

ЭТАЛОН

август 2025

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1 полугодие 2025 года



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 несет 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	ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	4
2	ПРИЛОЖЕНИЕ	12



КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ
ВЫРУЧКА

▲ +35%

77 млрд руб.

Выручка в сегменте девелопмента
жилья **выросла на 33%**
до 66,2 млрд руб.

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ

32%

Рентабельность сохраняется на
высоком уровне, валовая прибыль в
основном сегменте **выросла на 16%**
до 21,2 млрд руб.

КИАУР¹ В ВЫРУЧКЕ

▼ -2,2 п.п.

9,4%

Доля административных расходов
снизилась на 1,9 п.п., а доля
коммерческих – **на 0,3 п.п.**

СКОРРЕКТИРОВАННАЯ
ЕБИТДА

▲ +22%

16,3 млрд руб.

Рентабельность по показателю
ЕБИТДА с корректировкой на разовый
фактор составила **21,5%**

ЧИСТЫЙ КОРП. ДОЛГ/ ЕБИТДА

2,5x

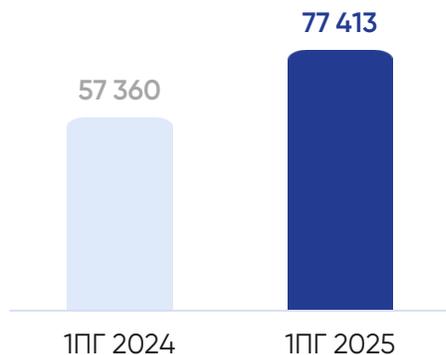
Благодаря жесткой финансовой
дисциплине долговая нагрузка
сохраняется на **целевом уровне**

Финансовые результаты

СИЛЬНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОТРАЗИЛИСЬ В ВЫРУЧКЕ

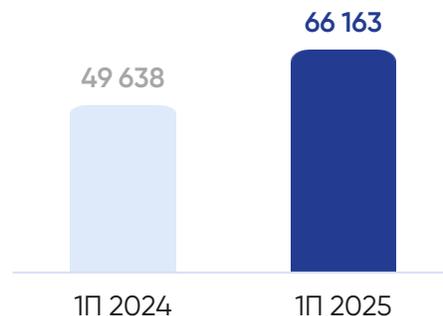
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ВЫРУЧКА, млн руб.

+35%



ВЫРУЧКА В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ, млн руб.

+33%



ВЫРУЧКА В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ, млн руб.



1

Сильные операционные результаты отразились в **росте полугодовой выручки (+35% г/г)**, которая стала самой высокой за всю историю Группы

2

Выручка в **основном сегменте** растет **высокими темпами (+33%)** благодаря ускорению темпов строительства и накопленному контрактованию

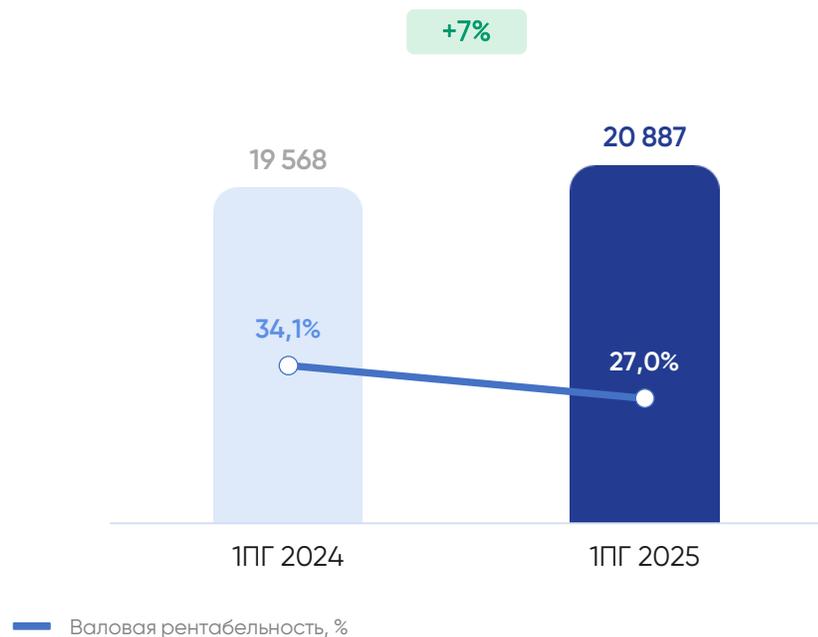
3

Москва лидирует по **росту выручки** в абсолютном выражении и показывает уверенный прирост выручки г/г в относительном выражении (+37%)

СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 18%, РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРЕВЫСИЛА ЦЕЛЕВЫЕ 30%

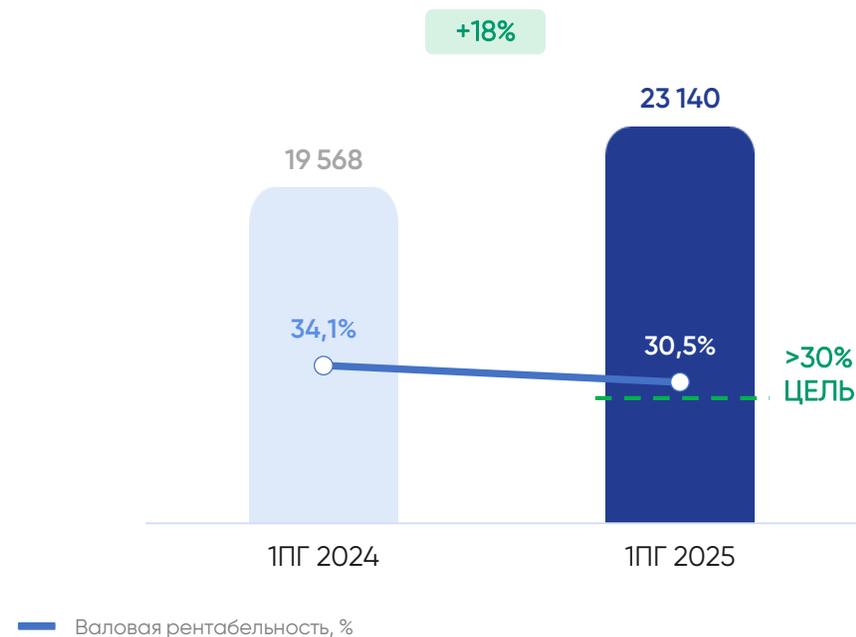
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ

млн руб.



СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ ⁽¹⁾

млн руб.



1

На динамику валовой прибыли повлиял в том числе **разовый фактор** – особенности учета восстановления в прочих доходах резерва после продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости.

2

Скорректированная валовая прибыль, без учета разового события, достигла 23,1 млрд рублей (+18% год к году). Рентабельность по скорректированной валовой прибыли **превысила целевые 30%**.

ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ В ОСНОВНОМ СЕГМЕНТЕ ВЫРОСЛА НА 17%

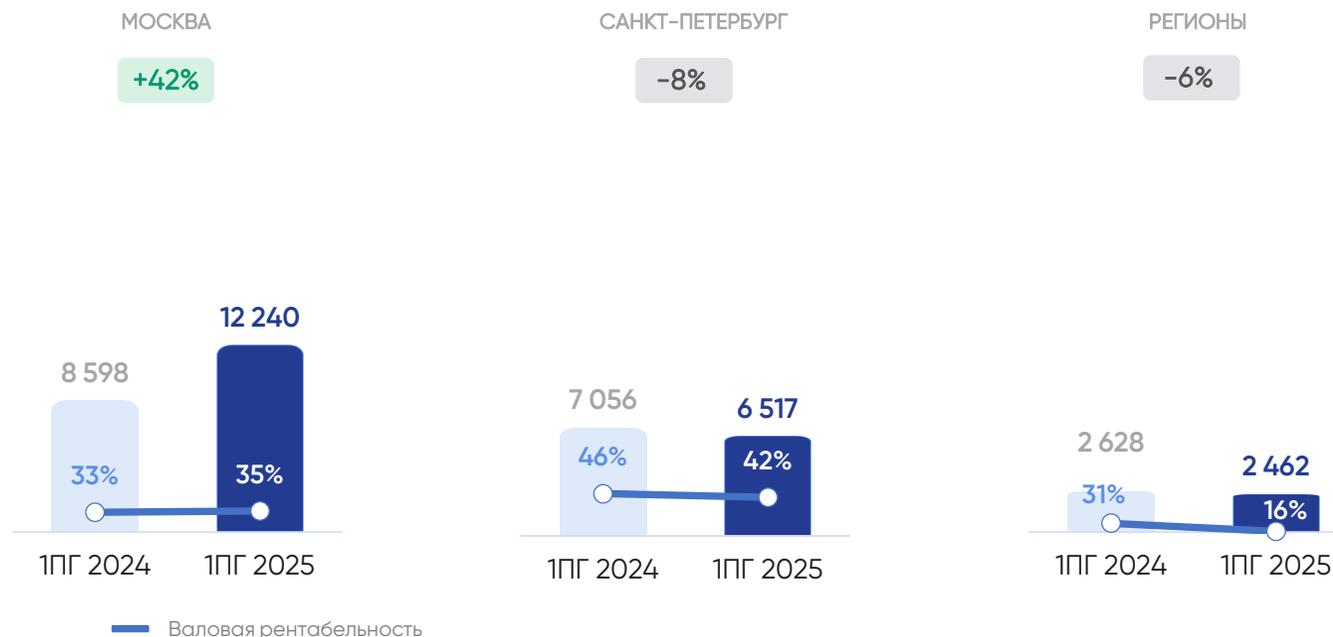
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ

млн руб.



ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ (ПО РЕГИОНАМ)

млн руб.



1

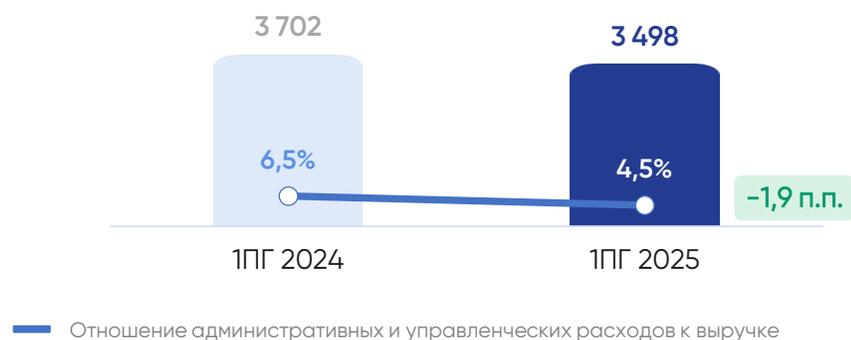
Валовая прибыль в основном сегменте выросла на 16% г/г, валовая рентабельность составила 32,1%.

2

Высокий сегмент поддержал валовую рентабельность в Москве и СПб на уровне 35% и 42%, соответственно. На рентабельность в СПб повлияло соотношение проектов по классам и готовности. Маржинальность региональных проектов обусловлена пересмотром плановых бюджетов по ряду проектов, что повлияло на изменение расчетного процента стройготовности и учетную себестоимость

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ: УДЕЛЬНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ - НИЖЕ ЦЕЛЕВЫХ 10%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, млн руб.



КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, млн руб.



1

Рост коммерческих, административных и управленческих расходов (КиАУР) в абсолютном выражении произошел исключительно **за счет коммерческих расходов**, что связано с **увеличением масштабов бизнеса**. Управленческие расходы **снизились на 6%**.

2

Снижение доли КиАУР в выручке **до 9,4%** отражает опережающее выполнение цели по снижению таких расходов **до 10% к 2026 году**.

ПОКАЗАТЕЛЬ EBITDA ДОСТИГ 14 МЛРД РУБ., ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ВРЕМЕННО ОСТАЕТСЯ ПОД ДАВЛЕНИЕМ



1

Показатель EBITDA вырос только на 5% из-за влияния **разового фактора**, но скорректированный показатель EBITDA достиг 16,3 млрд рублей (+22% г/г), с рентабельностью 21,5%.

2

Рост процентных расходов, связанный с высокой ключевой ставкой, оказывает **временное давление на чистую прибыль**. Масштабирование бизнеса, вместе с дальнейшей работой с эффективностью на фоне нормализации уровня ключевой ставки позволят компенсировать это давление и поддержат финансовый результат.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО ИДЕМ К КЛЮЧЕВОЙ ЦЕЛИ: МАСШТАБИРОВАНИЕ И РОСТ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БИЗНЕСА

МАСШТАБИРОВАНИЕ

КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА С ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ

Цель к 2026

15 регионов

В ПОРТФЕЛЕ



Текущая география

Цель к 2026

X2 к 2023

РОСТ ПРОДАЖ

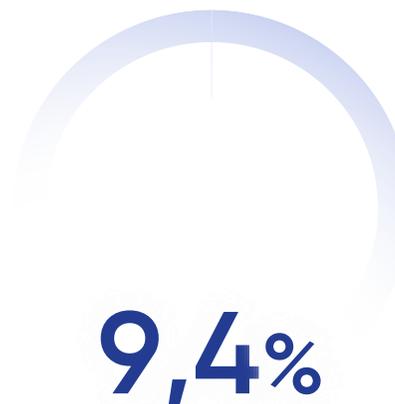


Продажи за 2024

Цель к 2026

10%

ДОЛЯ КОММЕРЧ. И АДМ.-
УПРАВЛЕНЧЕСКИХ
РАСХОДОВ

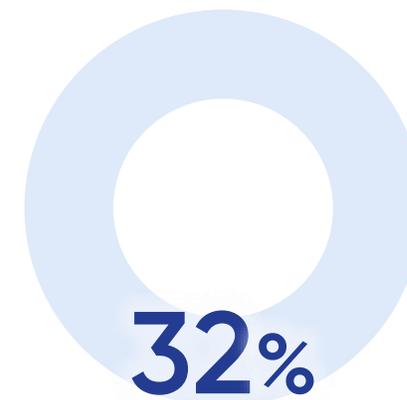


КиАУР к выручке в 1ПГ 2025

Цель к 2026

>30%

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ



Валовая рентабельность в
сегменте девелопмента жилья
в 1ПГ 2025

УСТОЙЧИВОЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ БЛАГОДАРЯ ЗАПАСУ ЛИКВИДНОСТИ И СТРОГОЙ ФИНАНСОВОЙ ДИСЦИПЛИНЕ



- 1** Средняя ставка по кредитному портфелю составляет 12,9% (vs. 11,5% на 31.12.2024)
- 2** Соотношение чистого корп. долга к EBITDA остается в в рамках целевого диапазона 2-3x благодаря жесткой финансовой дисциплине
- 3** Коэффициент покрытия проектного долга 0.9x обеспечивает возможность привлечения проектного финансирования по сниженной ставке

Приложение

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

МЛН РУБ.	1ПГ 2024	1ПГ 2025
Выручка	57 360	77 413
Себестоимость	(37 792)	(56 526)
Валовая прибыль	19 568	20 887
Общехозяйственные и административные расходы	(3 702)	(3 498)
Коммерческие расходы	(2 965)	(3 784)
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки	(244)	(153)
Прочие расходы, нетто	(2 127)	(1 765)
Результаты от операционной деятельности	10 530	15 217
Финансовые доходы	3 046	1 392
Финансовые расходы	(12 792)	(26 479)
Чистые финансовые доходы/(расходы)	(9 746)	(25 087)
Доля в убытках объектов инвестиций, учитываемых по методу долевого участия	1 470	(504)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(686)	(10 374)
Расход по налогу на прибыль	(811)	1 434
Прибыль/(убыток) за период	(1 497)	(8 940)
<i>Прибыль/(убыток), относимая на:</i>		
Акционеров материнской компании	(1 497)	(8 940)
Общий совокупный доход/(убыток) за период	(1 497)	(8 940)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

МЛН РУБ.	31.12.2024	30.06.2025
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Основные средства	7 259	7 448
Нематериальные активы	6 714	8 589
Инвестиционная недвижимость	154	160
Прочие долгосрочные финансовые вложения	7 069	5 581
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 090	4 668
Отложенные налоговые активы	17 670	22 737
ИТОГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	41 956	49 183
Оборотные активы		
Запасы	158 365	152 307
Контрактные активы, торговая и прочая дебиторская задолженность	115 640	137 912
Краткосрочные финансовые вложения	27	173
Денежные средства и их эквиваленты	4 320	5 644
Прочие оборотные активы	3 022	2 950
ИТОГО ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	281 374	298 986
ВСЕГО АКТИВЫ	323 330	348 169
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Капитал		
Акционерный капитал	26 368	26 368
Нераспределенная прибыль	37 609	28 669
ВСЕГО капитал, принадлежащий акционерам Компании	63 977	55 037
Неконтролирующие доли участия	808	808
ИТОГО капитал	64 785	55 845
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	131 773	147 056
Обязательства по договорам с покупателями, торговая и прочая кредиторская задолженность	11 611	5 807
Резервы	208	179
Доходы будущих периодов	7 497	12 172
Отложенные налоговые обязательства	6 997	8 356
ИТОГО долгосрочные обязательства	158 086	173 570
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	44 820	58 199
Обязательства по договорам с покупателями, торговая и прочая кредиторская задолженность	43 679	47 311
Резервы	11 960	13 244
ИТОГО краткосрочные обязательства	100 459	118 754
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	323 330	348 169

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

МЛН РУБ.	1ПГ 2024	1ПГ 2025
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Убыток за период	(1 497)	(8 940)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	450	459
Прибыль от выбытия основных средств	(41)	(54)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(39)	(9)
Убыток/(прибыль) от реализации запасов в стадии строительства	(6)	(31)
(Восстановление убытка)/убыток от обесценения инвестиционной недвижимости	1 374	(2 409)
Убыток от выбытия нематериальных активов	-	28
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	244	153
Доля в (прибыли)/убытке объектов инвестиций, учитываемых по методу долевого участия	1 470	504
Затраты на социальную инфраструктуру	(3)	279
Прибыль от списания кредиторской задолженности	-	(43)
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	-	(24)
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	(3 207)	(7 818)
Чистые финансовые расходы	9 746	25 087
(Доход)/расход по налогу на прибыль	811	(1 434)
ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ ДО ИЗМЕНЕНИЯ В ОБОРОТНОМ КАПИТАЛЕ	9 302	5 748
Изменение запасов	9 449	8 759
Изменение дебиторской задолженности	(7 296)	(2 591)
Изменение активов по договорам	(30 474)	(38 402)
Изменение затрат на заключение договоров	(1 182)	114
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	(2 000)	407
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(16 092)	(629)
Изменение обязательств по договорам	3 849	969
Изменение резервов	236	976
Налог на прибыль уплаченный	(2 161)	(1 659)
Проценты уплаченные	(5 342)	(8 042)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	(41 711)	(34 350)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	677	594
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	43	3
Проценты полученные	649	883
Приобретение основных средств	(1 640)	(2 424)
Займы выданные	(370)	(2 911)
Возврат займов выданных	-	2 703
Прочие инвестиции	-	(23)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, полученных от/(использованных в) инвестиционной деятельности	(641)	(1 175)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	51 071	51 677
Погашение заемных средств	(11 014)	(14 598)
Арендные платежи, исключая проценты	(426)	(223)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, полученных от/(использованных в) финансовой деятельности	39 631	36 856
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(2 721)	1 331
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(4)	(7)
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	6 999	5 644

СВОБОДНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК

МЛН РУБ.	1ПГ 2024	1П 2025
Общий совокупный доход	(1 497)	(8 940)
<i>КОРРЕКТИРОВКИ:</i>		
Амортизация	450	459
Прибыль от выбытия основных средств	(41)	(54)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	(39)	(9)
Убыток от реализации запасов в стадии строительства	(6)	(31)
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	-	-
Убыток от выбытия нематериальных активов	-	28
Изменение резерва под обесценение запасов	1 374	(2 409)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	244	153
Доля в убытках объектов инвестиций, учитываемых по методу долевого участия	1 470	504
Убыток от выбытия дочерней компании	-	-
Стоимость объектов соц. инфраструктуры реализованных проектов	(3)	279
Прибыль от списания кредиторской задолженности	-	(43)
Значительный компонент финансирования в контрактах с покупателями, отраженный в выручке	-	-
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	(3 207)	(7 818)
Чистые финансовые расходы	9 746	25 087
Расход по налогу на прибыль	811	(1 434)
Налог на прибыль уплаченный	(2 161)	(1 659)
Проценты уплаченные	(5 342)	(8 042)
(Увеличение)/уменьшение рабочего капитала:	(43 510)	(30 397)
Изменение запасов	9 449	8 759
Изменение дебиторской задолженности	(10 478)	(2 070)
Изменение кредиторской задолженности	(16 092)	(629)
Изменение резервов	236	976
Изменение контрактных активов	(30 474)	(38 402)
Изменение обязательств по договорам	3 849	969
(Увеличение)/уменьшение инвестиционного капитала на основе отчета о движении денежных средств:	(271)	(967)
Приобретение основных средств	(1 640)	(2 424)
Проценты полученные	720	597
Выбытие внеоборотных активов	649	883
Прочие инвестиции	-	(23)
СВОБОДНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	(41 982)	(35 317)