

Финансовые результаты 2025

Апрель 2026



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» 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» / 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.

01

Финансовые результаты 2025

Динамика ключевых финансовых показателей 2025 обусловлена ростом масштабов бизнеса

Консолидированная выручка

+17%

154
млрд руб.

двузначный прирост выручки благодаря рекордным продажам (153,5 млрд руб.) и **трехкратному ускорению темпов ввода** в эксплуатацию в 2025 году

Выручка, девелопмент жилья

+13%

128
млрд руб.

рост выручки основного сегмента обусловлен эффективной стратегией продаж на фоне увеличения средней цены реализации жилья на **19% г/г**

¹ Показатель без учета разового события – продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

Скорр. валовая прибыль¹

+9%

45
млрд руб.

рентабельность **30%** из-за увеличения доли выручки от реализации крупных объектов коммерческой недвижимости

Валовая прибыль, девелопмент жилья

+10%

43
млрд руб.

рентабельность **33%** при 5%-ной доле премиального сегмента в продажах за 2025 год, стратегия предполагает **увеличение доли высокого ценового сегмента** в столичных регионах

Скорр. EBITDA

+11%

31
млрд руб.

удельные коммерческие и административные расходы **снизились до 10% (-1,1 п. п. г/г)** благодаря дальнейшей работе над повышением операционной эффективности

Инвестиции в развитие обеспечили рост выручки и EBITDA в условиях давления ставок на спрос и прибыль.

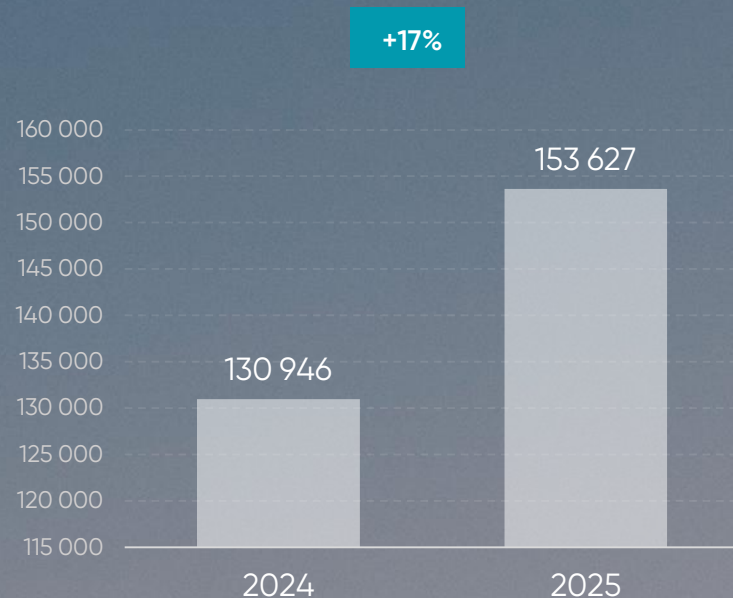
Драйверы будущего роста финансовых показателей :

- Получение разрешительной документации для готовности к запуску и увеличения рыночной стоимости проектов: **+1,3 млн кв. м в 2025 году**
- Увеличение доли **высокого ценового сегмента** в продажах
- Использование действующей льготы за создание мест приложения труда: **18 млрд руб. в 2026–2028**
- **Монетизация части активов:** реализация готовой коммерческой недвижимости и отдельных участков

○ Сильные операционные результаты отразились в двузначном приросте выручке

Консолидированная выручка

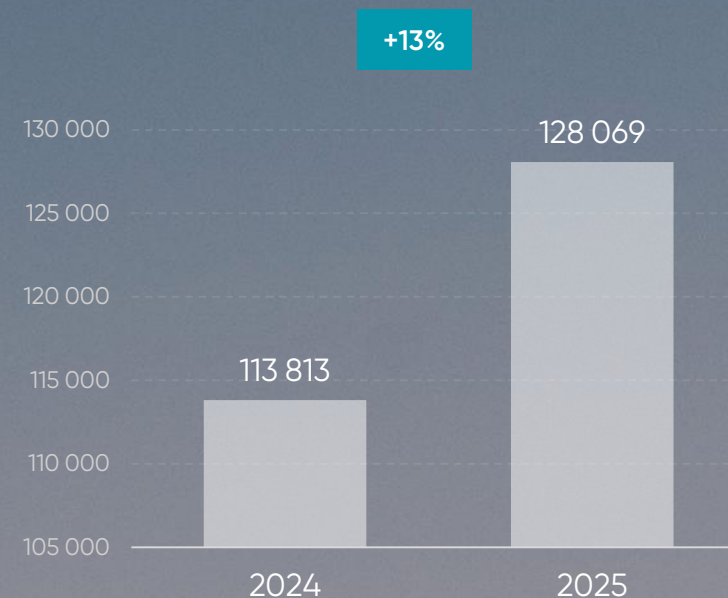
млн руб.



- Выручка **увеличилась на 17% до исторического максимума** благодаря росту продаж до 153 млрд руб. в 2025 г., ускорению вводов в эксплуатацию (x3 г/г) и реализации отдельных крупных проектов коммерческой недвижимости. **CAGR выручки за 2022-2025 гг. достиг 24%**

Выручка в сегменте девелопмента жилья

млн руб.



- Рост выручки в основном сегменте обеспечен **высокими продажами жилья** в натуральном выражении в совокупности с **ростом средней цены реализации на 19%** относительно 2024 года

Распределение сегментов в выручке

млрд руб.

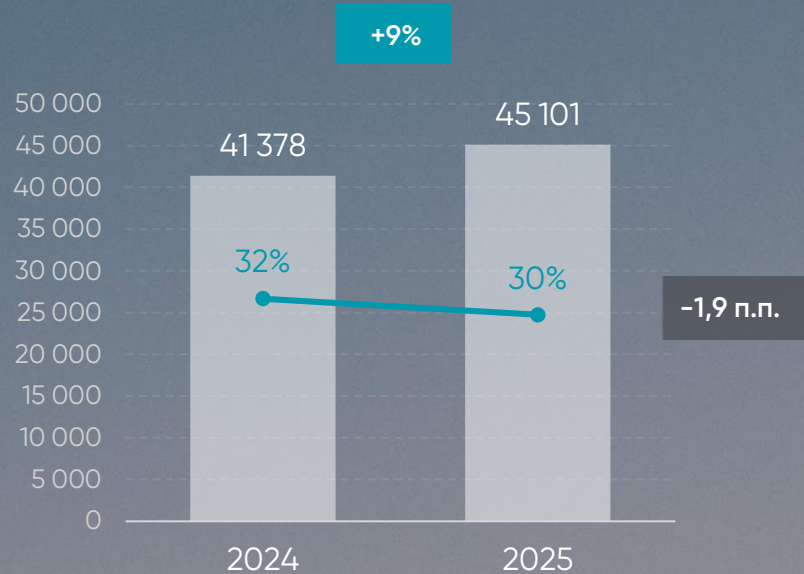


- В результате реализации крупных объектов коммерческой недвижимости увеличилась доля сегмента «прочее»
- Поступления от реализации коммерческих объектов (БЦ «Тесла», деловой квартал «Серебряный Фонтан» и др.) поддержали ликвидность

Рентабельность основного сегмента сохраняется на уровне 30+%, несмотря на давление рыночной конъюнктуры

Валовая прибыль¹, консолидированная

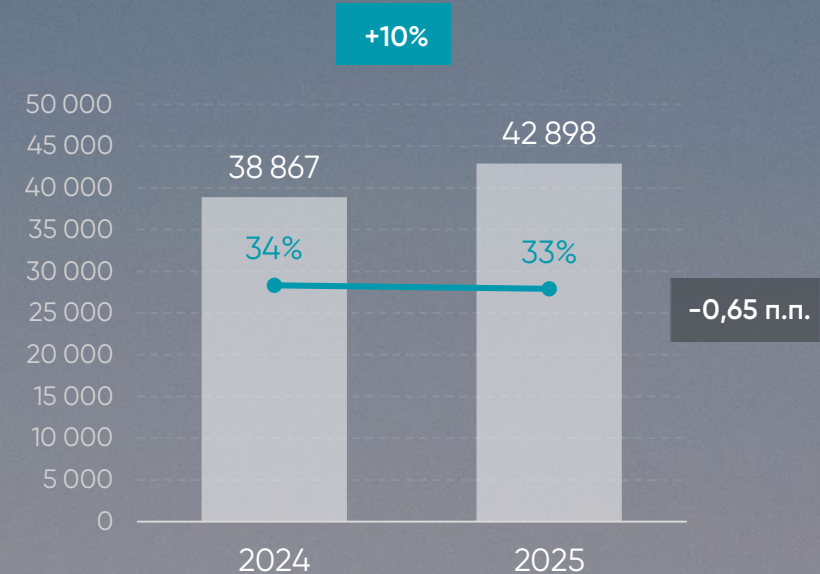
млн руб.



- Рост выручки на фоне увеличения продаж и ускорения ввода в эксплуатацию поддержал рост валовой прибыли
- Снижение рентабельности на 1,9 п.п. связано с реализацией крупных объектов коммерческой недвижимости, уступающих жилью по маржинальности

Валовая прибыль, девелопмент жилья

млн руб.



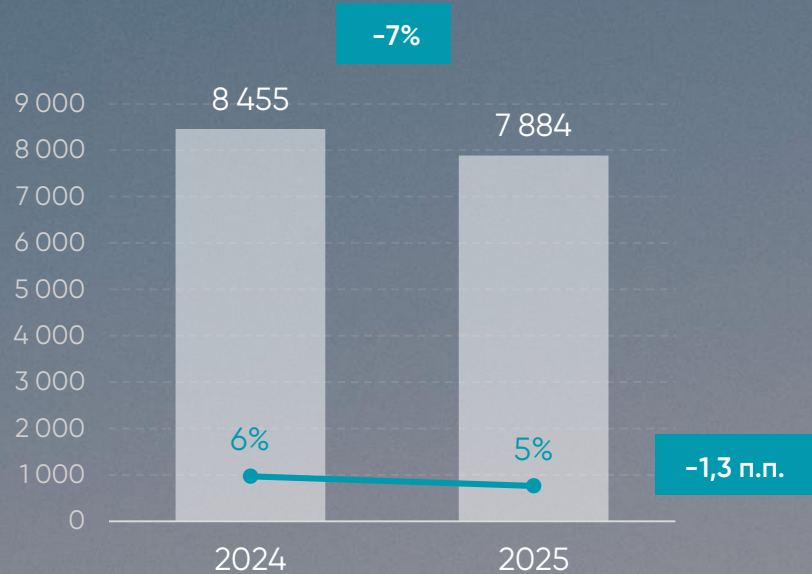
- Рентабельность остается на целевом уровне выше 30%, несмотря на давление рыночной конъюнктуры.
- Незначительное снижение рентабельности г/г связано с перераспределением географических сегментов в выручке: снижение доли проектов в СПб из-за вымывания витрины готовых объектов, на фоне пополнения новыми очередями в строящихся проектах и пока еще небольшой доли премиальных проектов.
- Стратегия Группы предполагает дальнейшее развитие маржинальных проектов премиального и бизнес-сегмента для увеличения их доли в выручке

¹ Показатель без учета разового события – продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

Удельные административные и коммерческие расходы снизились на 1.1 п.п. благодаря работе над эффективностью

Административные и управленческие расходы

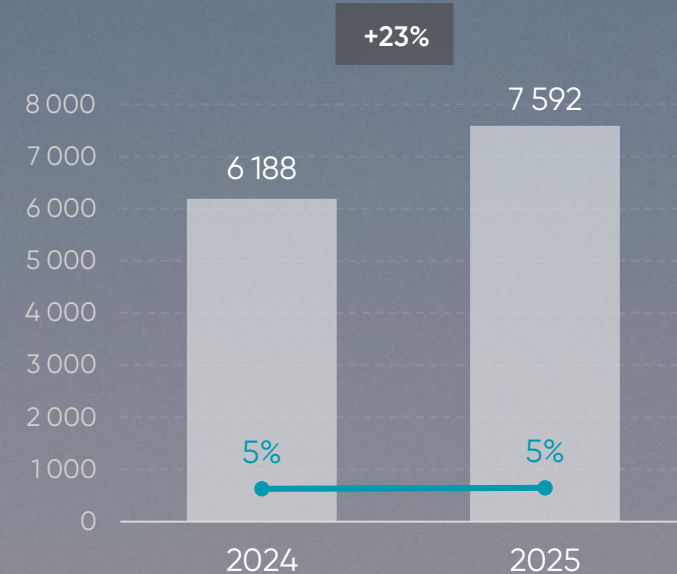
млн руб.



- Поступательные усилия по повышению операционной эффективности привели к **снижению административных расходов** и в абсолютном выражении (**-7% г/г**), и в соотношении к выручке (**-1,3 п.п.**), при росте масштабов бизнеса

Коммерческие расходы

млн руб.

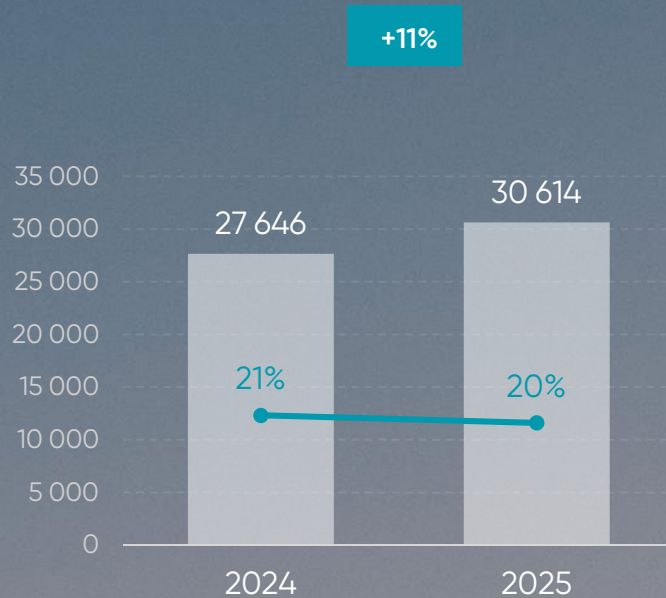


- Рост коммерческих расходов связан с **расширением продаж**. Вместе с тем удельные коммерческие расходы **остались неизменными г/г** (5% от выручки)
- Отношение коммерческих и административных расходов к выручке **снизилось на 1,1 п.п. до 10%**

Показатель EBITDA превысил 30 млрд руб., чистая прибыль остается под давлением

Скорр. EBITDA¹

млн руб.

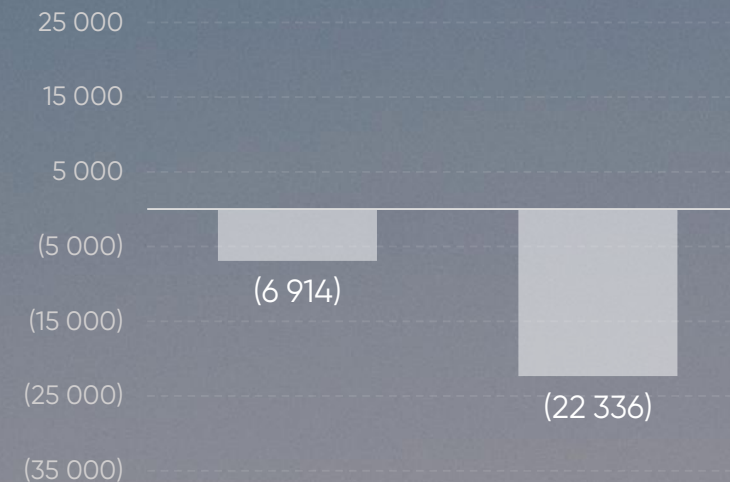


- Рост выручки и снижение удельных коммерческих и административных расходов способствовало увеличению скорр. показателя EBITDA на 11%.
- Рыночная конъюнктура сдерживает рост маржинальности: рентабельность по EBITDA снизилась на 1,0 п.п. с 21% до 20%

¹ Показатель без учета разового события – продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

Чистая прибыль

млн руб.



- Убыток связан с особенностями учетной политики и ростом процентных расходов по корпоративному долгу прошлых лет на фоне пикового уровня ключевой ставки в 2025 году.
- Долг привлечен для инвестиций в развитие земельного банка в 2021–2023 гг, генерирующего продажи и поступления до 2039 г. («Шагал» в Москве, «Солнечный» в Екатеринбурге и ряд других региональных проектов)

Факторы давления на прибыль:

- Признание всего объема начисленных процентов в периоде, без их капитализации и распределения во времени пропорционально признанию выручки
- Консервативный учет активов АО «Бизнес-Недвижимость» по исторической стоимости, согласно принципам МСФО, не отражающий выгоду от приобретения в составе прибыли (денежный поток от первого пула оценивается в 185 млрд руб. до 2032 года)
- Отражение в отчетности социальных обязательств по проектам, ранее сданным в эксплуатацию

Меры реагирования:

- Получение градостроительной и разрешительной документации для быстрого выхода в продажи и повышения рыночной стоимости зем. банка
- Увеличение доли премиального сегмента
- Заключение партнерских сделок: применения льготы МПТ² по плате за изменение ВРИ по проектам жилищного строительства
- Монетизация части активов: реализация готовой коммерческой недвижимости и отдельных участков

Корпоративный долг

2,7×

чистый корп. долг /
скорр. EBITDA¹

59%

доля корпоративных займов,
привязанных к ключевой ставке

Валовый долг

Корпоративный долг

40%

88,8
млрд руб.

222

млрд руб.

Проектный долг

60%

133,7
млрд руб.

12,3%

ставка по портфелю

Проектный долг

7,7%

ставка по проектному
долгу на 31.12.2025

0,8×

коэффициент покрытия
средствами на эскроу

¹ Показатель без учета разового события – продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

² По данным ДОМ.РФ на 31.12.2025.

Внешний драйвер – снижение ключевой ставки:

- Сокращение процентных расходов
- Приток нового спроса за счет доступности ипотеки
- Переток части средств с депозитов в недвижимость

Внутренние драйверы – >>>

- распаковка земельного банка, включая портфель «Бизнес-Недвижимости»
- работа над повышением внутренней эффективности и ликвидности

Внутренние драйверы:

1. Расширение присутствия в премиальном сегменте (высокомаржинальные проекты)

Цель:

20%

доля премиума в продажах на горизонте 2-3 лет

2. Повышение градостроительной готовности текущего портфеля

Готовность к запуску и рост рыночной стоимости проектов (мастер-девелопмент)

1,3

млн кв. м

объем площадей с полученной в 2025 году градостроительной и разрешительной документацией

3. Использование льготы МПТ¹ для снижения платы за аренду или смену вида разрешенного использования земли

18

млрд руб.

льгота по действующим договорам Группы на 2026-2028 гг., без учета потенциальных проектов

4. Монетизация активов

Реализация готовой коммерческой недвижимости и отдельных участков

4

крупных сделки в 2025

+ возможность привлечения доп. ликвидности за счет продажи некомплементарных активов АО «БН»

02

Приложения



млн. руб.	2025	2024
Выручка	153 627	130 946
Себестоимость	(112 228)	(89 568)
Валовая прибыль	41 399	41 378
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	1 449	-
Общехозяйственные и административные расходы	(7 883)	(8 455)
Коммерческие расходы	(7 592)	(6 188)
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки	(254)	(547)
Прочие доходы	2 790	1 510
Прочие расходы	(4 514)	(3 977)
Результаты от операционной деятельности	25 395	23 721
Процентные финансовые доходы	3 028	1 978
Финансовые доходы – прочее	-	5 610
Финансовые расходы	(51 430)	(33 411)
Чистые финансовые расходы	(48 402)	(25 823)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(1 963)	(4 991)
Убыток до налогообложения	(24 969)	(7 093)
Доход по налогу на прибыль	2 633	179
Чистый убыток за год	(22 336)	(6 914)
Итого совокупный убыток за год	(22 336)	(6 914)
Совокупный убыток, относимый на:		
Аktionеров Компании	(21 526)	(6 914)
Неконтролирующие доли участия	(810)	-
Общий совокупный убыток за год	(22 336)	(6 914)
Убыток на акцию:		
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.	(56,14)	(18,03)

млн. руб.	2025	2024
Внеоборотные активы		
Основные средства	8 803	7 259
Нематериальные активы	10 927	6 714
Инвестиционная недвижимость	2 543	154
Прочие долгосрочные вложения	4 289	7 069
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 061	3 090
Отложенные налоговые активы	25 878	17 670
Итого внеоборотные активы	57 501	41 956
Оборотные активы		
Запасы в стадии строительства	164 905	145 544
Запасы – готовая продукция	13 191	17 734
Прочие запасы	2 806	9 171
Авансы выданные	13 088	15 957
Затраты на заключение договоров	3 163	3 022
Активы по договорам	94 281	72 276
Торговая дебиторская задолженность	16 838	8 223
Прочая дебиторская задолженность	5 938	15 278
Будущая экономия на процентах по договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	2 071	2 484
Налог на прибыль к возмещению	1 083	1 422
Прочие краткосрочные вложения	443	27
Денежные средства и их эквиваленты	4 889	4 320
Итого оборотные активы	322 696	294 458
Итого активы	380 197	336 414

млн. руб.	2025	2024
Собственный капитал и резервы		
Акции	2	2
Добавочный капитал	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль	2 177	37 609
Итого капитал, относимый к собственникам Компании	28 545	63 977
Неконтролирующие доли участия	893	808
Итого капитал	29 438	64 785
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	136 898	131 773
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 129	11 611
Резервы	190	208
Доходы будущих периодов	18 063	7 497
Отложенные налоговые обязательства	8 052	6 997
Итого долгосрочные обязательства	170 332	158 086
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	85 593	44 820
Торговая и прочая кредиторская задолженность	49 459	29 489
Обязательства по договорам	10 262	13 446
Налог на прибыль к уплате	833	744
Резервы	34 280	25 044
Итого краткосрочные обязательства	180 427	113 543
Итого капитал и обязательства	380 197	336 414

млн. руб.	2025	2024
Убыток за год	(22 336)	(6 914)
Корректировки:		
Амортизация	988	911
Прибыль от выбытия основных средств	(841)	(282)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(5)	(14)
Прибыль от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	(37)	(308)
(Восстановление убытка)/убыток от обесценения запасов	(761)	863
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	-	(169)
Убыток от выбытия нематериальных активов	28	168
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	254	547
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	1 963	4 991
Убыток от выбытия дочерних организаций	113	65
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	993	484
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(49)	(420)
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	403	-
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки	(1)	(1)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке	(17 772)	(12 499)
Финансовые расходы, нетто	48 402	25 823
Доход по налогу на прибыль	(2 633)	(179)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах	8 709	13 066

млн. руб.	2025	2024
Изменения запасов	(3 361)	3 224
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	(829)	(14 889)
Изменение активов по договорам *	(71 068)	(71 504)
Изменение затрат на заключение договоров	(141)	(1 360)
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	413	(1 137)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	969	(11 221)
Изменения обязательств по договорам	(3 184)	4 035
Изменение резервов	8 225	3 403
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(60 267)	(76 383)
Налог на прибыль уплаченный	(4 404)	(2 637)
Проценты уплаченные	(17 061)	(10 589)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(81 732)	(89 609)

Инвестиционная деятельность

млн. руб.	2025	2024
Поступления от выбытия основных средств	1 117	996
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости	1 413	65
Проценты полученные	1 433	1 519
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(3 295)	(6 467)
Выдача займов	(3 524)	(682)
Погашение займов выданных	3 012	1
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств	(514)	-
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(358)	(4 568)

Финансовая деятельность

Получение кредитов и займов	116 621	120 278
Погашение кредитов и займов *	(34 989)	(29 746)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	(1 171)	(1 763)
Поступление денежных средств при объединении бизнесов под общим контролем	205	-
Поступления от продажи и обратной аренды основных средств	2 000	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	82 666	88 769
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов	576	(5 408)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	4 320	9 724
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(7)	4
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	4 889	4 320

Контакты

etalongroup.com



ir@etalongroup.com



Т-Пульс

