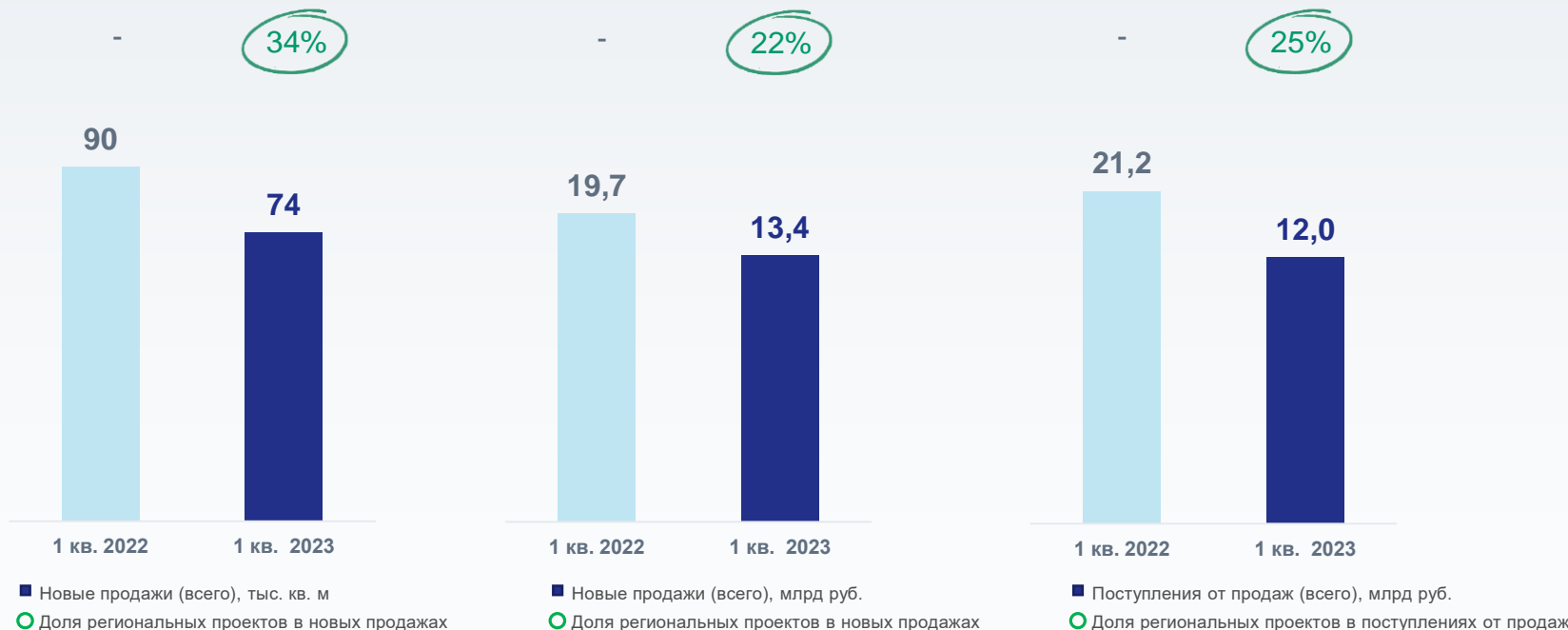
ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 1 КВ. 2023: РОСТ ДОЛИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

ДИНАМИКА ПРОДАЖ В ГОДОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ ОТРАЖАЕТ НЕОБЫЧНО ВЫСОКИЙ СПРОС В 1 КВ. 2022 ГОДА ВСЛЕДСТВИЕ ГЕОПОЛИТИЧЕСКОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ, ОДНАКО РАСТУЩАЯ ДОЛЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ПРОЛОЖИЛА ПУТЬ ДЛЯ ВОССТАНОВЛЕНИЯ В ПЕРВЫЕ 4 МЕС. 2023 ГОДА

НОВЫЕ ПРОДАЖИ
тыс. кв. м

НОВЫЕ ПРОДАЖИ
млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
млрд руб.

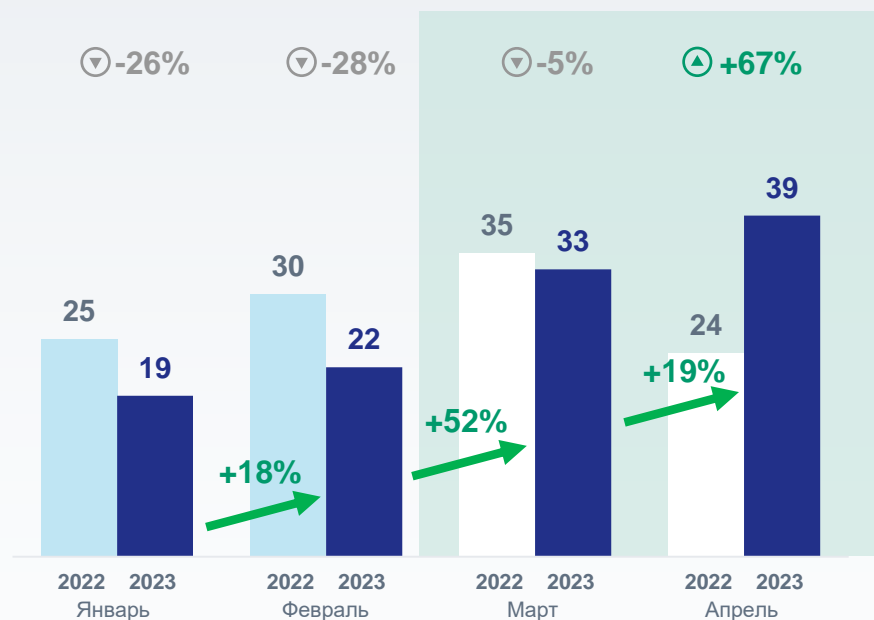


- Динамика продаж год к году отражает необычно высокий спрос в начале 2022 года из-за ожидания повышения ключевой и ипотечной ставки
- Однако доля региональных проектов выросла до **34% новых продаж** в натуральном выражении и до 22% в денежном в 1 кв. 2023 года
- **Расширение** Группы «Эталон» на региональные рынки и диверсификация портфеля способствовали **постепенному восстановлению продаж** в месячном исчислении в 2023 году и **поддержали** рост в годовом исчислении в апреле 2023 года

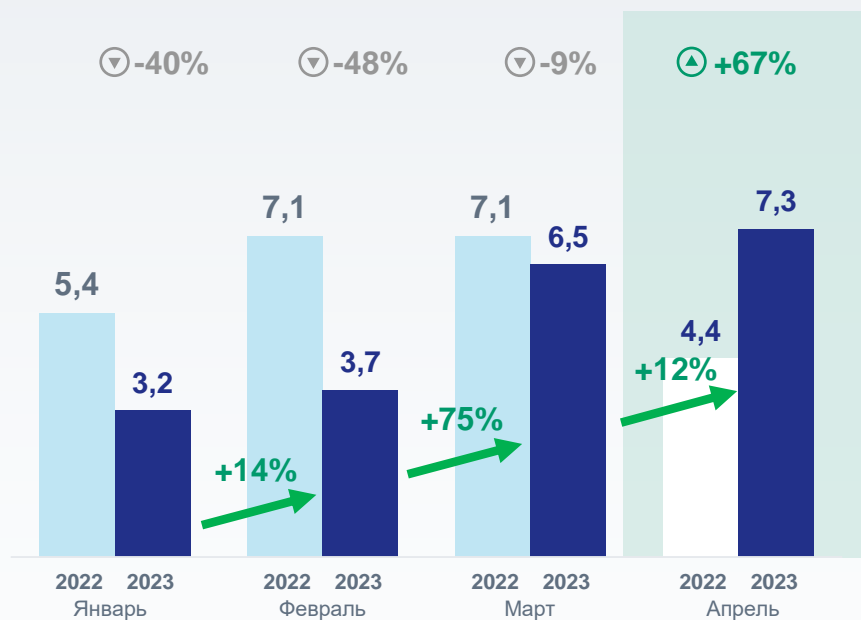
НОВЫЕ ПРОДАЖИ АКТИВНО ВОССТАНАВЛИВАЮТСЯ: УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ МЕСЯЦ К МЕСЯЦУ

ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ ПОМОГ ВЕРНУТЬСЯ ПРОДАЖАМ НА ТРАЕКТОРИЮ РОСТА В 2023 ГОДУ:
В СРЕДНЕМ НА 29% МЕСЯЦ К МЕСЯЦУ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ И НА 34% - В ДЕНЕЖНОМ

НОВЫЕ ПРОДАЖИ
тыс. кв. м



НОВЫЕ ПРОДАЖИ
млрд руб.

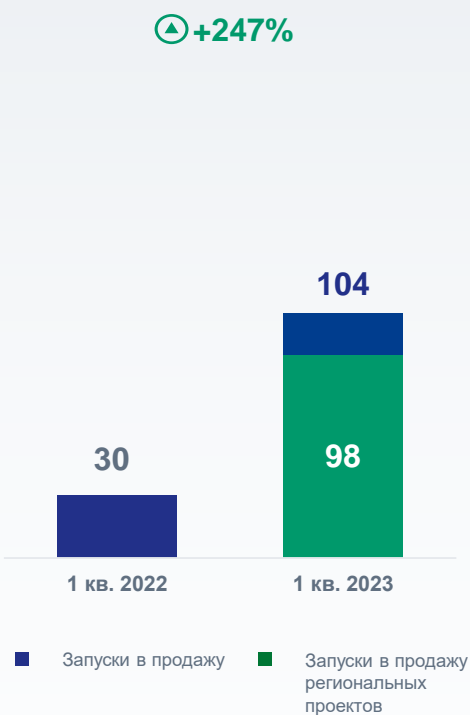


- Продажи в натуральном выражении за 4 мес. 2023 года составили 113 тыс. кв. м, достигнув уровня продаж первых 4 мес. 2022 (114 тыс. кв. м)
- Продажи в денежном выражении за 4 мес. 2023 года составили 21 млрд руб. (против 24 млрд руб. за 4 мес. 2022 года), показав стабильное восстановление месяц к месяцу
- В апреле 2023 года новые продажи как в натуральном, так и в денежном выражении выросли на 67% год к году

НОВЫЕ ЗАПУСКИ ВЫСТУПАЮТ ДРАЙВЕРОМ РОСТА НОВЫХ ПРОДАЖ

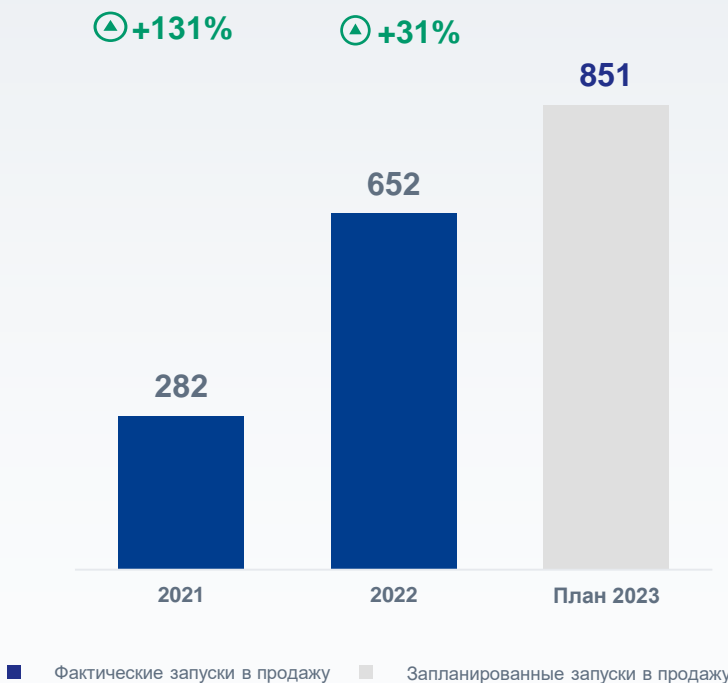
РЕЗУЛЬТАТЫ В 1 КВ. 2023

Запуски в продажу NSA, тыс. кв. м⁽¹⁾



НОВЫЕ ЗАПУСКИ В ПРОДАЖУ

NSA, тыс. кв. м⁽¹⁾



- Более 100 тыс. кв. м было запущено в продажу в 1 кв. 2023 года, что составляет почти 12% от всех запланированных запусков в 2023 году
- Компания планирует запустить в продажу **851 тыс. кв. м на ключевых и региональных рынках** в 2023 году, чтобы поддержать будущий рост продаж
- Более **40%** всех запланированных запусков в 2023 году – это запуски **региональных проектов**
- Расширение более доступного предложения поспособствует увеличению продаж в будущем

Источник: данные Компании; изменение рассчитано на основе неокругленных значений.

⁽¹⁾ NSA – чистая продаваемая площадь

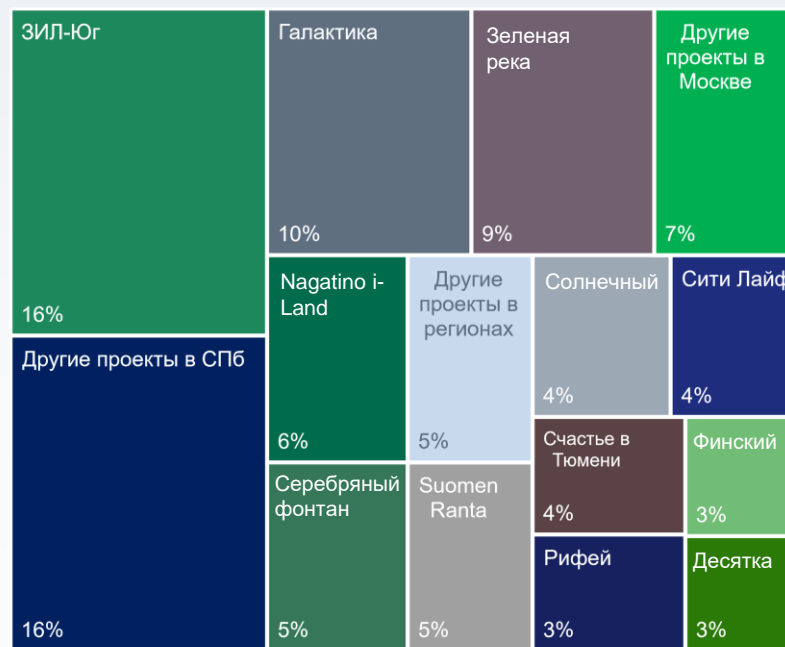
ПОРТФЕЛЬ ПРОДАЖ

ПРОЕКТ «ЗЕЛЕНАЯ РЕКА» В ОМСКЕ СТАЛ ТРЕТЬИМ ПО ВЕЛИЧИНЕ ПРОЕКТМ В НАШЕМ ПОРТФЕЛЕ ПРОДАЖ

ПРОДАЖИ В 1 КВ. 2022 ПО ПРОЕКТАМ
КВ. М



ПРОДАЖИ В 1 КВ. 2023 ПО ПРОЕКТАМ
КВ. М



- "Зил-Юг" - крупнейший проект как с точки зрения новых продаж в кв. метрах, так и в денежном выражении
- «Галактика» остается вторым по величине проектом в натуральном выражении
- «Зеленая река» стала крупнейшим региональным проектом как с точки зрения новых продаж в кв. метрах, так и в денежном выражении
- Доля региональных проектов возросла с 8% во 2 кв. 2022 года до **34% в 1 кв. 2023 года в натуральном выражении**, и с 4% во 2 кв. 2022 до **22% в 1 кв. 2023 в денежном выражении**

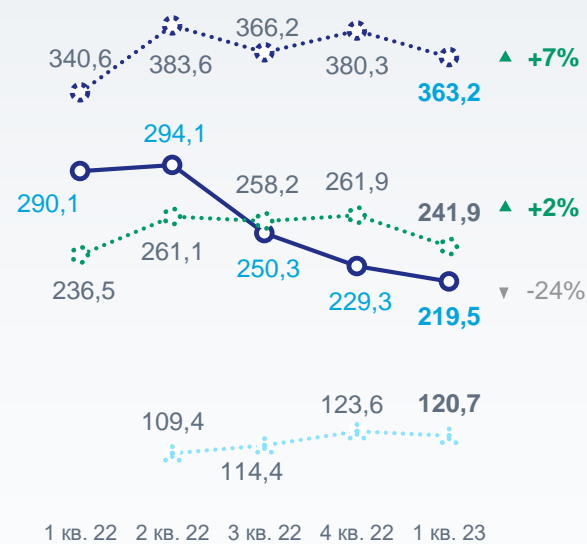
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ И ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПЛАТЕЖА

СОВОКУПНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НАХОДЯТСЯ ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ С ВОЗРОСШЕЙ ДОЛЕЙ БОЛЕЕ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ

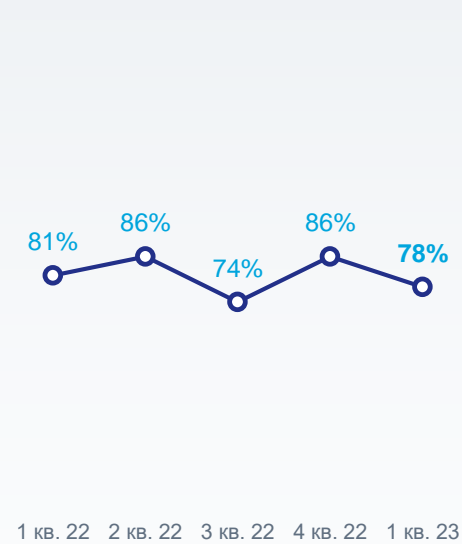
СРЕДНЯЯ ЦЕНА
тыс. руб./кв. м



СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР
тыс. руб./кв. м



СРЕДНИЙ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ
%



- Средняя цена квартир снизилась на 16% в годовом исчислении до 182,5 тыс. руб./кв. м из-за **увеличения доли более доступных региональных проектов**
- Средний первоначальный взнос остается на высоком уровне в 78%
- В ключевых регионах средняя цена на квартиры выросла на 7% и 2% в Москве и Санкт-Петербурге соответственно в связи с более высоким уровнем готовности сопоставимых проектов

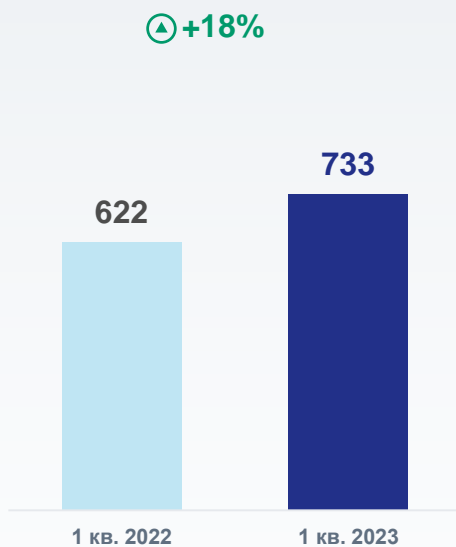
○ Группа «Эталон»
● Санкт-Петербург
● Москва
● Другие регионы

Источник: данные Компании; изменение рассчитано на основе неокругленных значений.

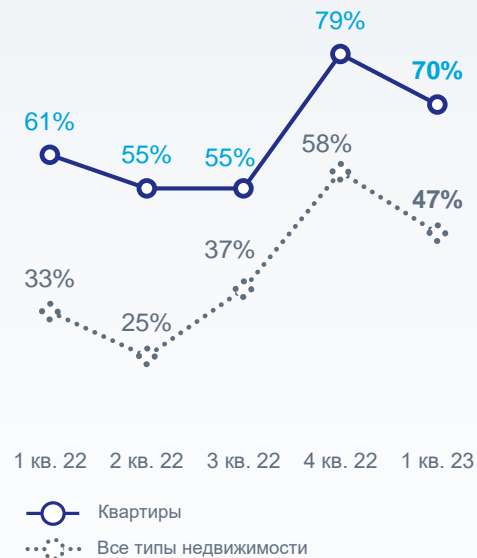
ИПОТЕЧНЫЕ ПРОДАЖИ

ИПОТЕКА ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ДРАЙВЕРОВ ПРОДАЖ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

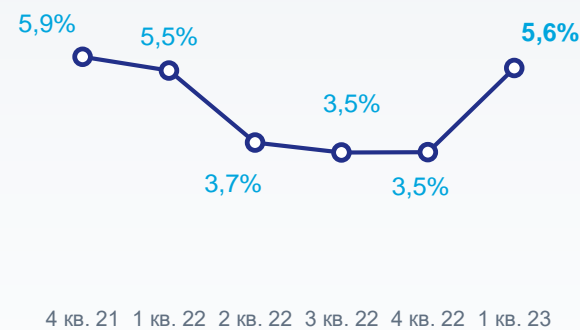
КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ ПО ИПОТЕКЕ



ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ДОГОВОРОВ В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ИПОТЕЧНАЯ СТАВКА В РОССИИ⁽¹⁾



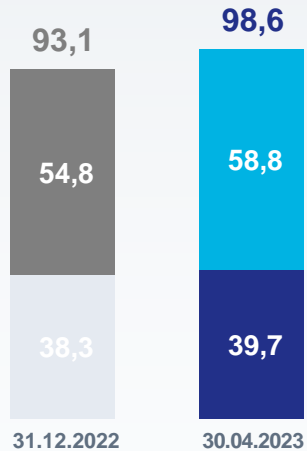
- Ставки по ипотеке в России по-прежнему находятся на **низком уровне**, что обусловлено программой государственной поддержки
- Доля ипотечных контрактов в объеме продаж квартир составляет 70%

УСТОЙЧИВОЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛЕЖИТ В ОСНОВЕ БУДУЩЕГО РОСТА

ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ С СООТНОШЕНИЕМ ЧИСТОГО КОРПОРАТИВНОГО ДОЛГА К PRE-PPA EBITDA НА КОМФОРТНОМ УРОВНЕ 1X, ДАЖЕ НЕСМОТРИ НА БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ВАЛОВЫЙ ДОЛГ
млрд руб.

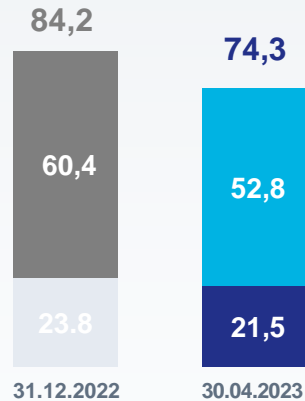
▲ +6%



● Проектный долг
● Корпоративный долг

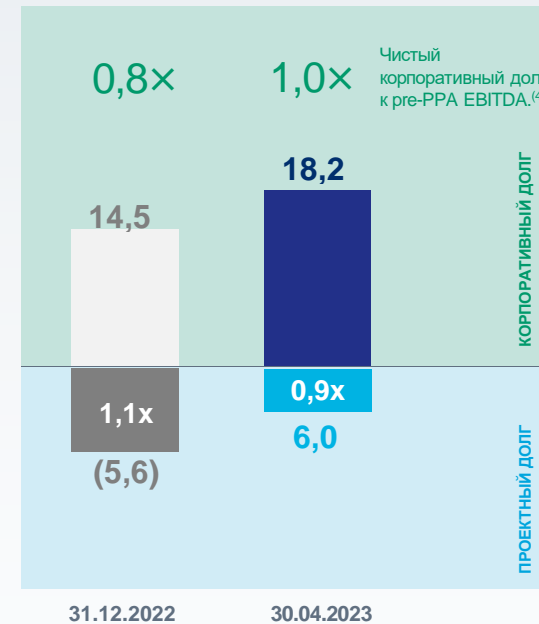
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ЭКВИВАЛЕНТЫ
млрд руб.

▼ -12%



● Денежные средства на счетах эскроу
● Денежные средства и эквиваленты⁽¹⁾

ЧИСТЫЙ ДОЛГ (ДЕНЕЖНАЯ ПОЗИЦИЯ)
млрд руб.



● Чистый проектный долг (денежная позиция)⁽²⁾
● Чистый корпоративный долг
● X.Xx Чистый корпоративный долг к pre-PPA EBITDA
● X.Xx Коэффициент покрытия проектного долга⁽³⁾

- Несмотря на рост **чистого корпоративного долга** в связи с платежами за приобретение земельных участков и снижением поступлений от продаж, соотношение чистого корпоративного долга к **pre-PPA EBITDA** составило **1x**, что **существенно ниже целевого уровня в 2-3x**

Источник: финансовая отчетность по МСФО, данные Компании, изменение показателей рассчитано на основе неокругленных значений.

⁽¹⁾ Включая банковские депозиты на срок свыше 3 месяцев; не включая денежные поступления на счета эскроу.

⁽²⁾ Проектный долг минус денежные средства на счетах эскроу.

⁽³⁾ Проектный долг в расчете коэффициента покрытия скорректирован на объем средств на эскроу.

⁽⁴⁾ В расчете коэффициента использовался показатель EBITDA до распределения стоимости приобретения активов на 31.12.2022.

ЭТАЛОН

ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ

12

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023



DOMINO

13

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023

МАРТ 2023



ПЛОЩАДЬ
40 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
3 175 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
10 604 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

НОВООРЛОВСКИЙ

14

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023

МАРТ 2023



ПЛОЩАДЬ
49,3 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 570 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
9 563 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

МОНОГРАФИЯ

15

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023

МАРТ 2023

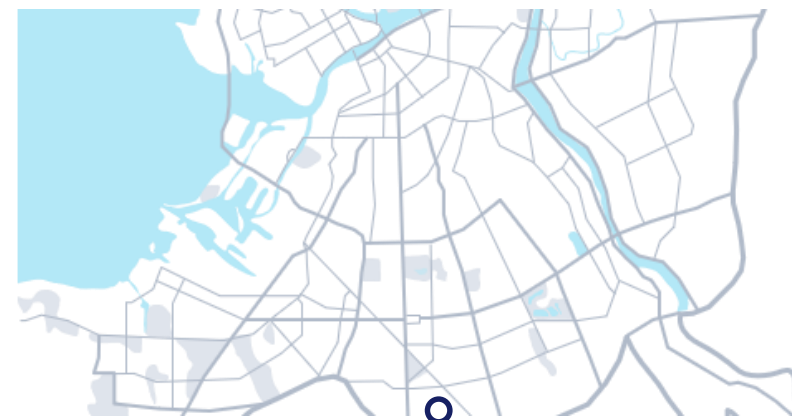


ПЛОЩАДЬ
36 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 679 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
6 746 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Санкт-Петербург

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

VOXHALL

16

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023

МАРТ 2023



ПЛОЩАДЬ
65,7 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
8 005 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
32 910 млн руб.

НОЯБРЬ 2022



РЕГИОН
Москва

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

ДЕСЯТКА

МАРТ 2023



ПЛОЩАДЬ
31,8 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
1 943 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
8 144 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Московская область

⁽¹⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

ЗЕЛЕНАЯ РЕКА

МАРТ 2023



ПЛОЩАДЬ
1 440 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽¹⁾
12 359 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽¹⁾
160 356 млн руб.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Омск

СЧАСТЬЕ В ТЮМЕНИ

19

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 4М 2023

МАРТ 2023



ПЛОЩАДЬ⁽¹⁾
38 тыс. кв. м

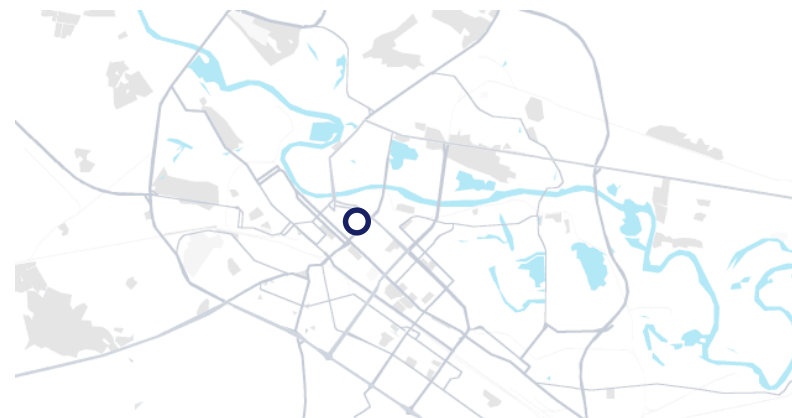
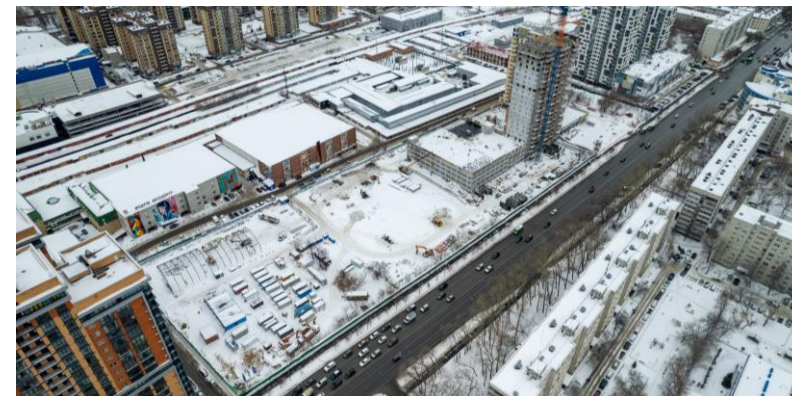
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ⁽²⁾
889 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ⁽²⁾
5 454 млн руб.

⁽¹⁾ Объект оценен как часть проекта City Zen

⁽²⁾ Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2022.

ДЕКАБРЬ 2022



РЕГИОН
Тюмень