

Оговорка об ограничении ответственности

Информация, содержащаяся в настоящей презентации, не подлежит публикации или распространению, полностью или частично, за пределами Российской Федерации.

Любая информация, содержащаяся в настоящей презентации, актуальна только по состоянию на дату ее подготовки, указанную на титульном слайде настоящей презентации. МКПАО «Эталон Груп» и его дочерние компании (далее совместно — Группа), их аффилированные лица, а также директора, должностные лица, работники или агенты (далее — Представители) и иные лица не принимают на себя обязанности по внесению изменений в настоящую презентацию после даты ее подготовки и не несут ответственности за убытки или иные финансовые потери, возникшие в результате того, что любая информация в настоящей презентации может стать неактуальной или неполной после даты ее подготовки.

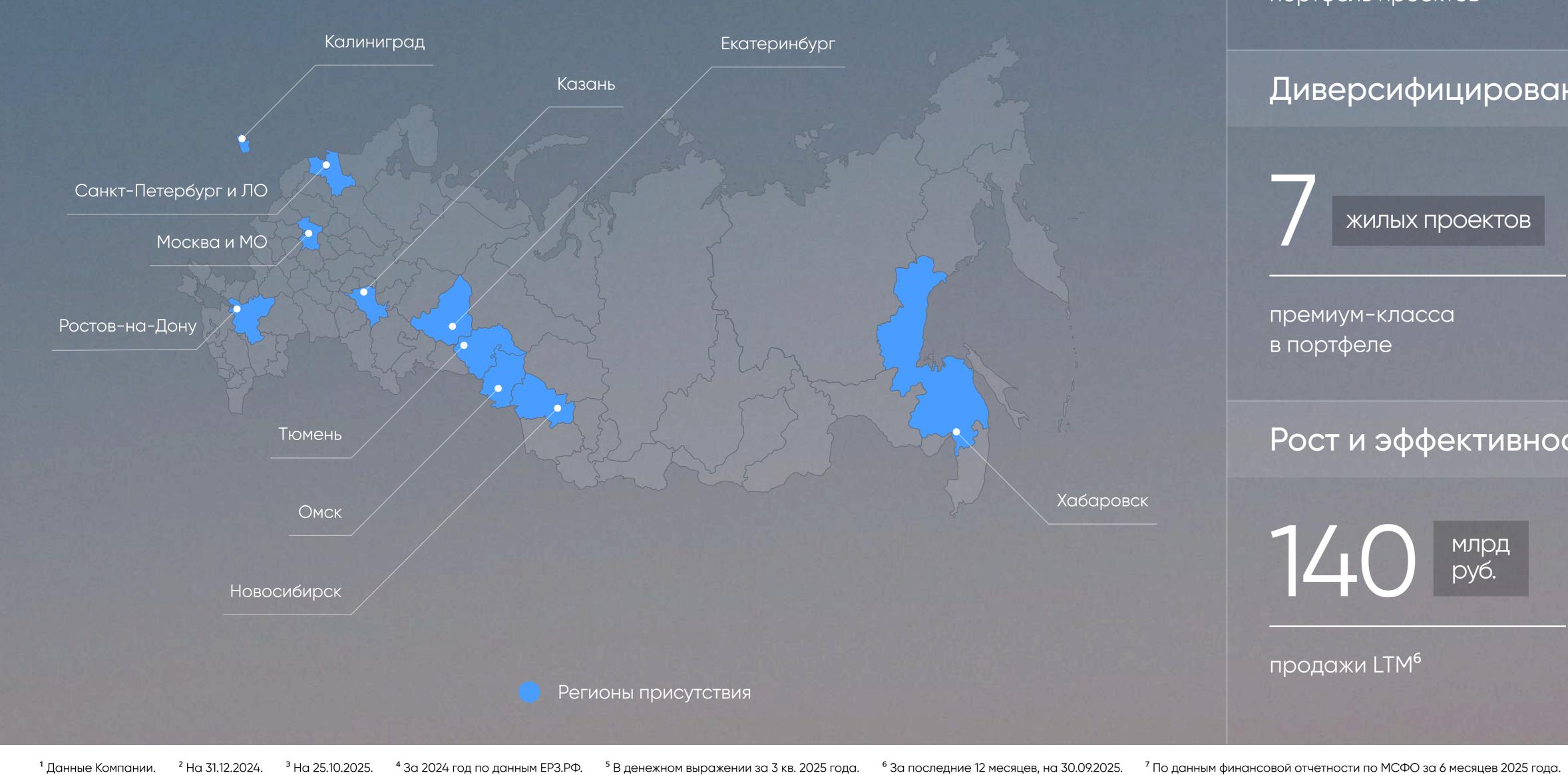
Настоящая презентация носит исключительно информационный характер, не является проспектом ценных бумаг или документом, эквивалентным проспекту, индивидуальной инвестиционной рекомендацией в отношении ценных бумаг МКПАО «Эталон Груп» / любых иных ценных бумаг / любых активов, упомянутых в настоящей презентации, обязательством со стороны Группы, Представителей, иных лиц, а также офертой, рекламой каких-либо ценных бумаг в какой-либо юрисдикции, гарантией или обещанием продажи ценных бумаг или каких-либо активов / проведения размещения ценных бумаг / заключения какого-либо договора. Любая информация, содержащаяся в настоящей презентации, должна быть независимо оценена ее читателями, при необходимости с привлечением ими за свой счет соответствующих профессиональных консультантов.

Настоящая презентация может являться прогнозным заявлением или содержать прогнозные заявления. Прогнозные заявления не являются историческими фактами и могут быть идентифицированы с помощью таких слов, как «планирует», «нацелен», «стремится», «предполагает», «ожидает», «предвидит», «намеревается», «оценивает», «будет», «может», «продолжает», «следует», или аналогичного выражения (включая производные от указанных слов). Такие прогнозные заявления в момент их предоставления отражают убеждения, намерения и текущие задачи/цели Группы, касающиеся, помимо прочего, результатов деятельности Группы и компаний Группы, финансового положения, ликвидности, перспектив, роста и стратегий. Несмотря на то, что прогнозные заявления, содержащиеся в настоящей презентации, базируются на обоснованных предположениях, тем не менее любые такие заявления сопряжены с известными и неизвестными рисками и факторами неопределенности, включая существенные условия ведения бизнеса и иные внешние факторы, которые могут повлиять на то, что фактические показатели деятельности Группы и отрасли будут существенно отличаться от предполагаемых в прогнозных заявлениях. Такие прогнозные заявления в каждом случае представляют собой лишь один из многих возможных сценариев и не должны рассматриваться как наиболее вероятный или стандартный сценарий. Ни Группа, ни ее Представители, ни иные лица не дают никаких заверений, гарантий или утверждений о том, что результаты, предполагаемые в прогнозных заявлениях, будут достигнуты. Соответственно, не следует чрезмерно полагаться на прогнозные заявления.

Группа «Эталон» сегодня

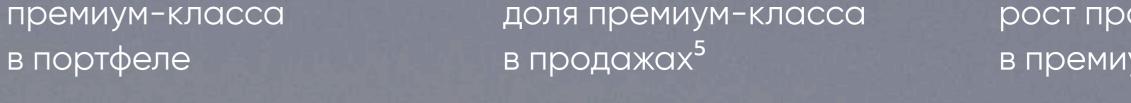
Ведущий федеральный девелопер с диверсифицированным портфелем проектов и фокусом на внутренней эффективности

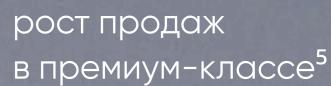
Конференция PROFIT 2025



Федеральный девелопер **+9** с 2021 года млн кв. м портфель проектов¹ регионов3 стоимость активов² AURIX Диверсифицированный портфель







Рост и эффективность

в портфеле

30,5 %

скорректированная

продажи LTM⁶

скорректированная EBITDA LTM8 валовая рентабельность

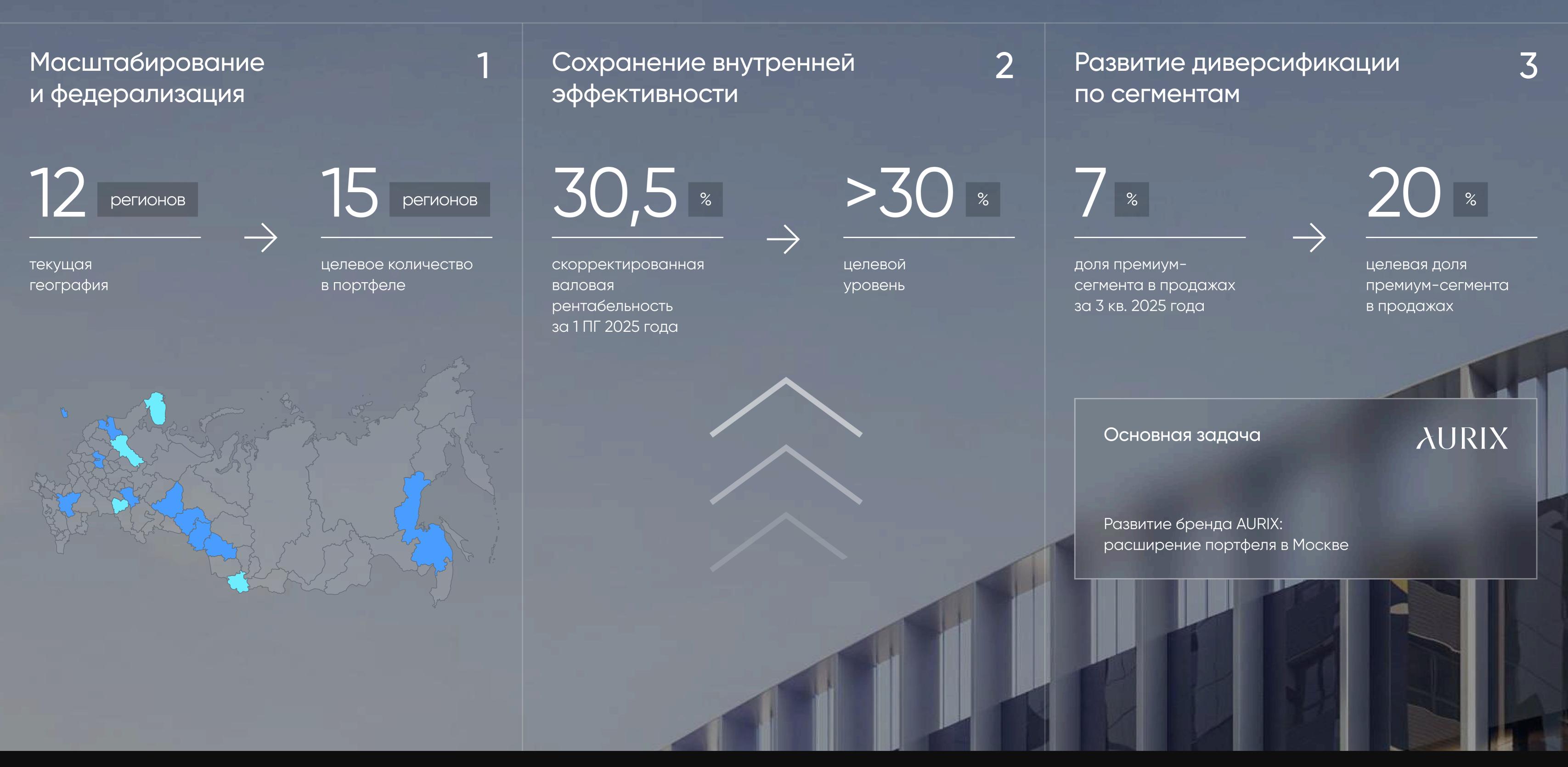
⁸ По данным финансовой отчетности по МСФО за 6 месяцев 2025 года, 6 месяцев 2024 года и 2024 год.

Источник: данные Компании

Стратегия роста и промежуточные результаты



О Фокус на масштабировании, эффективности и диверсификации бизнеса

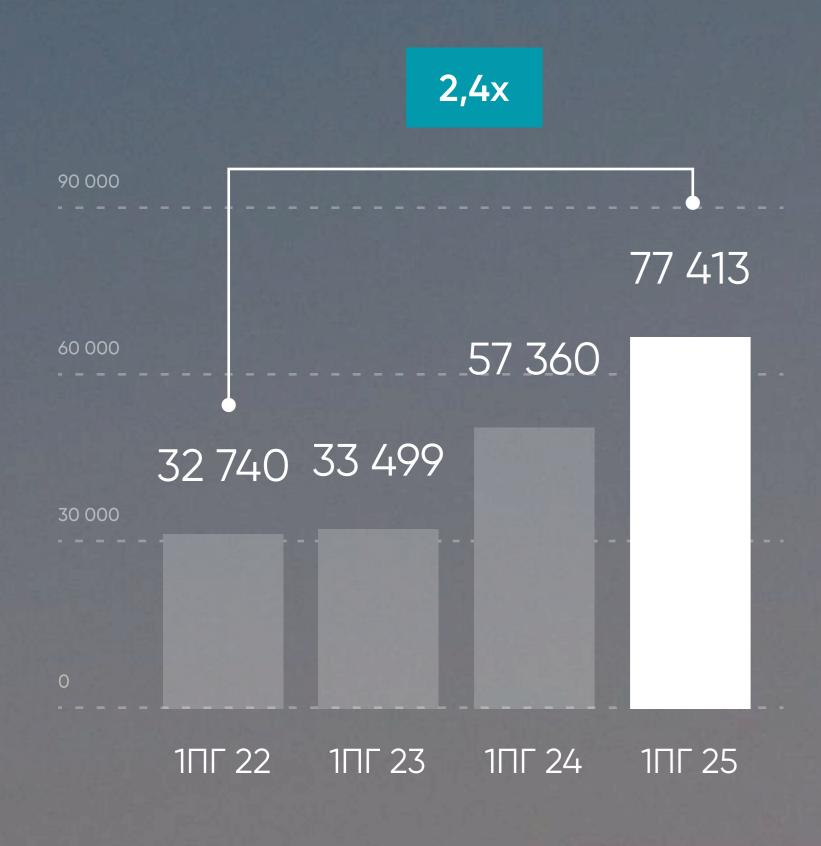


5

Э Реализация стратегии: уверенный рост выручки и высокий уровень рентабельности в 1 полугодии 2025 года



млн руб.

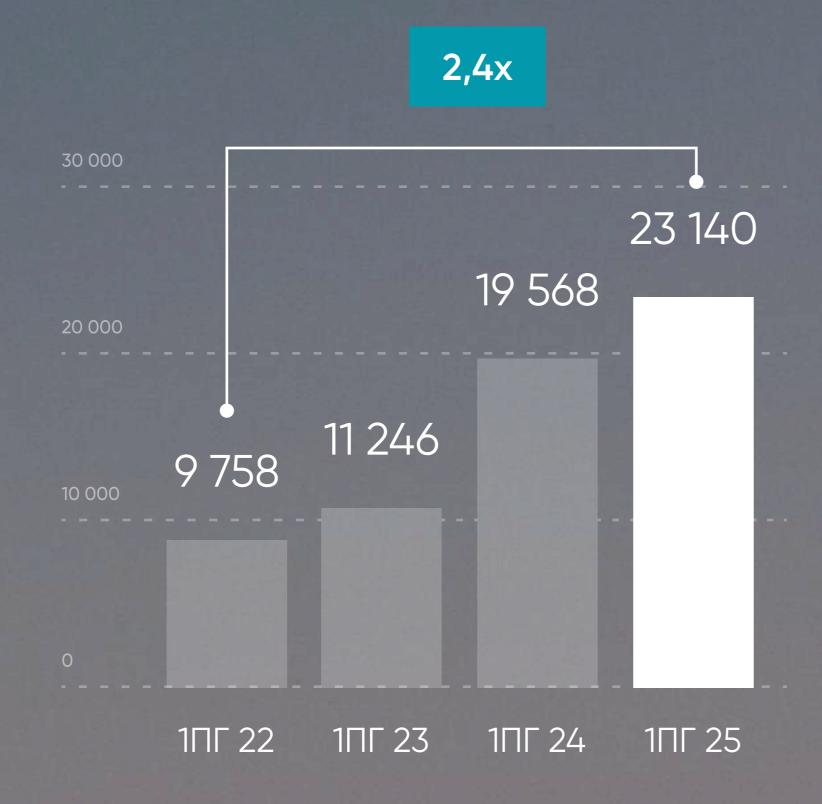


Скорректированная валовая прибыль¹

млн руб.

30,5 %

скорректированная валовая рентабельность

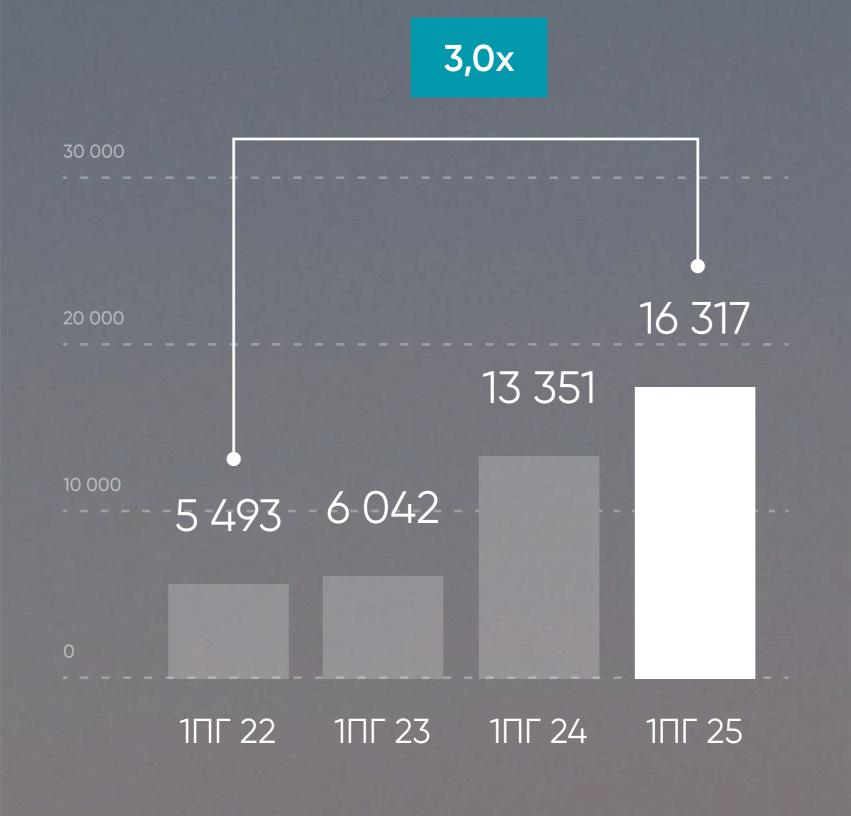


Скорректированная EBITDA¹

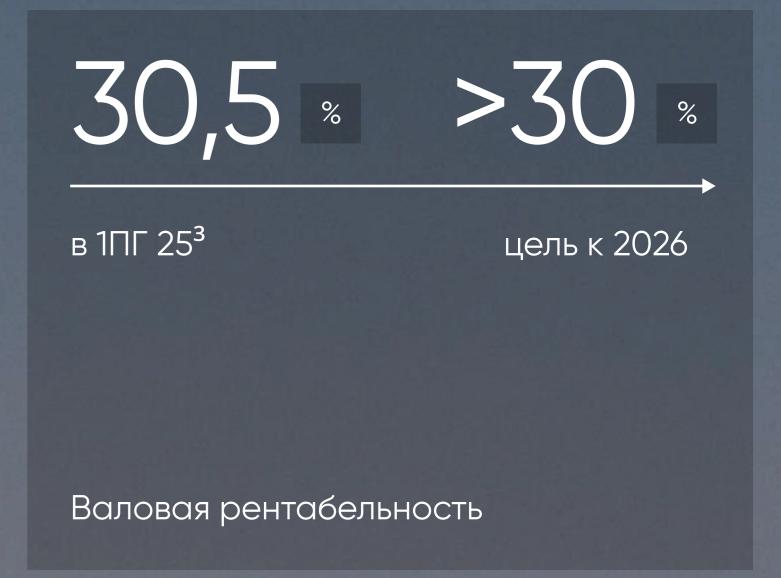
млн руб.

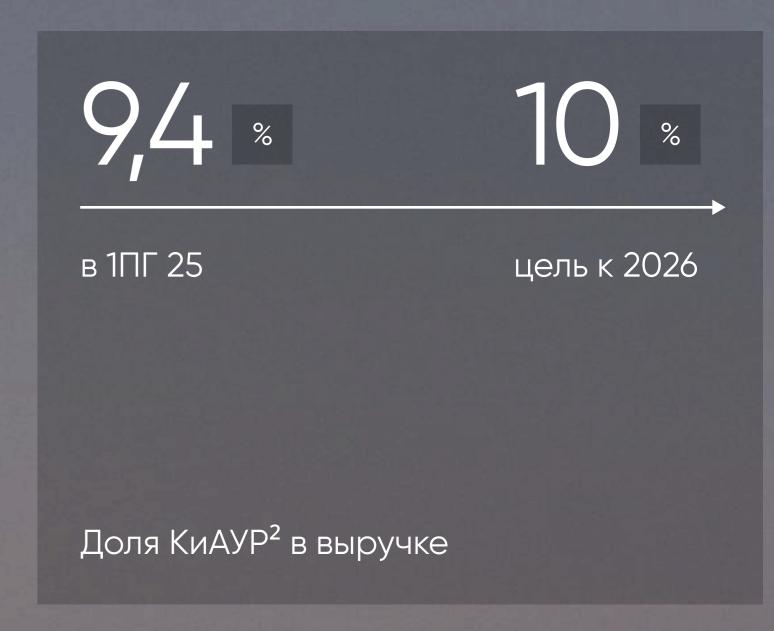
21,5%

рентабельность по скорректированной EBITDA



Достижение целей 2026 года



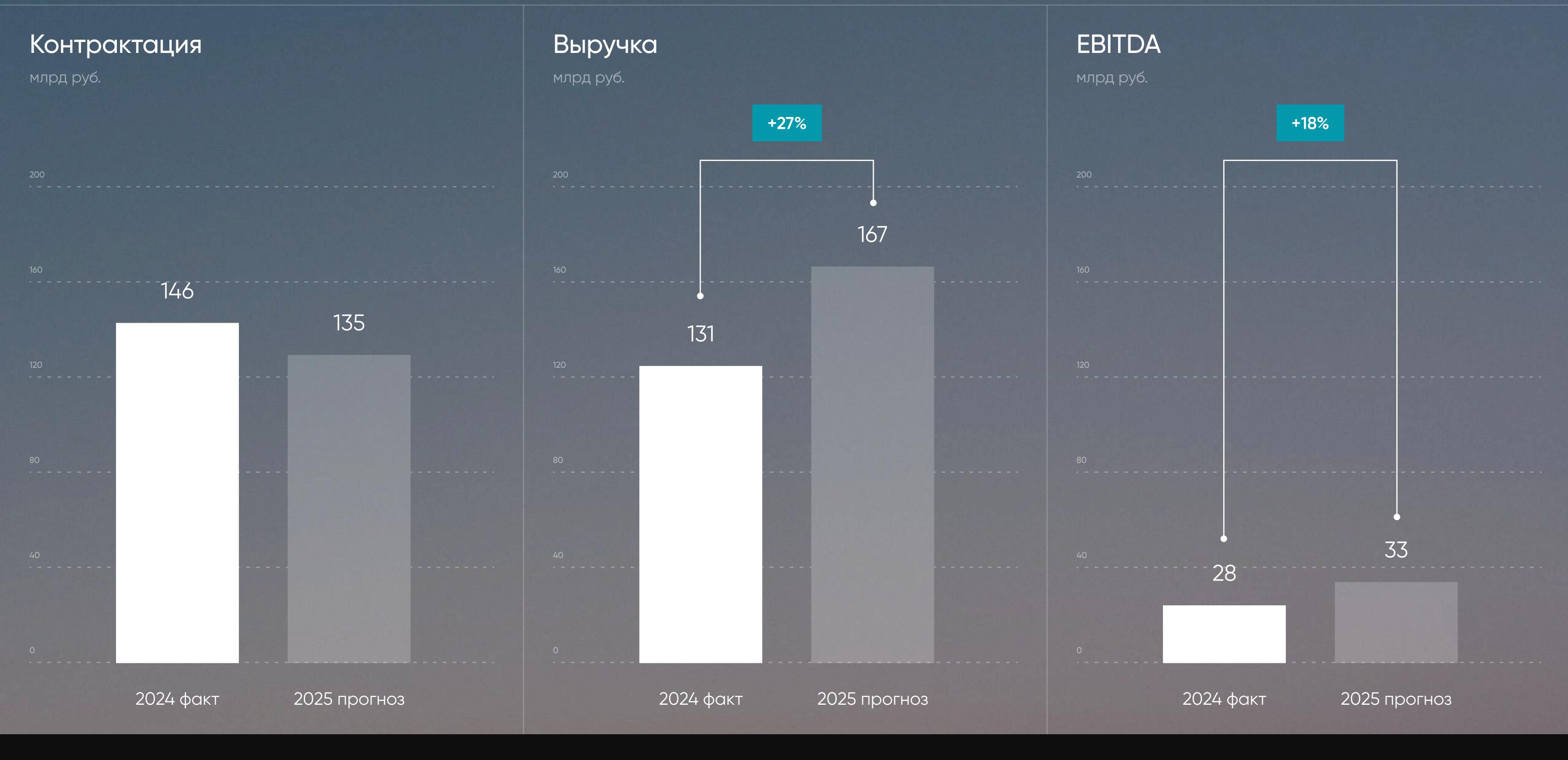


¹ Показатель без учета разового события — продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости.

² Коммерческие и административно-управленческие расходы

³ Скорректированная валовая рентабельность.

О По итогам 2025 года Группа «Эталон» ожидает двузначный прирост выручки и EBITDA



Группа «Эталон» сохраняет высокие темпы роста операционных показателей в 3 квартале 2025 года





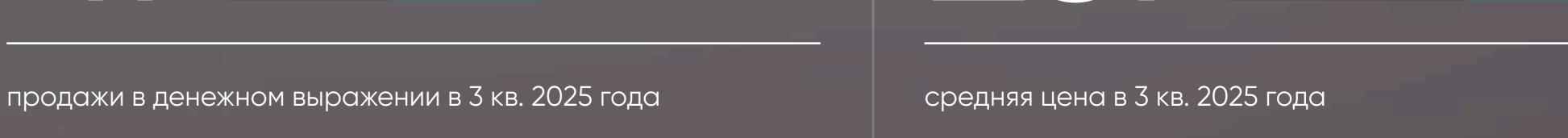




продажи в натуральном выражении в 3 кв. 2025 года



Источник: Данные Компании



Внешний фактор поддержки — сильная динамика спроса в премиальном сегменте

Стабильно высокий рост спроса

Стабильно высокий рост цен



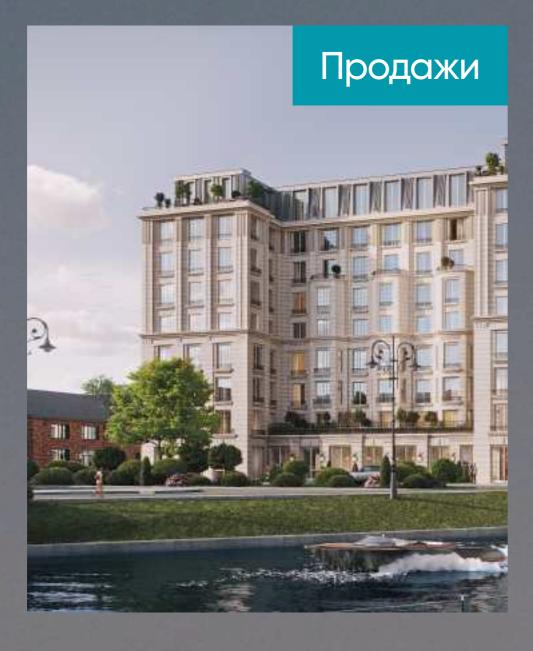


Операционные результаты Группы «Эталон» за 3 квартал 2025 года: опережающий рост премиального сегмента

Новый федеральный бренд в премиальном сегменте жилой, офисной и курортной недвижимости



ЛДМСанкт-Петербург

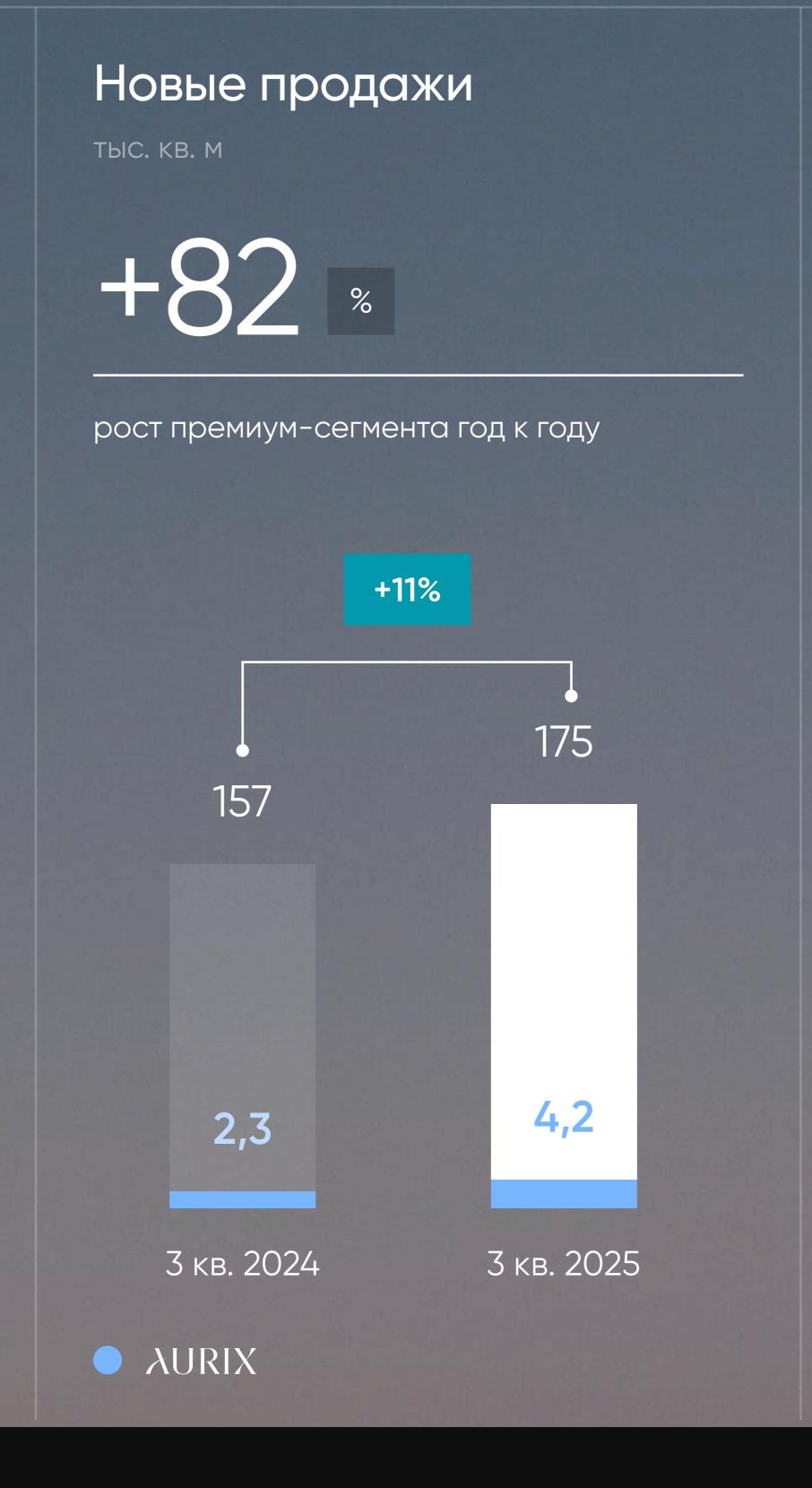


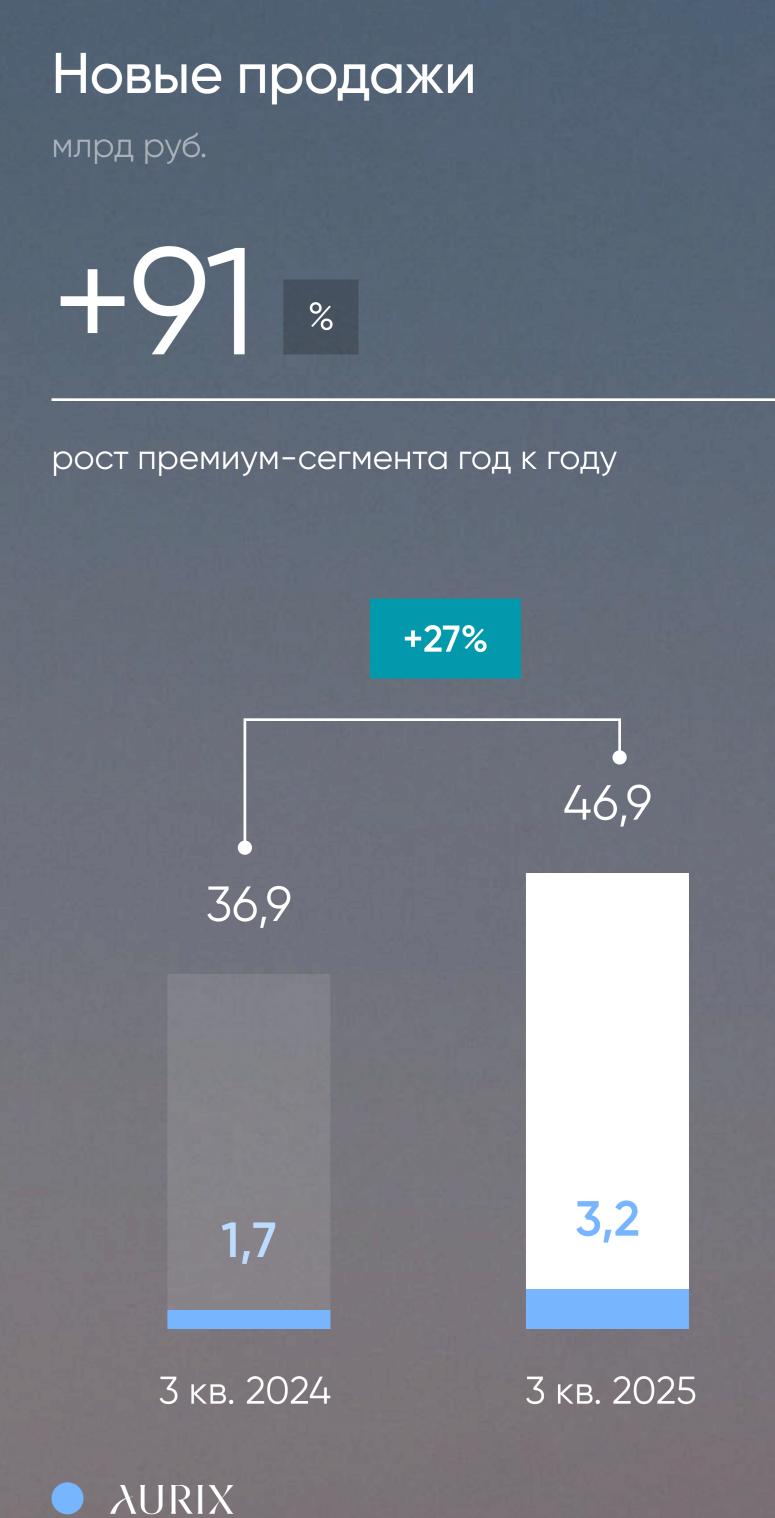
Мариинка Deluxe Санкт-Петербург



Omega Residence

Mockba





Приобретение АО «Бизнес-Недвижимость»: развитие премиумсегмента



млрд руб.

СТОИМОСТЬ СДЕЛКИ

Приобретение АО «Бизнес-Недвижимость», включающего земельные участки для строительства объектов бизнес- и премиум-класса

Оплата сделки в полном объеме предполагается за счет денежных средств, привлеченных Группой в ходе SPO по открытой подписке

Полная интеграция активов АО «Бизнес-Недвижимость» в периметр Группы планируется до конца 2025 года Ключевые характеристики активов

42

объекта

в Москве и Санкт-Петербурге для развития и редевелопмента, включая:

Премиальные земельные участки

в Серебряном Бору

>200

ГЫС. КВ. М

девелоперский потенциал активов первой очереди (18 проектов)²

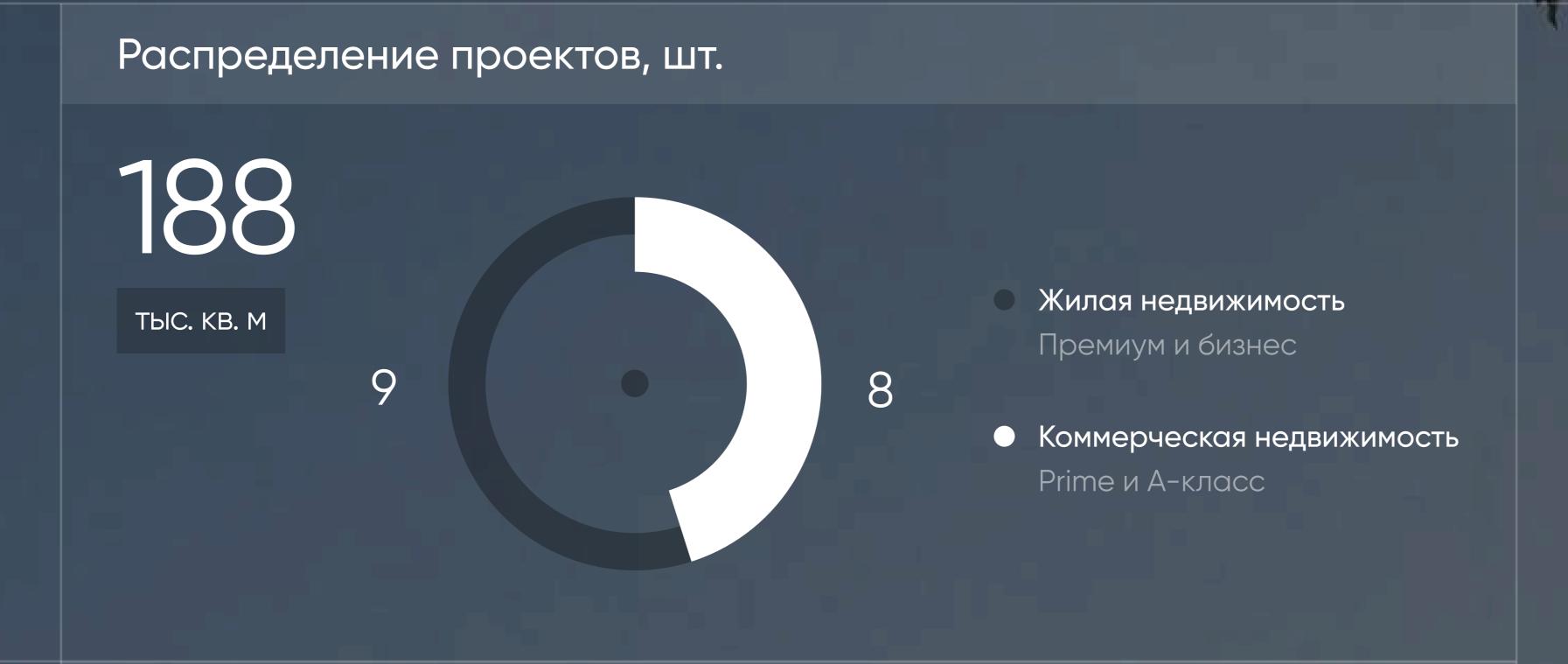
¹ Согласно ДКП от 28.08.2025.

² Технико-экономические показатели перспективных проектов на земельных участках АО «Бизнес-Недвижимость».

Значительный потенциал развития приобретенных активов: реализация первого этапа

Проекты точечной застройки

Проект многофункциональной застройки в Серебряном Бору





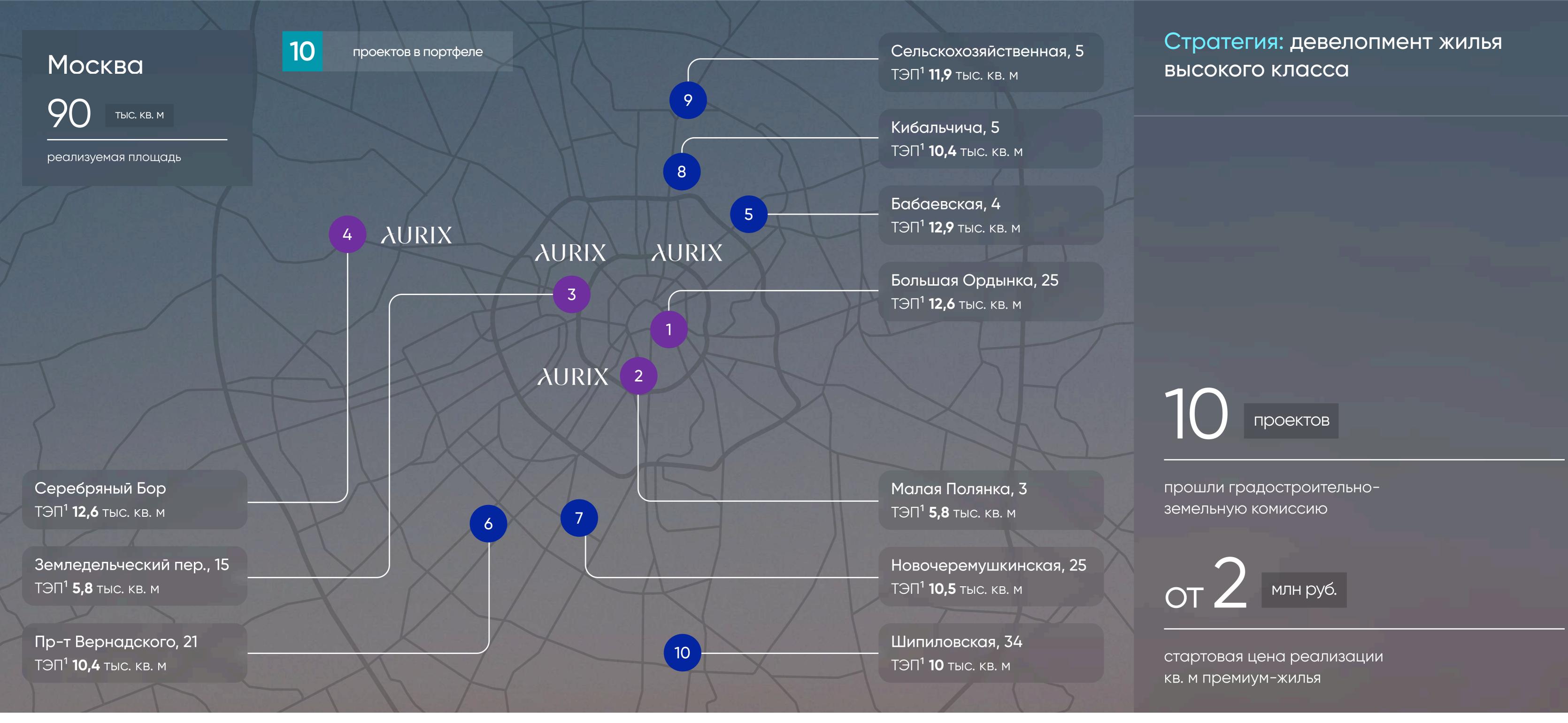


Дополнительный доход

от 24 участков в процессе проработки градостроительного потенциала

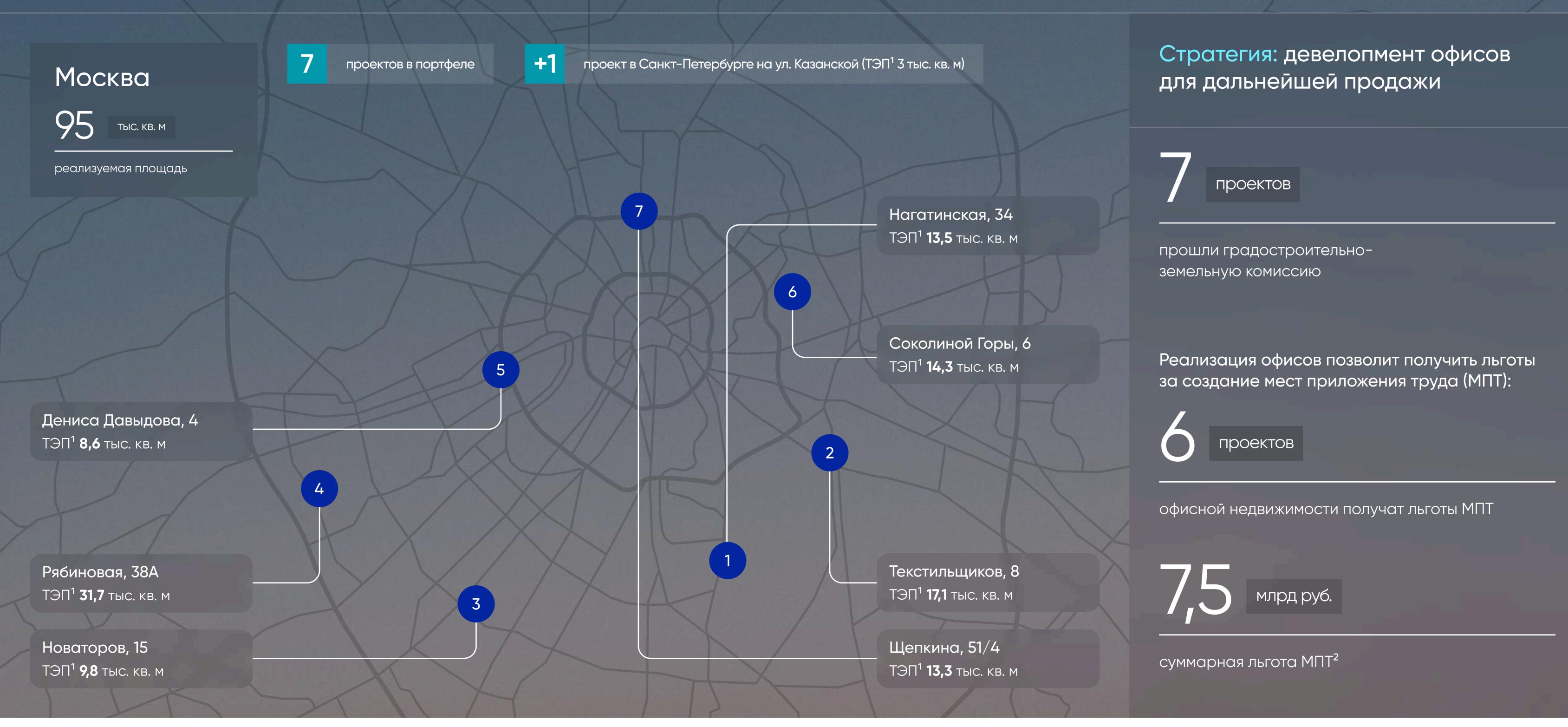
¹ Сумма долей может отличаться от 100% ввиду округления.

Первая очередь портфеля АО «БН» включает 10 жилых объектов в Москве общей площадью 90 тыс. кв. м, ...



 1 ТЭП — технико-экономические показатели.

... а также 8 объектов под девелопмент коммерческой недвижимости общей площадью 95 тыс. кв. м



 1 ТЭП — технико-экономические показатели.

² Льгота посчитана по текущему нормативу.

Перспективный портфель из 24 объектов: дополнительные возможности монетизации

Оценка потенциала

девелопмент или продажа

девелопмент или продажа					
1	Азовская, 32	9	Мещанская, 7	17	Скобелевская, 22
2	Багратионовский, 18	10	Огородный, 12	18	Тимирязевская, 1
3	Белореченская, 3	11	Партизанская, 10	19	Тушинская, 11
4	Бирюлевская, 9	12	Пересветов, 8	20	Фестивальная, 39
5	Гримау, 10	13	Пролетарский, 24	21	Энтузиастов 1-я, 6
6	Знаменская, 4	14	Профсоюзная, 27	22	Ясеневая, 26
7	Кастанаевская, 34	15	Рязанский пр-т, 6	23	Советская, 5 (п. Рублево)
8	Кленовый б-р, 23	16	Сиреневый б-р, 52	24	Седова, 5 (Санкт-Петербург)

Источник: данные Компании

Все 24 объекта являются действующим арендным бизнесом:

>650

пн руб.

NOI за 12 месяцев¹

Продано:

475

лн руб.

Цена продажи Огородный, 12

¹ NOI актива по адресу Огородный, 12 указано за 7M 2025 года.

О Статус реализации приобретенных активов: получение разрешительной документации

Приобретено объекта Оценен девелоперский потенциал объектов Пройдена градостроительноземельная объектов комиссия (ГЗК)

ГЗК — что значит?

Градостроительно-земельная комиссия:

- Одобряет строительство на данном участке
- Одобряет тип возводимого здания (жилье, офис и пр.)
- Определяет возможные технико- экономические показатели (ТЭП)

После прохождения ГЗК земельные участки оцениваются выше, поскольку приобретают девелоперский потенциал

ЭТАЛОН

Конференция PROFIT 2025

Получение разрешительной документации кратно повышает стоимость объекта

Кейс из практики Группы «Эталон»

1 ЭТАП

Включена в портфель площадка автоматической телефонной станции

500 млн руб

рыночное коммерческое предложение¹

2 ЭТАП

Пройдена градостроительная земельная комиссия

получены ТЭП

2-2,5

рыночное коммерческое предложение¹

4-4,5×

XK Omega Residence

3 этап

Получено разрешение на строительство

млрд руб.

рыночное коммерческое предложение¹

8×



¹ Данные на основе рыночных предложений о покупке проекта Omega Residence, полученных Компанией на разных этапах получения разрешительной документации.

O SPO позволит профинансировать стратегическую сделку по покупке АО «Бизнес-Недвижимость»

Основной объем SPO

Финансирование сделки по приобретению 100% акций АО «Бизнес-недвижимость»

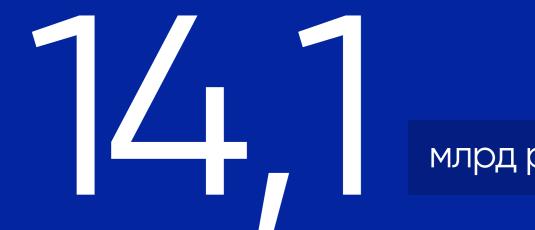
- Земельные участки и коммерческая недвижимость с высокой заполняемостью арендаторами в Москве и Санкт-Петербурге
- Премиальные земельные участки в Серебряном Бору

Средства сверх основного объема SPO

Реализация прочих стратегических инициатив Группы

- Снижение долговой нагрузки
- Финансирование общекорпоративных нужд

Сумма привлечения для реализации прочих стратегических целей Группы будет зависеть от итогового объема размещения

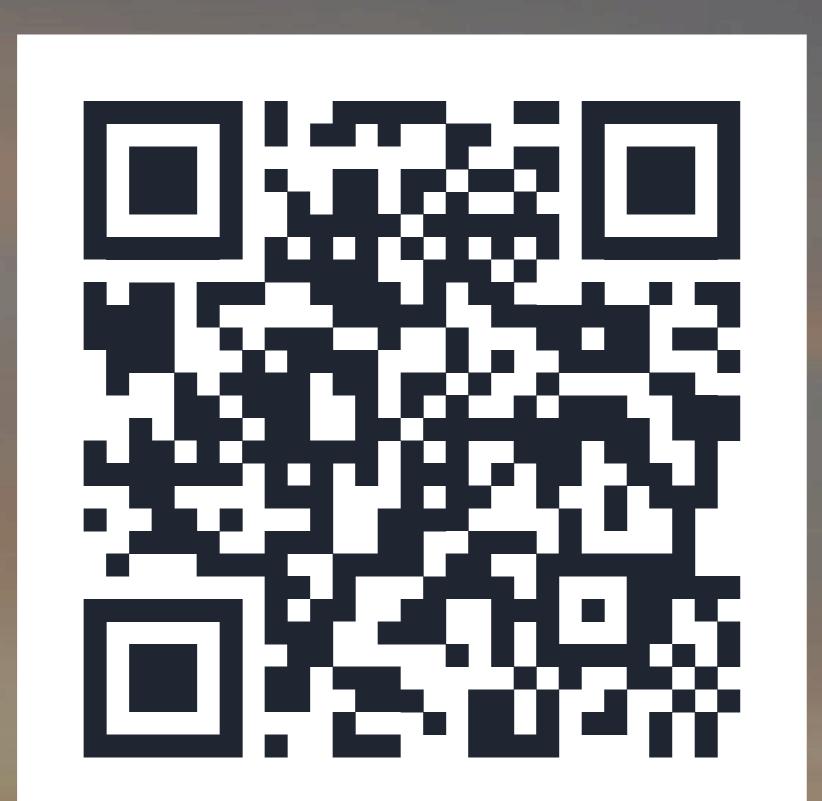




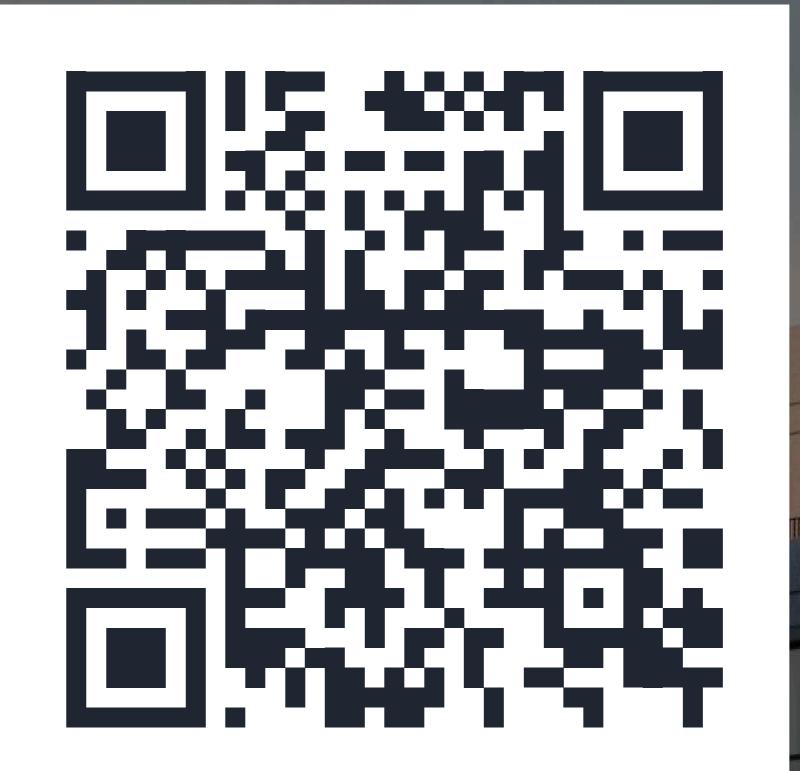
ЭТАЛОН

KOHTCIKTBI

etalongroup.com



ir@etalongroup.com



Т-Пульс

