

ЭТАЛОН

июль 2025

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1 полугодие 2025



ЮРИДИЧЕСКАЯ ОГОВОРКА

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

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

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

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

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

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

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

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

ЭТАЛОН

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|---|-------------------------|----|
| 1 | Операционные результаты | 4 |
| 2 | Избранные проекты | 13 |



КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Курс на финансовую устойчивость за счет баланса новых запусков и вводов в эксплуатацию

Сохранение фокуса на развитии высокого ценового сегмента

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

164 ТЫС. КВ. М

Рост вводов в 1П25 в 3,2 раза г/г окажет поддержку денежным потокам

ПРОДАЖИ

296 ТЫС. КВ. М

Продажи в 1П25 в денежном выражении составили **62,2 млрд руб.** Продажи в СПб показывают прирост **+16%**.

ПРИРОСТ ПРОДАЖ В ПРЕМИУМЕ

+50%

Доля премиального сегмента в стоимости договоров увеличилась с **1,6%** в 1П24 до **3%** в 1П25, продажи в сегменте выросли в 1,5 раза

СРЕДНЕГОДОВОЙ ТЕМП РОСТА ПРОДАЖ

28%

СГТР с момента запуска новой стратегии (2022) ускорился до 28%, факторы дальнейшей поддержки – снижение ставки и рост доступности ипотеки

РОСТ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ВО 2 КВ. 2025

+25%

В Москве и СПб стоимость кв. м выросла на **19%** и **47%** соотв. за счет перераспределения микса по типам и удорожания в готовых проектах

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДАЖ

44%

Во 2 кв. 2025 доля ипотеки **выросла на 18 п.п.** по сравнению с 1 кв. 2025 благодаря смягчению условий выдачи и снижению ставок

Операционные результаты

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2025: ОХЛАЖДЕНИЕ Г/Г НА ФОНЕ ВЫСОКОЙ СТАВКИ И ОГРАНИЧЕННОЙ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ

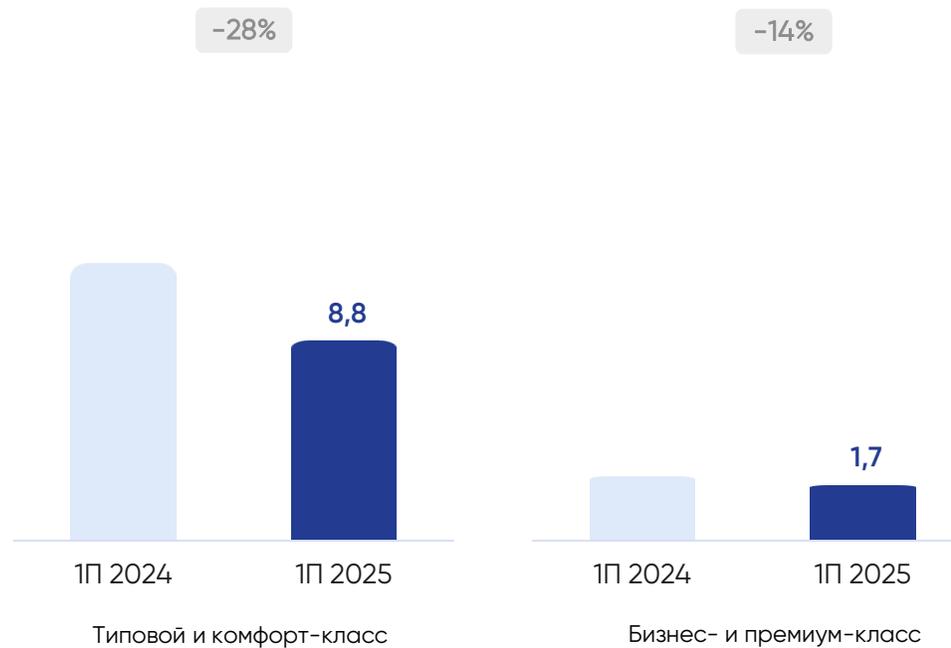
ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

МЛН КВ. М



ПРОДАЖИ ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ В РФ

МЛН КВ. М



~60% ▼

Ипотечные продажи

71%

покрытие проектного долга средствами на эскроу-счетах

-22% ▼

снижение запусков в продажу до 17,8 млн кв. м

1

С 2024 г. на рынке жилья происходят значимые структурные изменения на фоне роста рыночных ставок по ипотеке до исторических максимумов и завершения массовой льготной ипотеки

2

Со второго полугодия 2024 г. продажи строящегося жилья перешли к спаду. Бизнес- и премиум-классы более устойчивы к турбулентности рынка

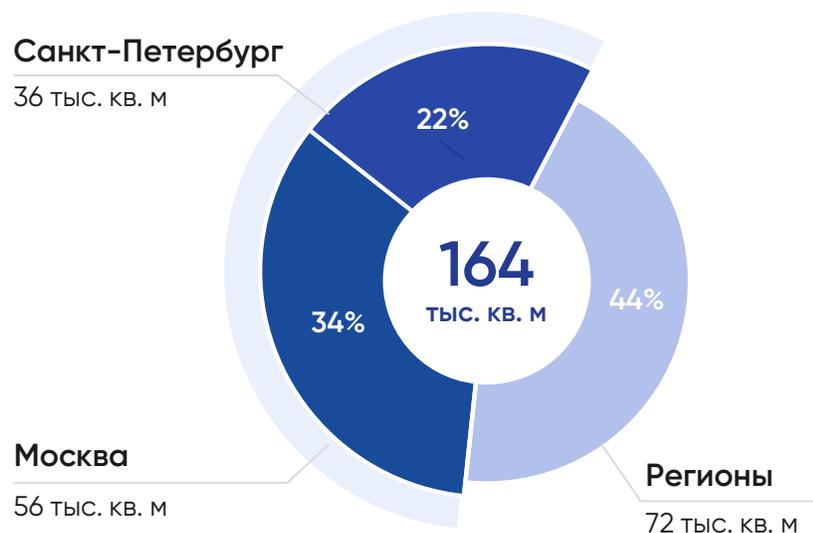
3

Покупатели все больше отдают предпочтение готовому жилью во вновь сданных домах и финансированию покупки из собственных средств

КУРС НА УКРЕПЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ПЕРИОД ТУРБУЛЕНТНОСТИ: УСКОРЕНИЕ ВВОДОВ

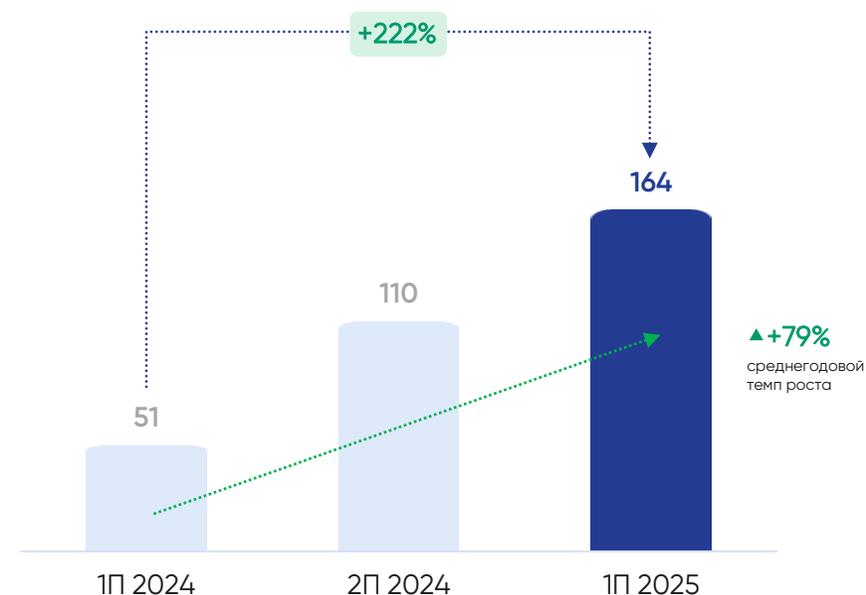
ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 1 ПОЛУГОДИИ 2025

Тыс. кв. м



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Тыс. кв. м



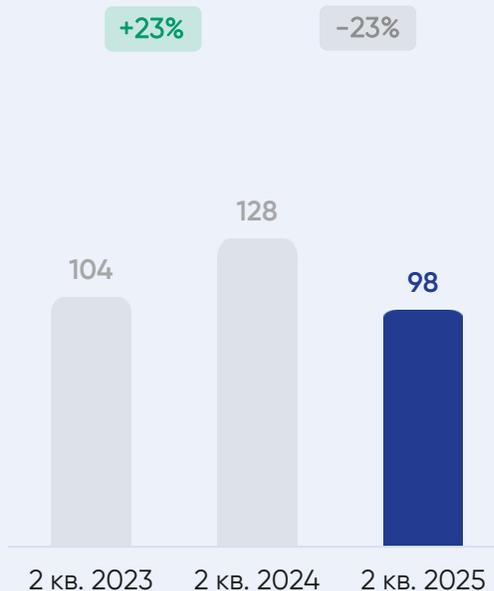
1 Ввод в эксплуатацию увеличился до **163,9 тыс. кв. м** против 50,9 тыс. кв. м в 1ПГ 2024 – **рост в 3,2 раза г/г**

2 Нарастивание темпов строительства проектов в высокой готовности и объемов ввода окажет **поддержку выручке** и одновременно обеспечит **приток ликвидности с эскроу-счетов** на баланс Компании

БАЛАНСИРОВКА ЗАПУСКОВ ВО 2 КВ. 2025 ПОДДЕРЖИВАЕТ ФИНАНСОВУЮ УСТОЙЧИВОСТЬ И АДАПТИРУЕТ ВИТРИНУ ПОД СТРУКТУРУ СПРОСА

СТАРТЫ ПРОДАЖ

тыс. кв. м



НОВЫЕ ПРОДАЖИ

млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

млрд руб.



1

Корректировка запусков обеспечивает покрытие проектного долга средствами на эскроу на уровне **0,9x против 0,7x по РФ⁽¹⁾** и комфортную ставку по проектному долгу в **7,7%**

2

Влияние на динамику продаж в рублях оказал микс продаж, в том числе рост доли паркингов в общем объеме контрактования

3

Поступления увеличились на **19%** по сравнению с 1 кв. 2025 на фоне роста доли ипотечных продаж

ЭФФЕКТ ВЫСОКОЙ БАЗЫ 1П 2024 НЕ ОТРАЗИЛСЯ НА СЕГМЕНТЕ ПРЕМИУМ

НОВЫЕ ПРОДАЖИ

тыс. кв. м



НОВЫЕ ПРОДАЖИ

млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

млрд руб.



1

Динамика продаж (-23% против -26% по рынку), связана с **высоким спросом в 1П24** на фоне последних месяцев действия льготной ипотеки, а также с **балансировкой запусков во 2 кв. 2025**

2

Премиальный сегмент демонстрируют рост в **1,5 раза** даже на фоне 1П 2024.

3

Рост продаж почти в **1,8** за два года соответствует стратегии по удвоению продаж с 2023 г. до 2026 г.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ В 1П 2025 ПО РЕГИОНАМ И СЕГМЕНТАМ

НОВЫЕ ПРОДАЖИ

тыс. кв. м



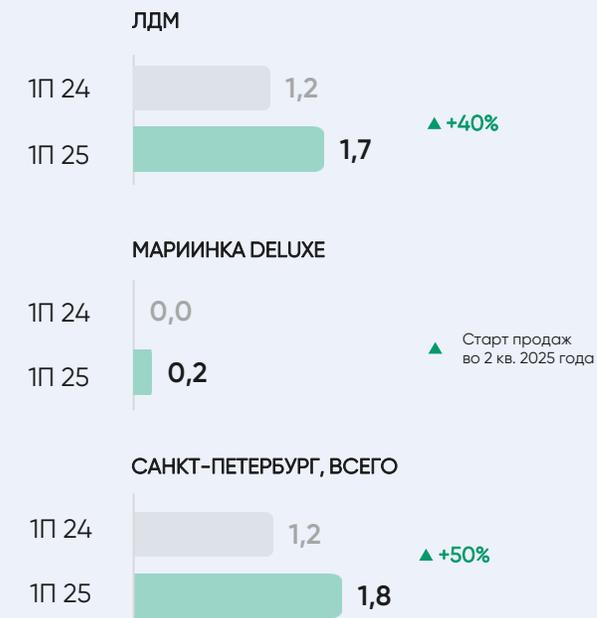
НОВЫЕ ПРОДАЖИ

млрд руб.



НОВЫЕ ПРОДАЖИ В ПРЕМИУМЕ

млрд руб.



1

Москва сформировала 41% продаж, СПб 35%, регионы 24%. СПб показал двузначный прирост в руб. благодаря продажам в завершённых проектах и премиум-сегменте

2

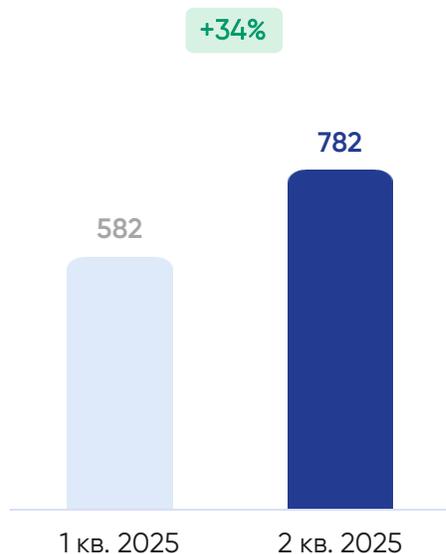
Доля премиальных проектов в продажах - 1,1% в кв. м и 3% в руб., против 0,5% и 1,6% в 1 полугодии 2024

3

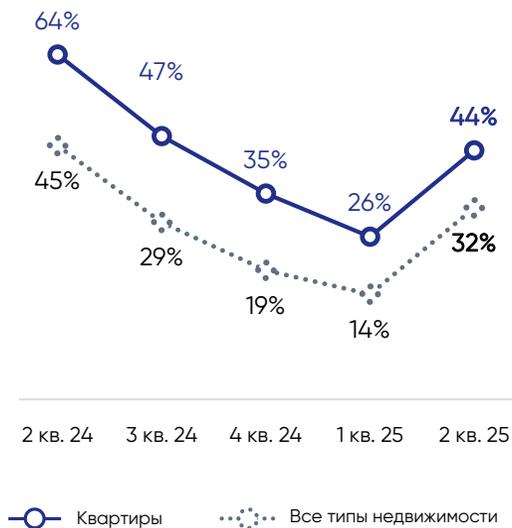
Премиальный сегмент демонстрирует уверенный рост. Сегмент в продажах представлен проектами ЛДМ и Мариинка Deluxe в СПб

ИПОТЕЧНЫЕ ПРОДАЖИ – ПОСТЕПЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ НА ФОНЕ СНИЖЕНИЯ СТАВКИ

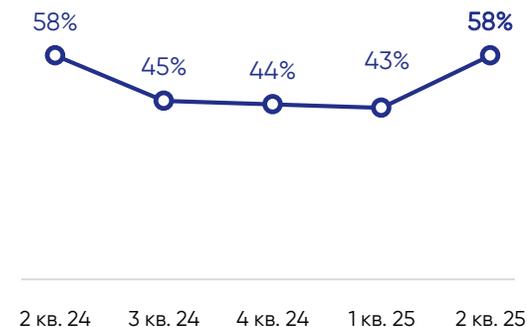
КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ ПО ИПОТЕКЕ



ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ДОГОВОРОВ В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ



СРЕДНИЙ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ, %



1

Смягчение условий выдачи ипотеки с 1 марта и снижение ипотечных ставок банками в конце квартала поддержали динамику ипотечных продаж кв./кв., а также обеспечили **увеличение первого платежа до 58%, +15 п.п. кв./кв.**

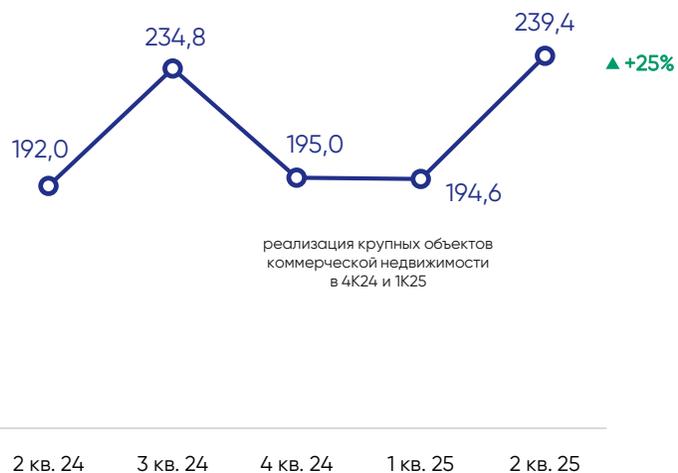
2

Рыночные факторы дальнейшего роста – последовательно снижение ключевой ставки и повышение доступности ипотеки

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ – СБАЛАНСИРОВАННЫЙ РОСТ ГОД К ГОДУ

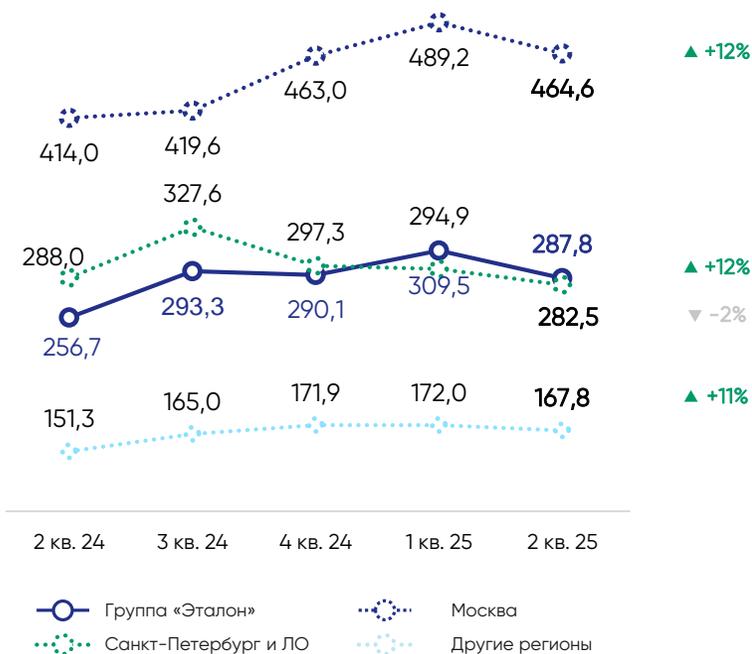
СРЕДНЯЯ ЦЕНА

тыс. руб./кв. м



СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЖИЛЬЯ

тыс. руб./кв. м



1

Увеличение средней цены связано с перераспределением микса между жилой и коммерческой недвижимостью и ростом строительной готовности проектов

2

Динамика цены жилья кв./кв. – под влиянием изменений в составе витрины и роста ипотечных продаж: в отличие от рассрочки, не предполагают удорожания ввиду большей наполняемости эскроу

3

Снижение цены жилья в СПБ и ЛО г/г связано с пополнением проектами «Клюква.Парк» и «Ягодное» в спальнях районах со средней ценой порядка 200 тыс. руб./кв. м

РАЗВИТИЕ ПРЕМИАЛЬНОГО СЕГМЕНТА

ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В РФ

ТЫС. КВ. М

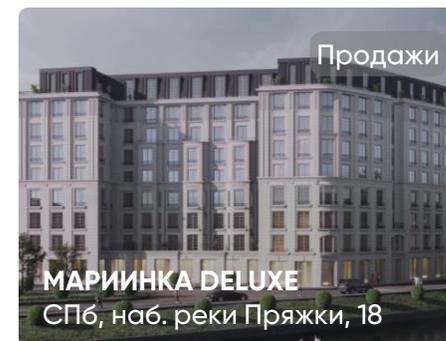
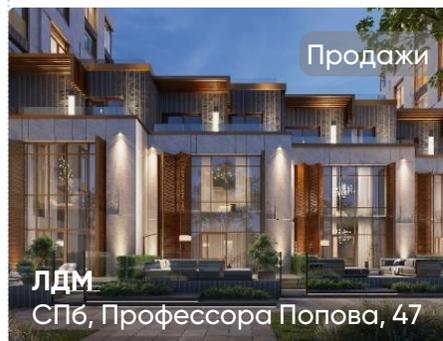
+21%

рост цены кв. м г/г в премиуме в 1П 2025



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

Проекты 2025



- Выход в новый сегмент соответствует стратегии развития Группы, направленной на сохранение высоких темпов роста за счет ставки на наиболее устойчивые сегменты
- Цель – расширение портфеля AURIX премиальными проектами в столичных регионах в среднесрочной перспективе и объектами курортной недвижимости – в долгосрочной перспективе

Избранные проекты

SHAGAL (ЗИЛ-ЮГ)

ИЮНЬ 2025



ПЛОЩАДЬ
1,2 млн кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
99,9 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
495,6 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
МОСКВА

NAGATINO I-LAND

ИЮНЬ 2025

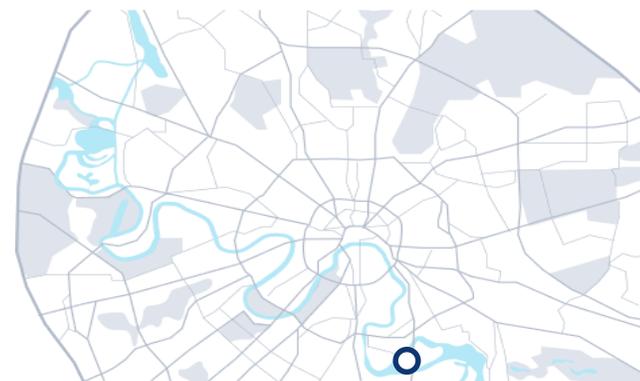


ПЛОЩАДЬ
255 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
20,3 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
64,9 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
МОСКВА

VOXHALL

ИЮНЬ 2025

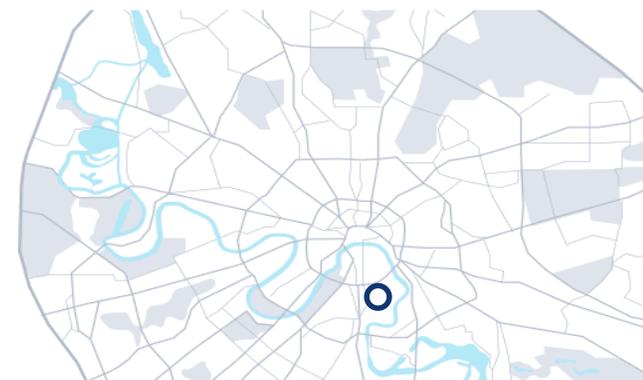


ПЛОЩАДЬ
65 ТЫС. КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
10,4 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
35,1 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
МОСКВА

ЛДМ

ИЮНЬ 2025

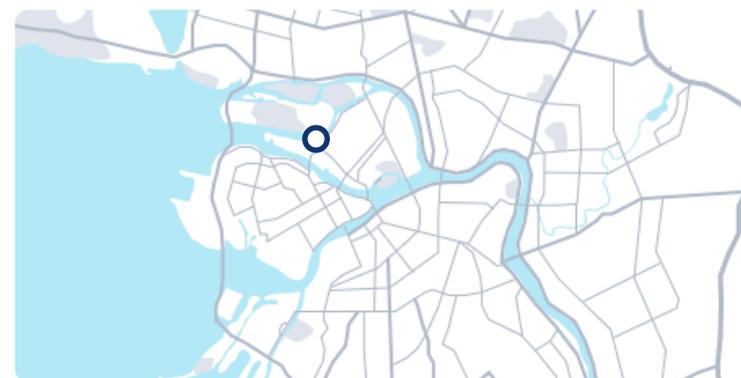


ПЛОЩАДЬ
63 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
15,8 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
52,0 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПУЛКОВСКИЙ ДОМ

ИЮНЬ 2025

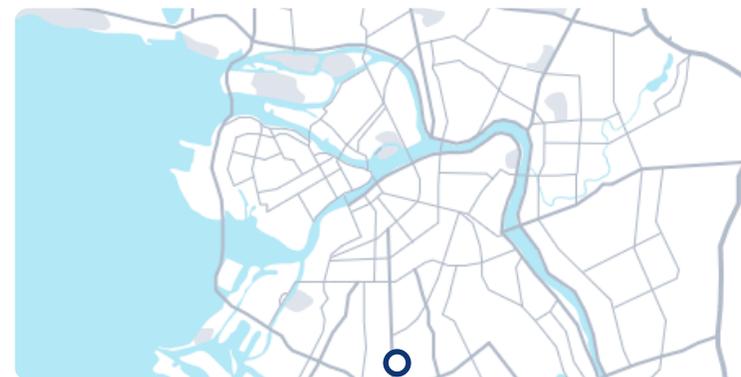


ПЛОЩАДЬ
12 ТЫС. КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
0,8 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
2,8 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЗЕЛЕНАЯ РЕКА

ИЮНЬ 2025

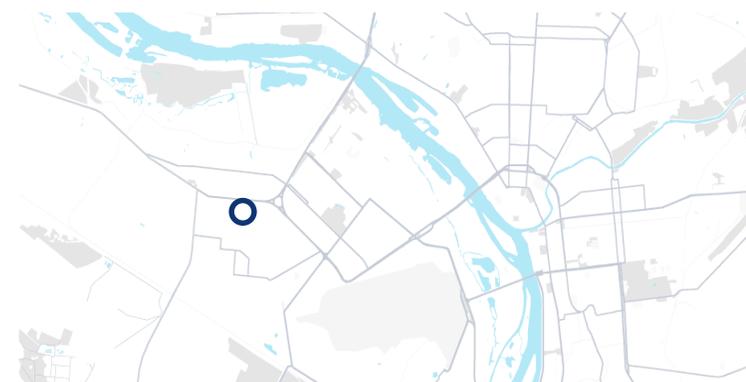


ПЛОЩАДЬ
1,3 млн кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
14,2 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
210,8 млрд руб.

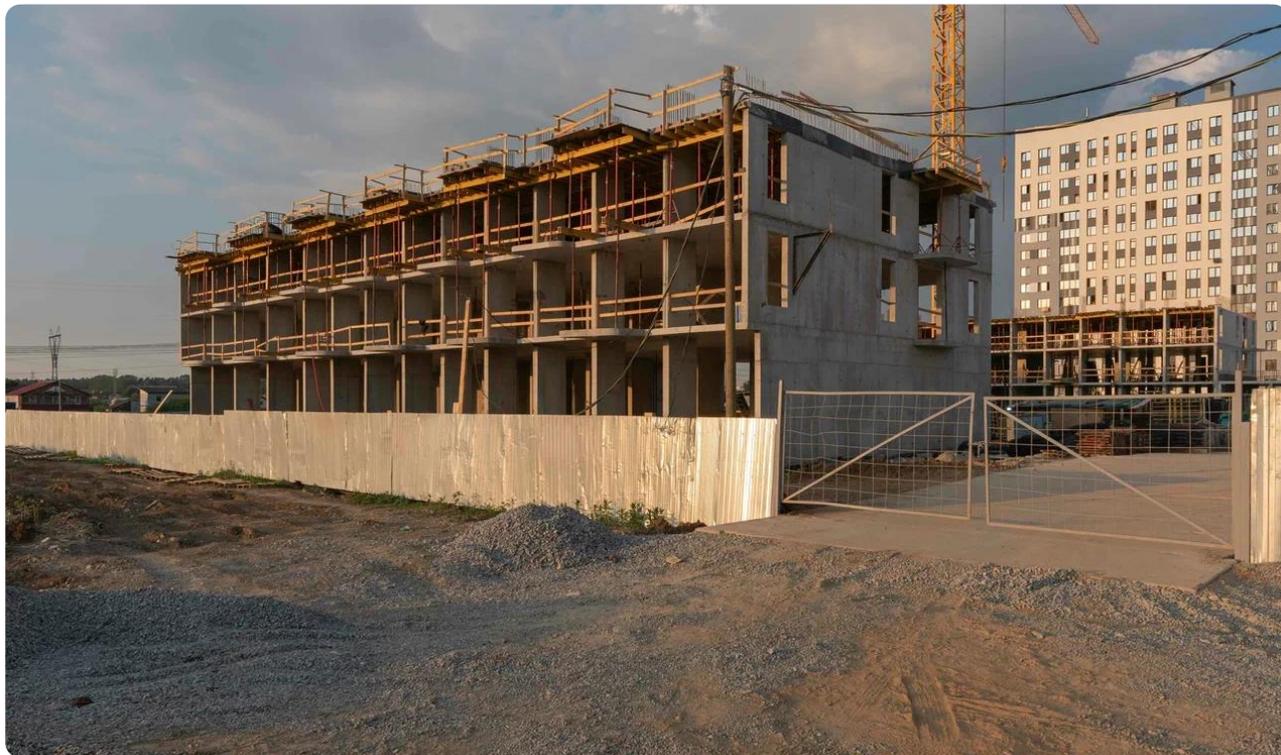
ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ОМСК

СОЛНЕЧНЫЙ

ИЮНЬ 2025



ПЛОЩАДЬ
1,9 млн кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
33,3 млн руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
331,9 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ЕКАТЕРИНБУРГ



RAUTA

ИЮНЬ 2025



ПЛОЩАДЬ
108 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
2,9 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
14,2 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ЕКАТЕРИНБУРГ



СЧАСТЬЕ В КАЗАНИ

ИЮНЬ 2025

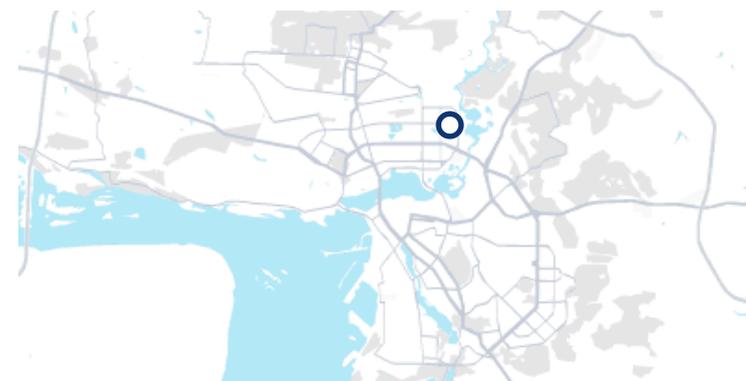


ПЛОЩАДЬ
60 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
4,9 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
15,3 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
КАЗАНЬ

СЧАСТЬЕ В ТЮМЕНИ

ИЮНЬ 2025

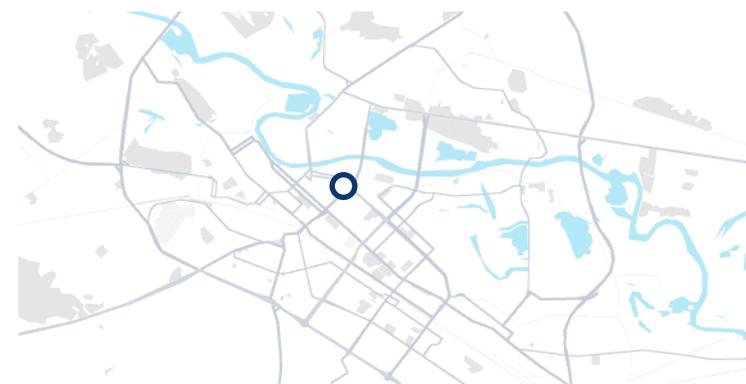


ПЛОЩАДЬ
58 тыс. кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
1,0 млрд руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ
4,7 млрд руб.

ДЕКАБРЬ 2024



РЕГИОН
ТЮМЕНЬ