

Презентация для инвесторов

январь 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 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, решением о выпуске ценных бумаг, индивидуальной инвестиционной рекомендацией (в значении, определенном в Федеральном законе от 22 апреля 1996 года № 39 ФЗ «О рынке ценных бумаг») 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 либо предложением делать оферты о продаже, покупке, обмене или иной передаче ценных бумаг, предложением совершить иные сделки / операции с цennыми бумагами либо голосование, осуществление иных прав по ним, 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 и не может рассматриваться или толковаться как что-либо из вышеперечисленного. 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, а также иные внешние факторы, рассмотренные в разделе 2.8 проспекта ценных бумаг МКПАО «Эталон Груп», зарегистрированного Банком России 19.01.2026 и размещенного на странице МКПАО «Эталон Груп» в сети Интернет по адресу: e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=39517&type=7 (далее – Проспект), 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.

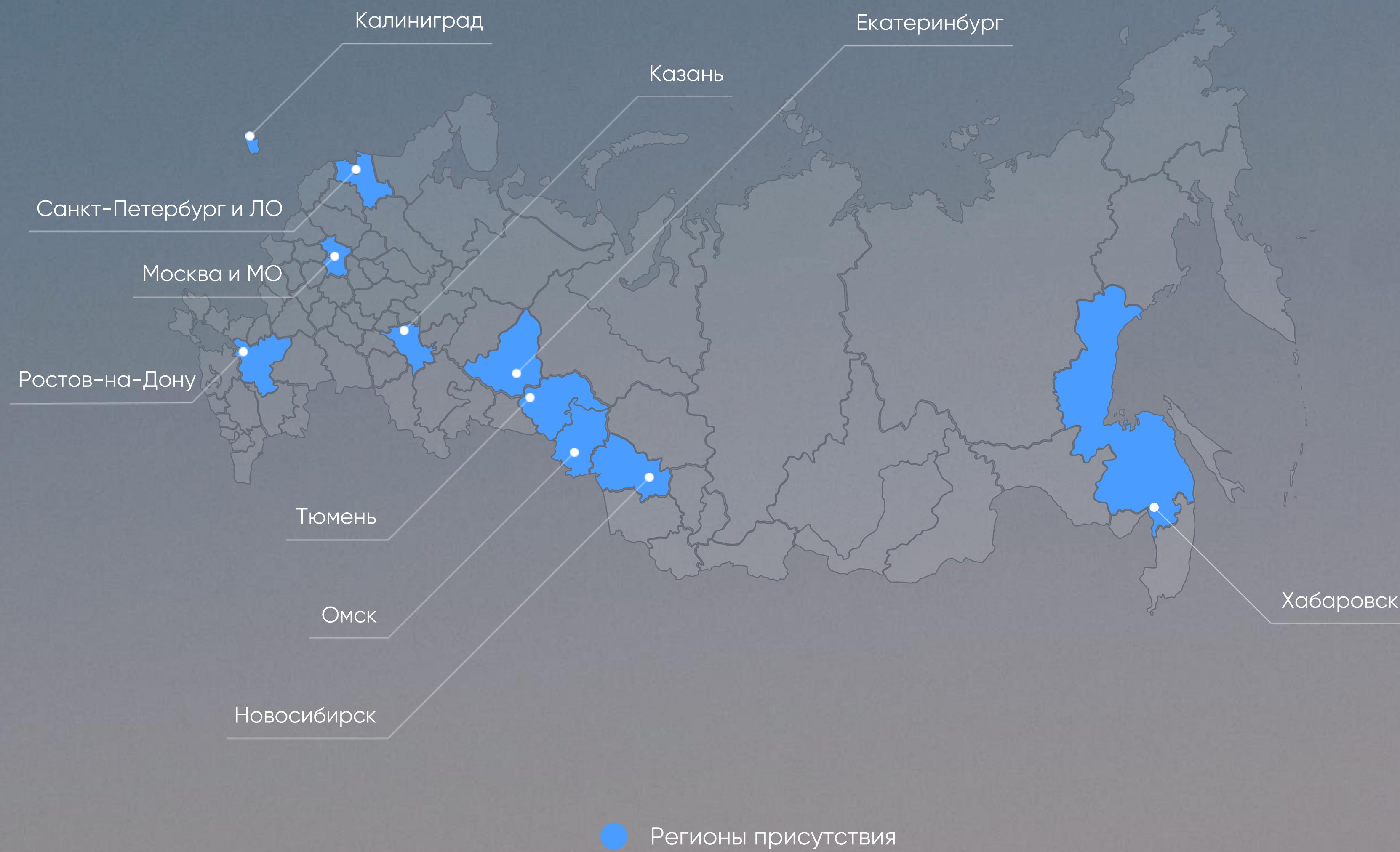
Любое упоминание в настоящей презентации параметров и информации в отношении вторичного публичного предложения (SPO) основано исключительно на Проспекте.

Источник информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах: e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39517



О Группа «Эталон» сегодня

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



Федеральный девелопер

8
млн кв. м

портфель проектов¹

305
млрд
руб.

стоимость активов²

12
+9 с 2021 года
топ-3⁴

регионов³

Диверсифицированный портфель

7
жилых проектов

премиум-класса
в портфеле

5
%

доля премиум-класса
в продажах⁵

+96
%

рост продаж
в премиум-классе⁵

Рост и эффективность

154
млрд
руб.

продажи⁶

30,5
%

корректированная
валовая рентабельность⁷

31
млрд
руб.

корректированная
EBITDA LTM⁸

¹Данные Компании.

²На 31.12.2024.

³На 25.10.2025.

⁴За 2024 год по данным ЕРЗ.РФ.

⁵ В денежном выражении за 2025 год.

⁶За 12 месяцев 2025 года.

⁷По данным финансовой отчетности по МСФО за 6 месяцев 2025 года.

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

01

Операционные
и финансовые
результаты

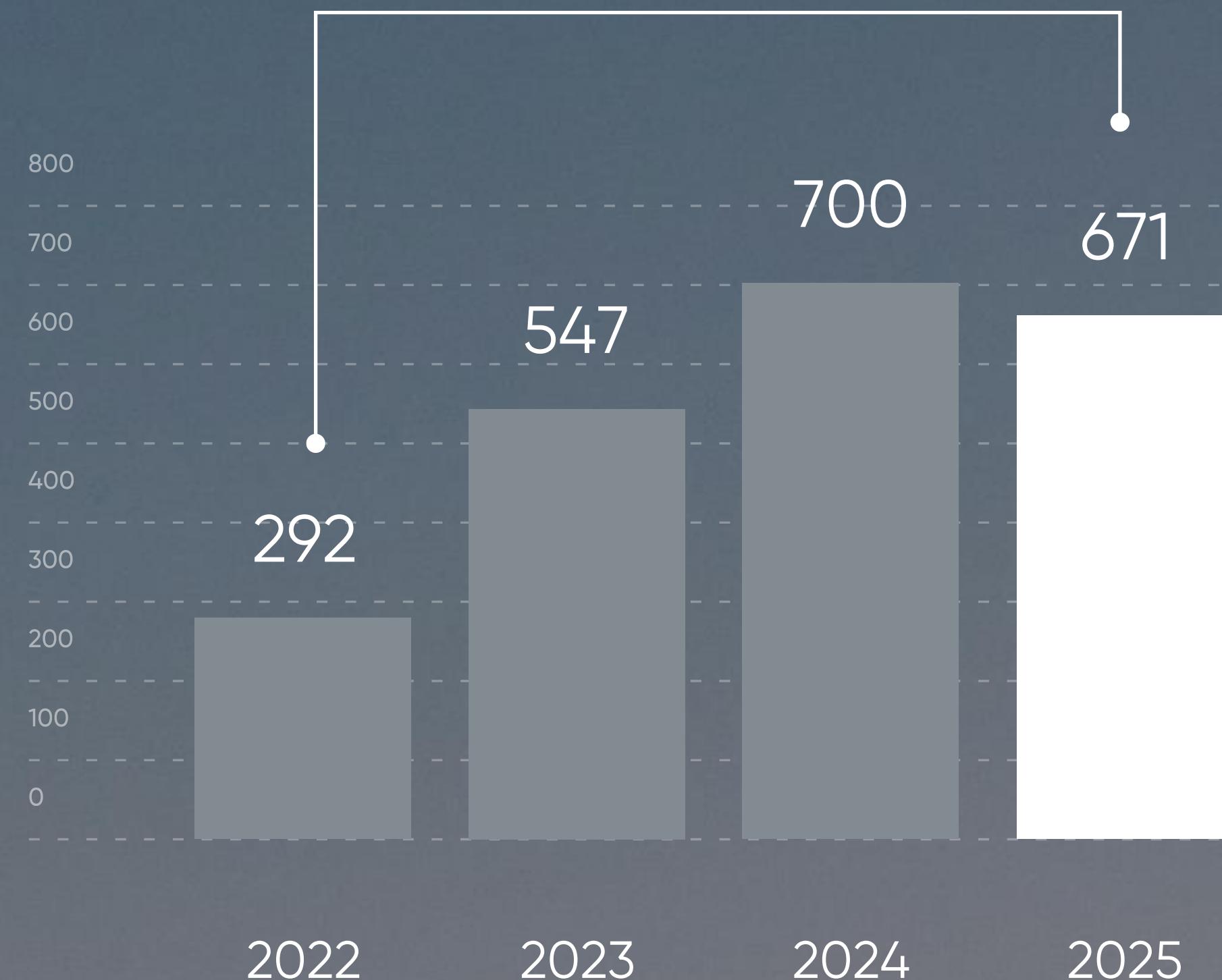


О Операционные результаты 12M 2025: продажи превзошли прогноз Компании

Новые продажи

тыс. кв. м

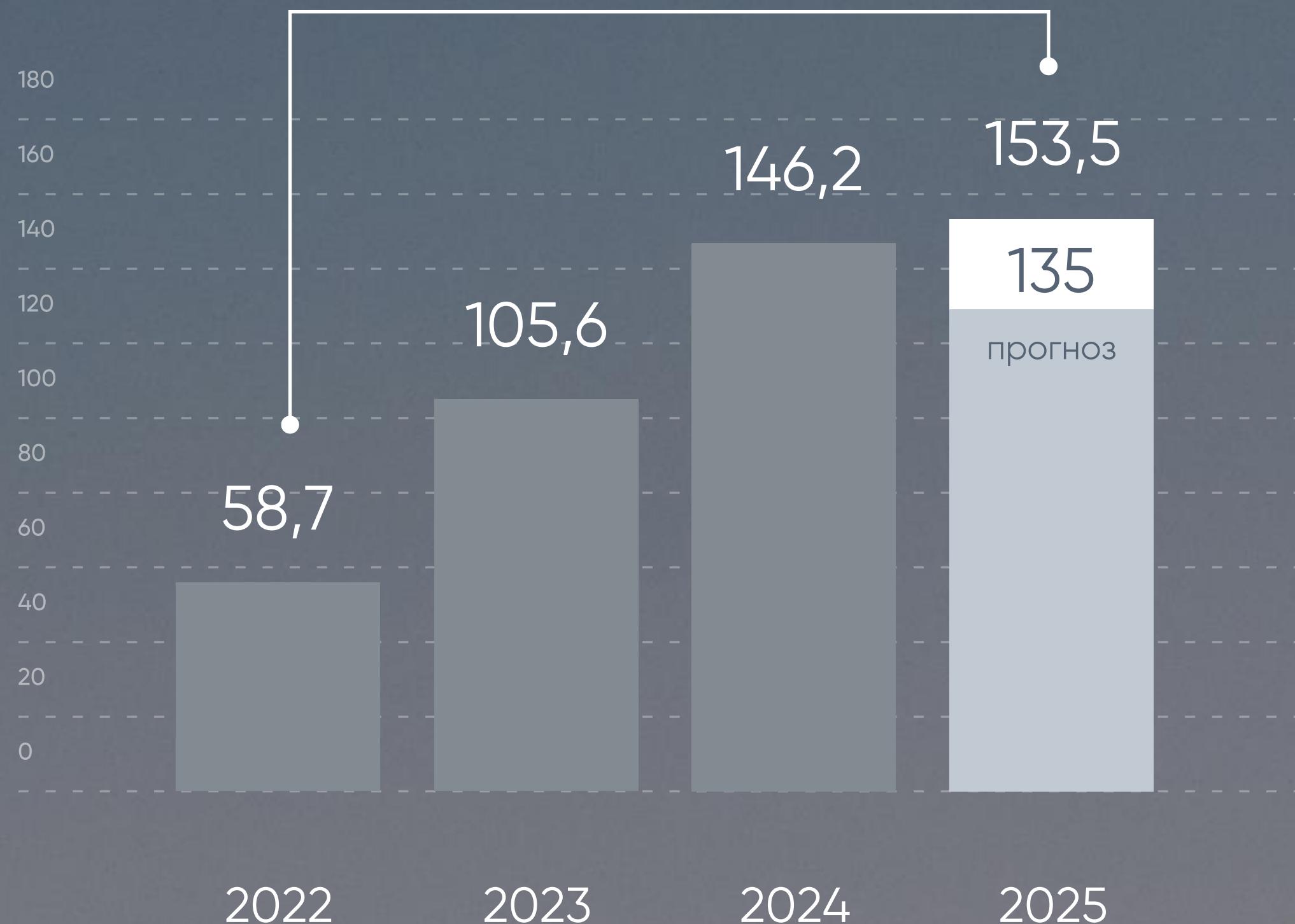
2,3x



Новые продажи

млрд руб.

2,6x

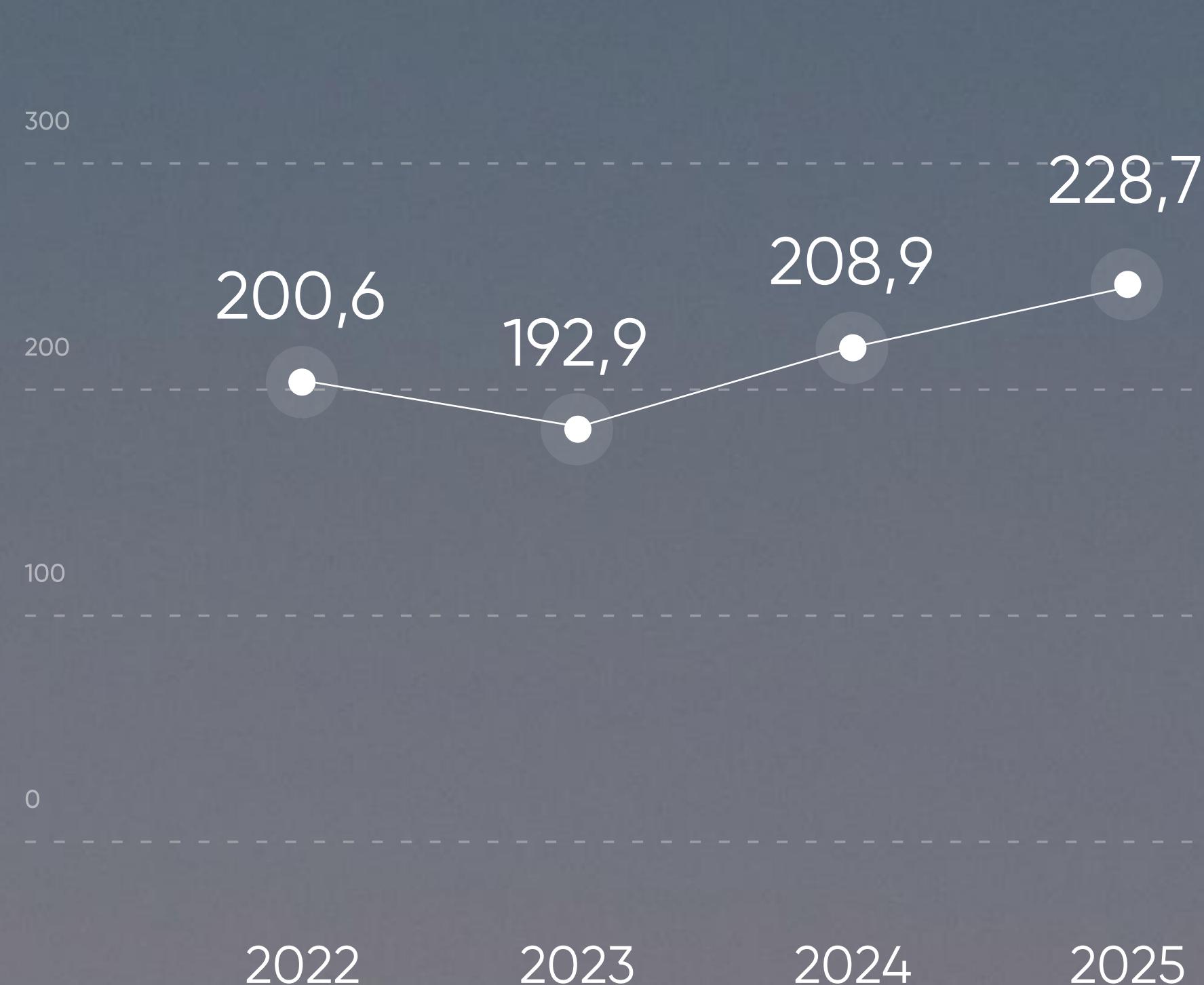


Средняя цена

тыс. руб. / кв. м

▲ 4,5%

среднегодовой темп роста



200

тыс. кв. м +27% г/г

продажи в натуральном выражении в 4 кв. 2025 года

44

млрд руб. +45% г/г

продажи в денежном выражении в 4 кв. 2025 года

332

тыс. руб. / кв. м +19% г/г

средняя цена жилья в 2025 году

О Финансовые результаты 1 полугодия 2025 года: умеренный рост выручки и высокий уровень рентабельности

Консолидированная выручка

млн руб.

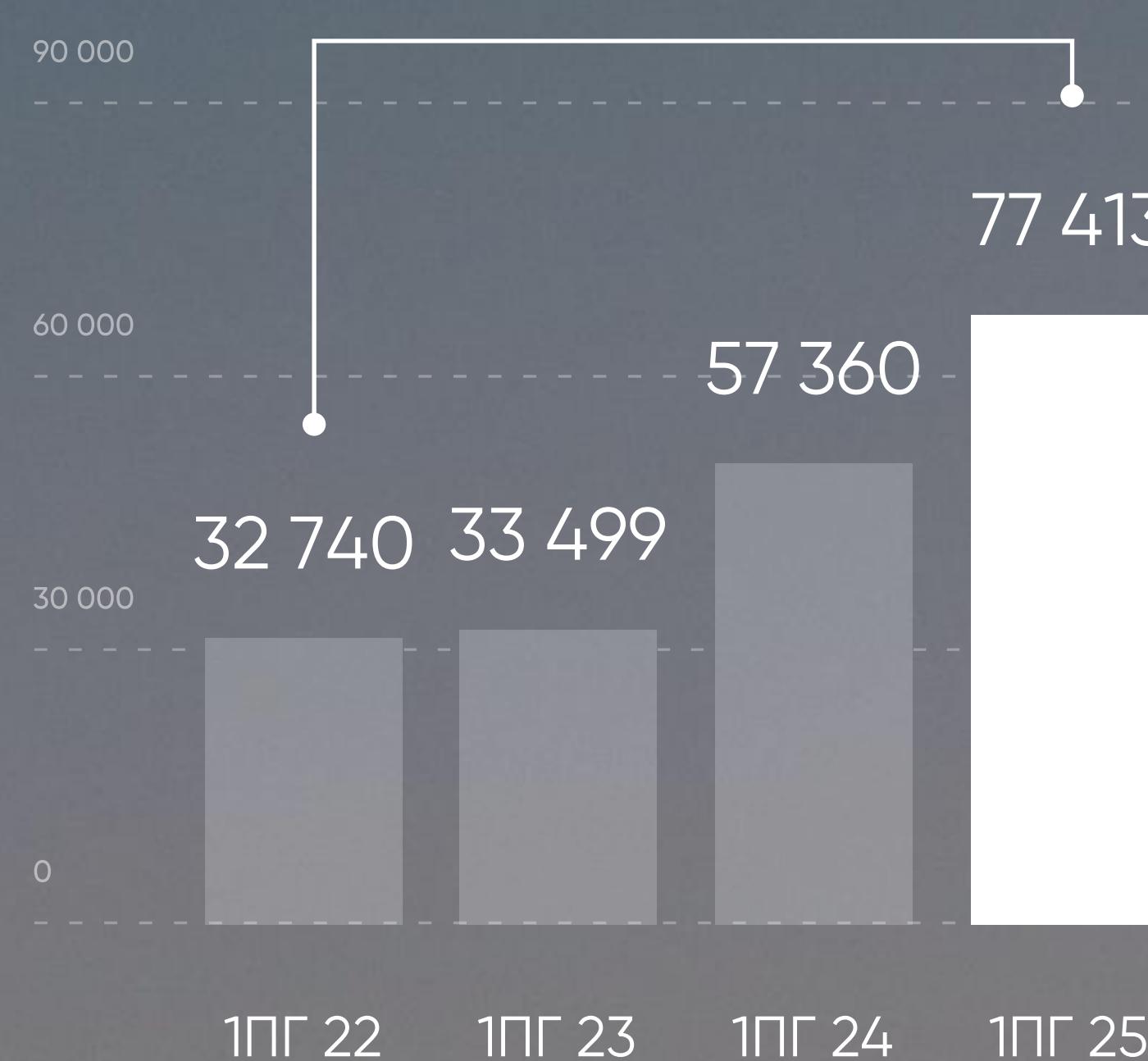
Скорректированная валовая прибыль¹

млн руб.

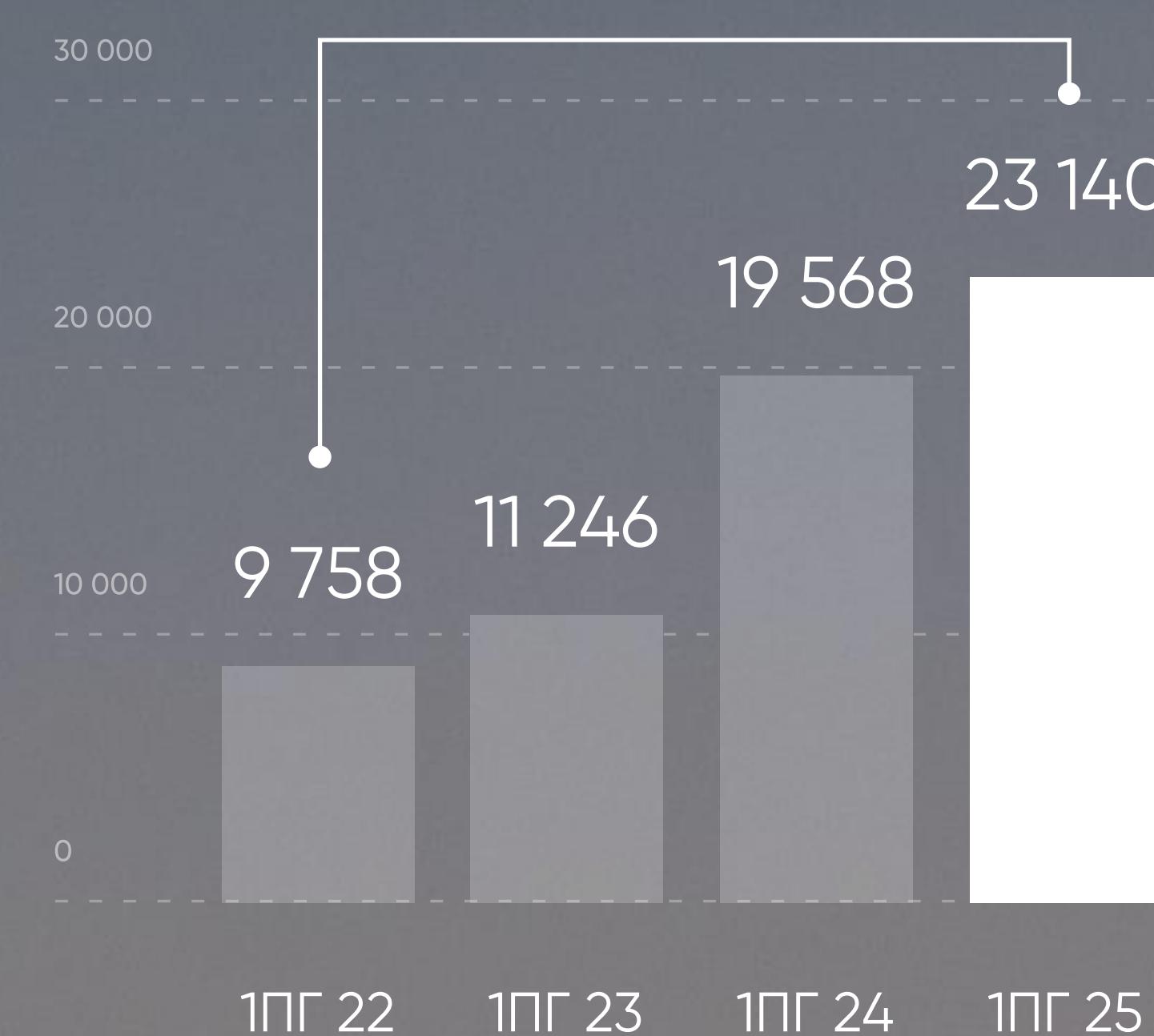
30,5 %

скорректированная валовая
рентабельность

2,4x



2,4x



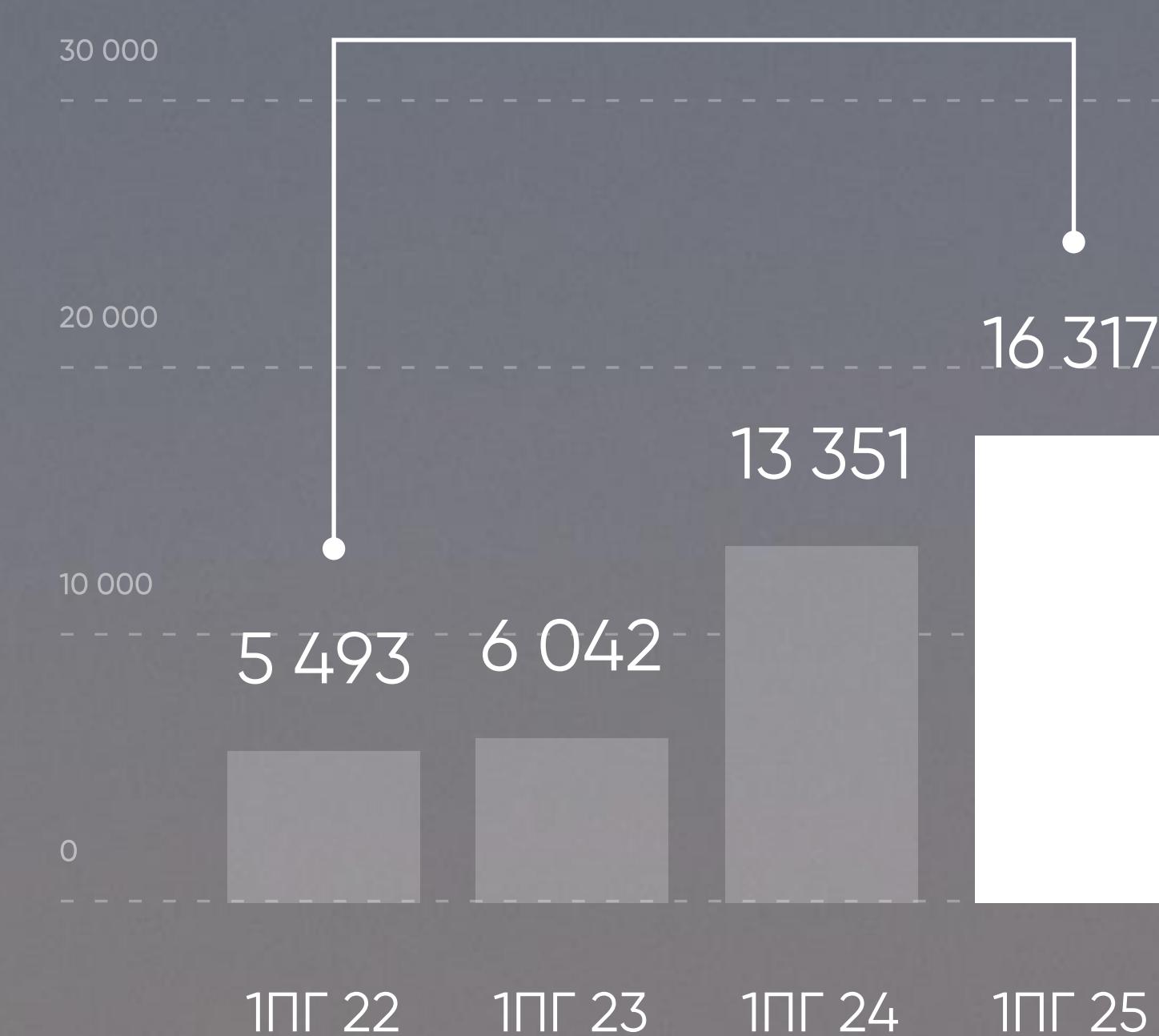
Скорректированная EBITDA¹

млн руб.

21,5 %

рентабельность по скорректированной EBITDA

3,0x



Достижение целей 2026 года

30,5 % >30 %

в 1ПГ 25²

цель к 2026

Валовая рентабельность

9,4 %

в 1ПГ 25

10 %

цель к 2026

Доля КиАУР³ в выручке

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

² Скорректированная валовая рентабельность.

³ Коммерческие и административно-управленческие расходы.

О Устойчивая финансовая позиция на фоне комфорtnого уровня долга и высокого покрытия эскроу

Корпоративный долг

Преимущественно
зависит от КС
при плавающих
ставках

2-3×

цель по соотношению
«Чистый корп. долг / EBITDA»



2,5×

чистый корп. долг / EBITDA¹

Валовый долг¹

Корпоративный долг

38 %

77,0
млрд руб.



Проектный долг

62 %

128,2
млрд руб.

12,9 %

ставка по портфелю

Проектный долг

Не зависит
от КС при высоком
наполнении счетов
эскроу

3,5-4,5 %

ставка при покрытии
проектного долга на 1×



0,9× vs 0,7× по РФ²

коэффициент покрытия¹

¹На 30.06.2025.

²По данным ДОМ.РФ на 30.06.2025.

02

Стратегия роста

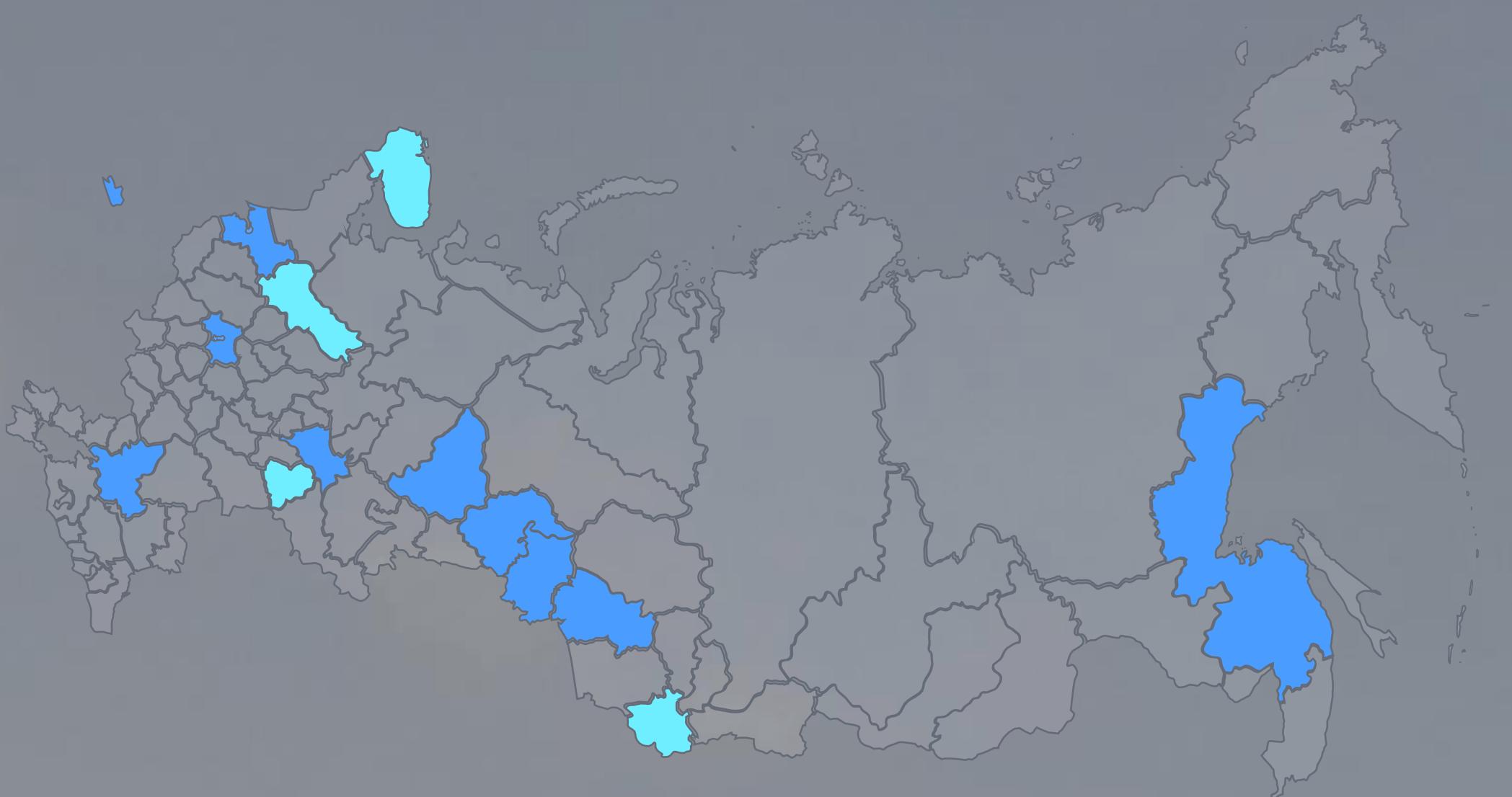


○ Фокус на масштабировании, эффективности и диверсификации бизнеса

Масштабирование и федерализация

12 регионов → 15 регионов

текущая география целевое количество в портфеле



1

Сохранение внутренней эффективности

30,5 % → >30 %

скорректированная валовая рентабельность за 1 ПГ 2025 года

2

Развитие диверсификации по сегментам

5 % → 20 %

доля премиум-сегмента в продажах за 2025 год

3



Основная задача

Развитие бренда AURIX:
расширение портфеля в Москве

AURIX

- Премиум-сегмент – один из ключевых драйверов роста

AURIX

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



ЛДМ

Санкт-Петербург



Мариинка Deluxe

Санкт-Петербург



Omega Residence

Москва

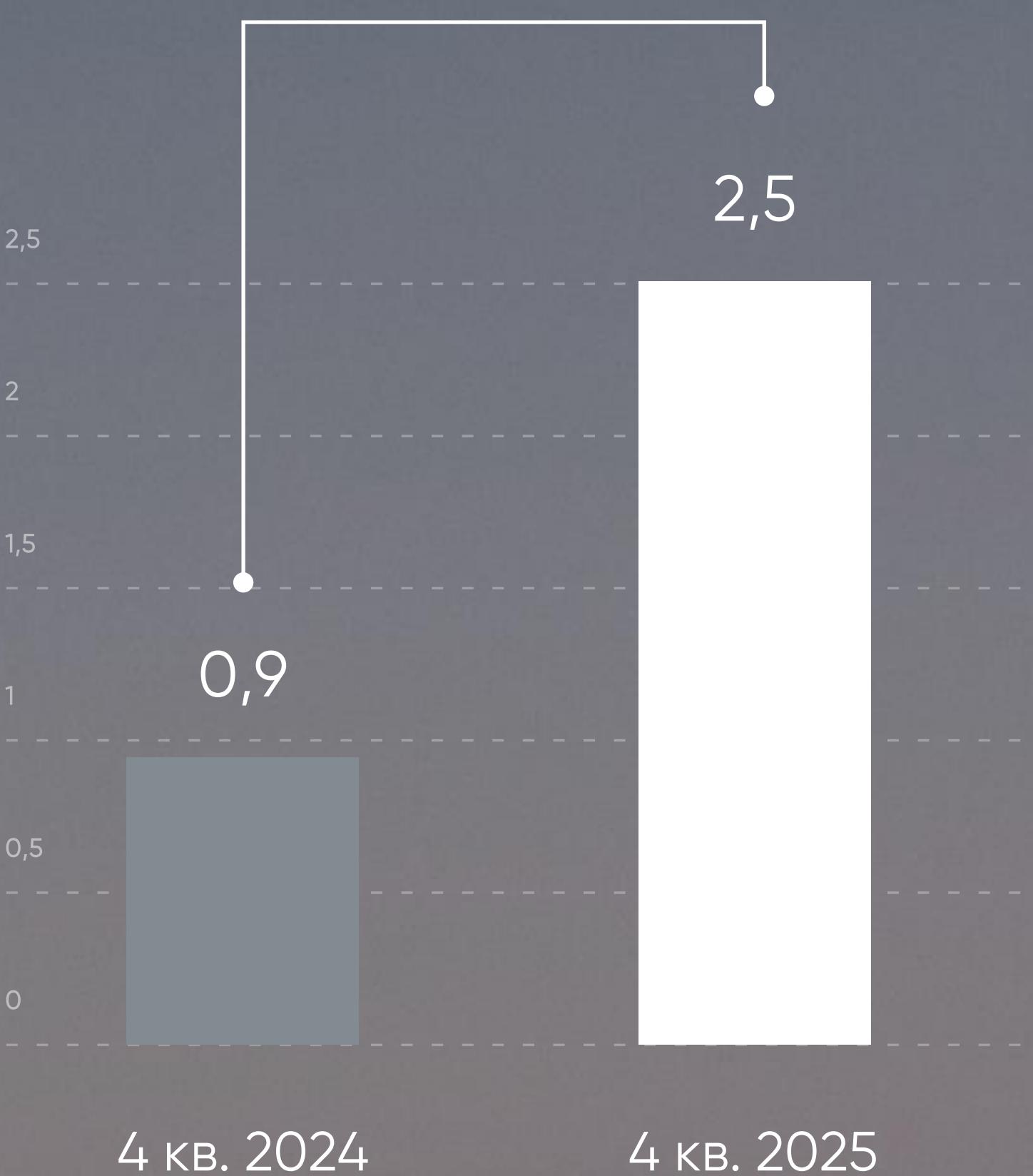
Новые продажи AURIX

тыс. кв. м

+178 %

рост премиум-сегмента год к году

+178%



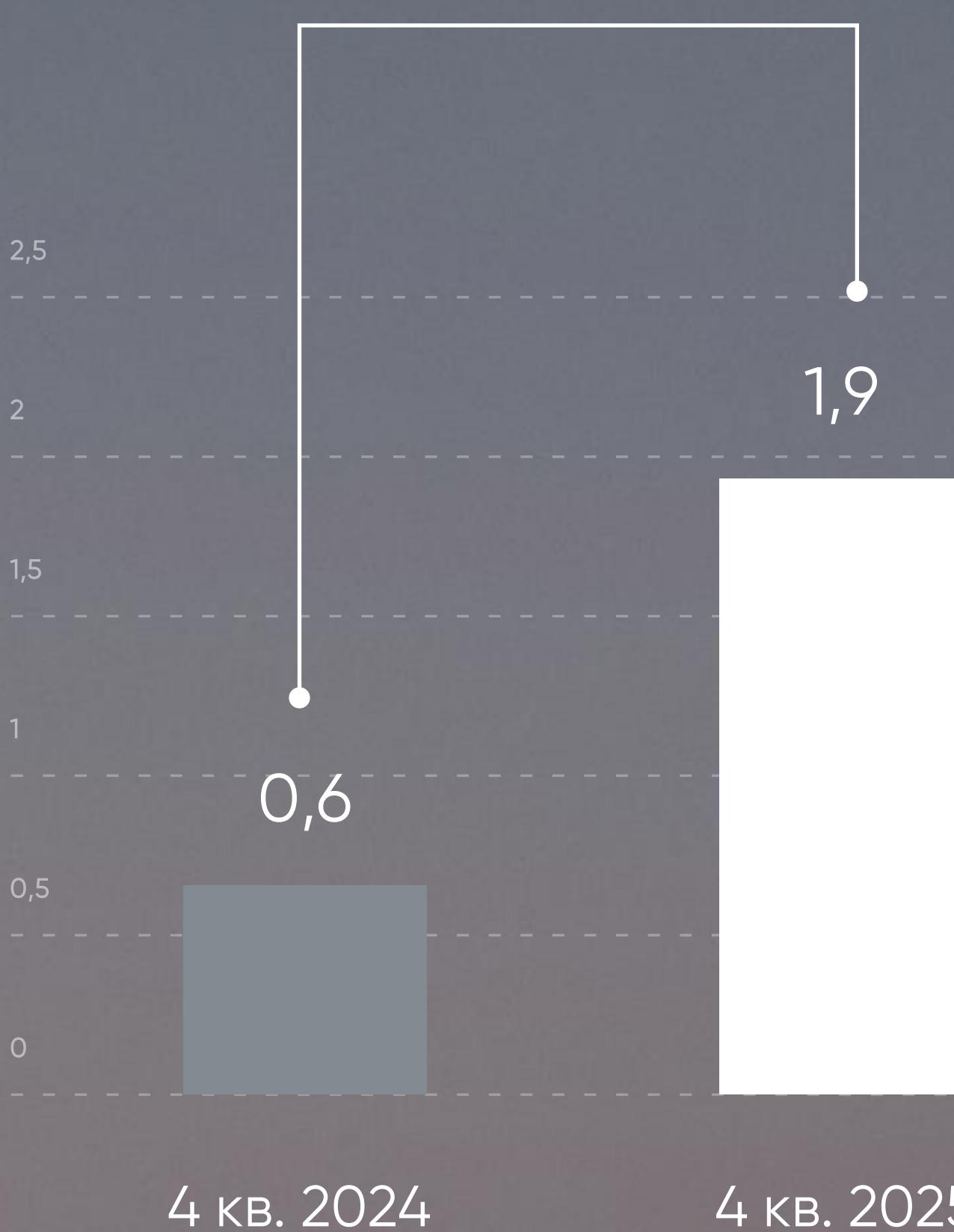
Новые продажи AURIX

млрд руб.

+200 %

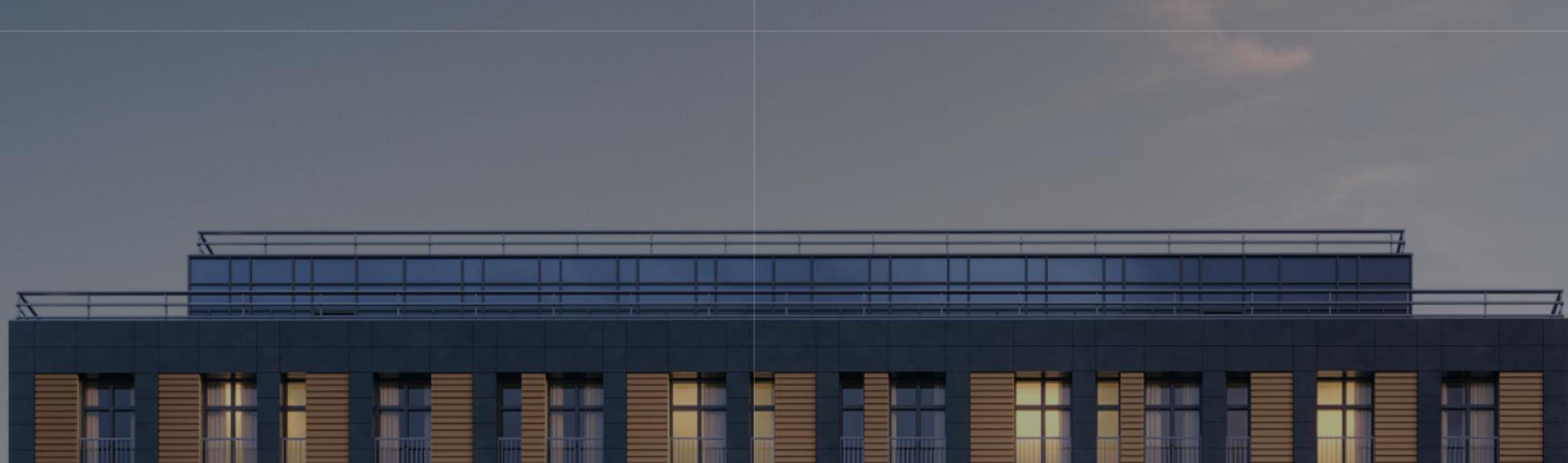
рост премиум-сегмента год к году

+200%



03

Приобретение
АО «Бизнес-
Недвижимость»:
развитие премиум-
сегмента



○ Ключевые параметры сделки

14,1

млрд руб.

стоимость сделки¹

- 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

Ключевые характеристики активов

42

объекта

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

Премиальные земельные участки

в Серебряном Бору

>200

тыс. кв. м

девелоперский потенциал активов первой очереди (18 проектов)²

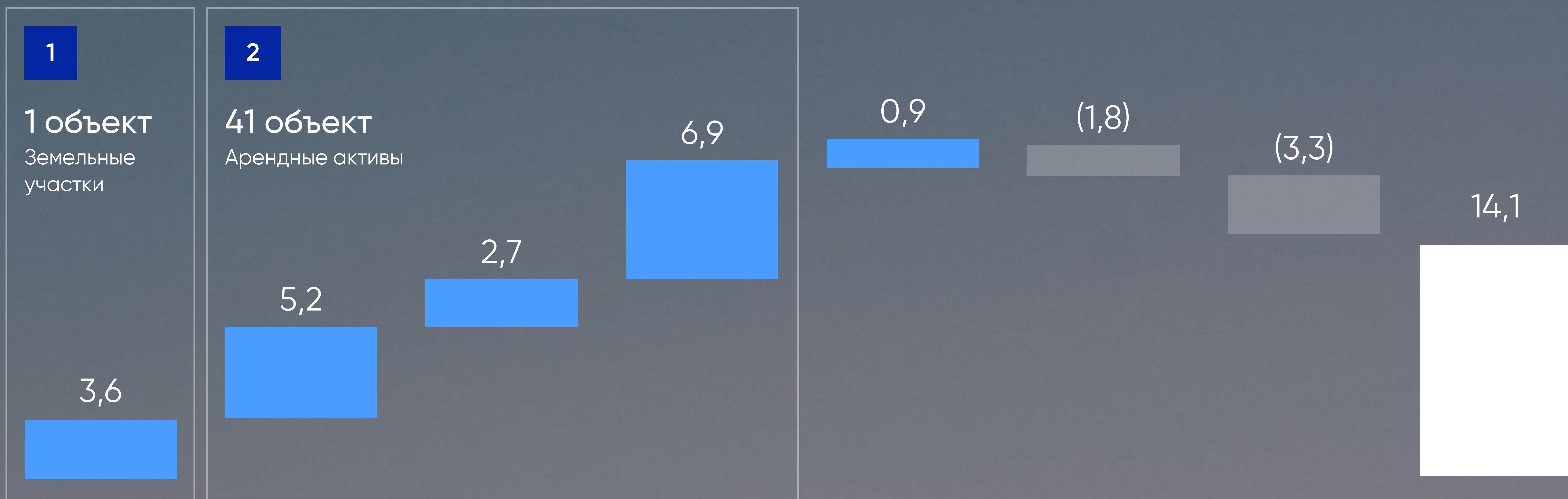
¹Согласно ДКП от 28.08.2025.

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

Оценка АО «Бизнес-Недвижимость»: раскрытие стоимости за счет девелоперского потенциала

Оценка рассчитана независимым оценщиком и предполагает сумму стоимостей земельных участков и арендных активов, за вычетом корректировок на финансовые обязательства

Оценка 100% акций АО «Бизнес-Недвижимость»
млрд руб.



1 объект
первой очереди

Участки
в Серебряном
Бору

17 объектов
первой очереди

9 объектов
для жилой
застройки

24 объекта
второй очереди

8 объектов
для коммерческой
застройки

Денежные
средства,
дебиторская
задолженность,
прочее

Банковский
долг

Прочие
обязательства

Оценка чистых
активов

71

тыс. руб.

средняя стоимость кв. м 18 объектов
первой очереди

○ Значительный потенциал развития приобретенных активов: реализация первого этапа

Проекты
точечной застройки

Распределение проектов, шт.

188

тыс. кв. м



- Жилая недвижимость
Премиум и бизнес
- Коммерческая недвижимость
Prime и А-класс

Проект
многофункциональной
застройки
в Серебряном Бору

Распределение общей реализуемой площади, %

13

тыс. кв. м

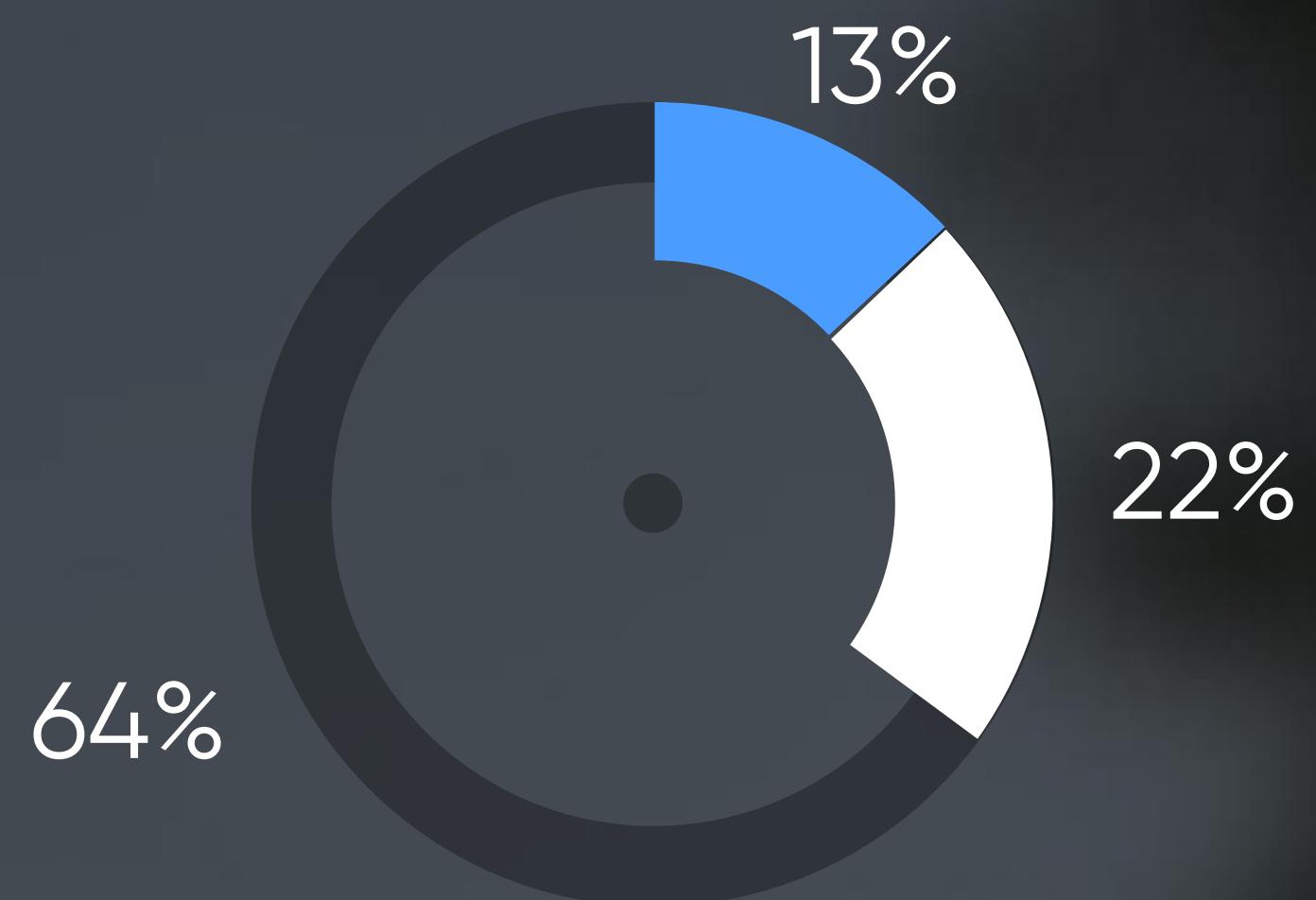


- Жилая недвижимость
Премиум
- Коммерческая недвижимость
Торговые площади
Рестораны
Спортивная инфраструктура
- Серебряный Бор

Оценка выручки до 2032 года¹

>185

млрд руб.



- Жилая недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Серебряный Бор

Дополнительный доход

24 участка в процессе проработки
градостроительного потенциала

¹ Сумма долей может отличаться от 100% ввиду округления.

○ Создание стоимости: прогнозные показатели приобретенных активов

Выручка от реализации первых 18 проектов в 2026–2032 годах

млрд руб.

60

50

40

30

20

10

0

2026

17,3

2,6

40,1

55,9

42,6

24,8

3,8

2029

2030

2031

2032

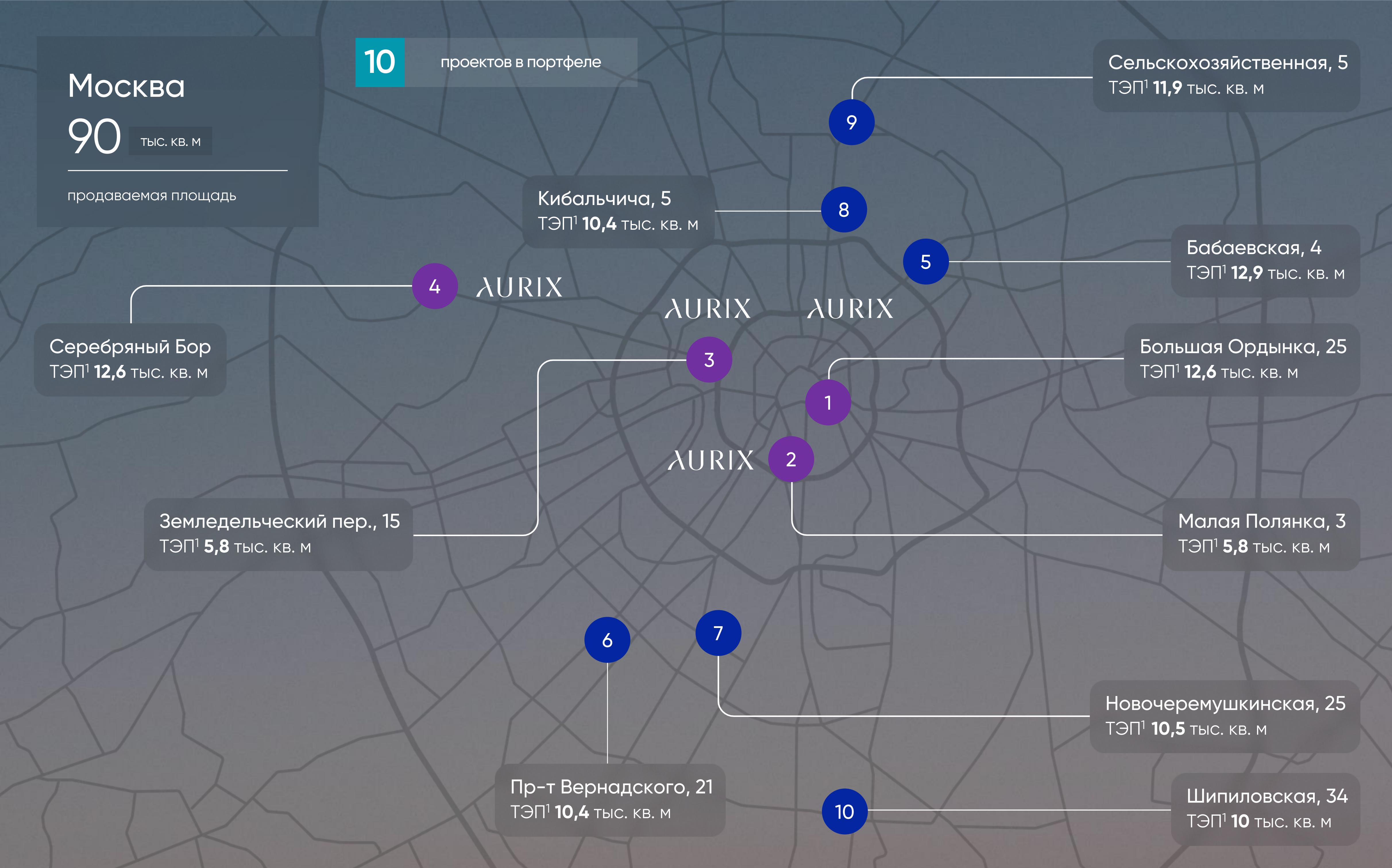
>185
млрд руб.

Совокупный объем выручки
перспективного портфеля

>40
%

Валовая рентабельность

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



○ ... а также 8 объектов под девелопмент офисов общей площадью 95 тыс. кв. м



Стратегия: девелопмент офисов для дальнейшей продажи

Реализация офисов позволит получить льготы за создание мест приложения труда (МПТ) в части проектов:

Проект	Льгота МПТ, млн руб. ²
1 Нагатинская, 34	1030
2 Текстильщиков, 8	1302
3 Новаторов, 15	750
4 Рябиновая, 38А	2 762
5 Дениса Давыдова, 4	585
6 Соколиной Горы, 6	1 093

7,5
млрд руб.

суммарная льгота МПТ

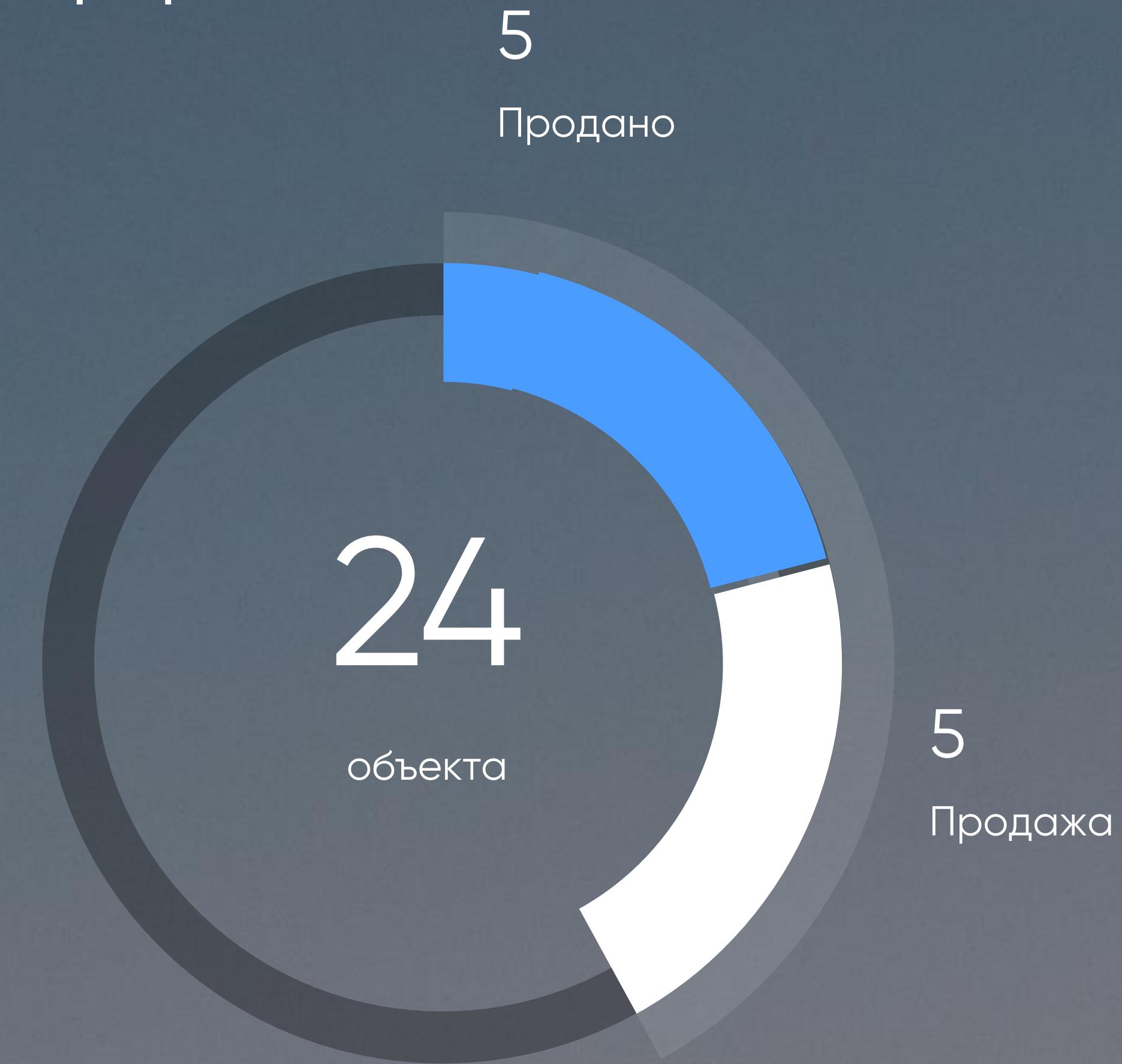
¹ТЭП – технико-экономические показатели.

²Льгота посчитана по текущему нормативу.

○ Перспективный портфель из 24 объектов: дополнительные возможности монетизации

Структура портфеля

2 очередь



14
оценка
потенциала

>650
млн руб.

Все 24 объекта являются
действующим арендным бизнесом:

NOI за 12 месяцев¹

Продажа

- 1 Огородный, 12
- 2 Знаменская, 4
- 3 Скobelевская, 22
- 4 Тушинская, 11
- 5 Фестивальная, 39
- 6 Багратионовский, 18
- 7 Бирюлевская, 9
- 8 Гримай, 10
- 9 Кастанаевская, 34
- 10 Профсоюзная, 27

Оценка потенциала

девелопмент или продажа

- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| 1 Азовская, 32 | 9 Сиреневый б-р, 52 |
| 2 Белореченская, 3 | 10 Тимирязевская, 1 |
| 3 Кленовый б-р, 23 | 11 Энтузиастов 1-я, 6 |
| 4 Мещанская, 7 | 12 Ясеневая, 26 |
| 5 Партизанская, 10 | 13 Советская, 5
(п. Рублево) |
| 6 Пересветов, 8 | 14 Седова, 5
(Санкт-Петербург) |
| 7 Пролетарский, 24 | |
| 8 Рязанский пр-т, 6 | |

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

О Статус реализации приобретенных активов: получение разрешительной документации

Приобретено

42

объекта

Оценен
девелоперский
потенциал

18

объектов

Пройдена
градостроительно-
земельная комиссия
(ГЗК)

17

объектов

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

○ Получение разрешительной документации кратно повышает стоимость объекта

Кейс из практики Группы «Эталон»



>>>



>>>



Включена в портфель
площадка
автоматической
телефонной станции

500 млн руб.

рыночное коммерческое
предложение¹

2-2,5 млрд руб.

рыночное коммерческое
предложение¹

4-4,5x

4 млрд руб.

рыночное коммерческое
предложение¹

8x

ЖК Omega Residence |

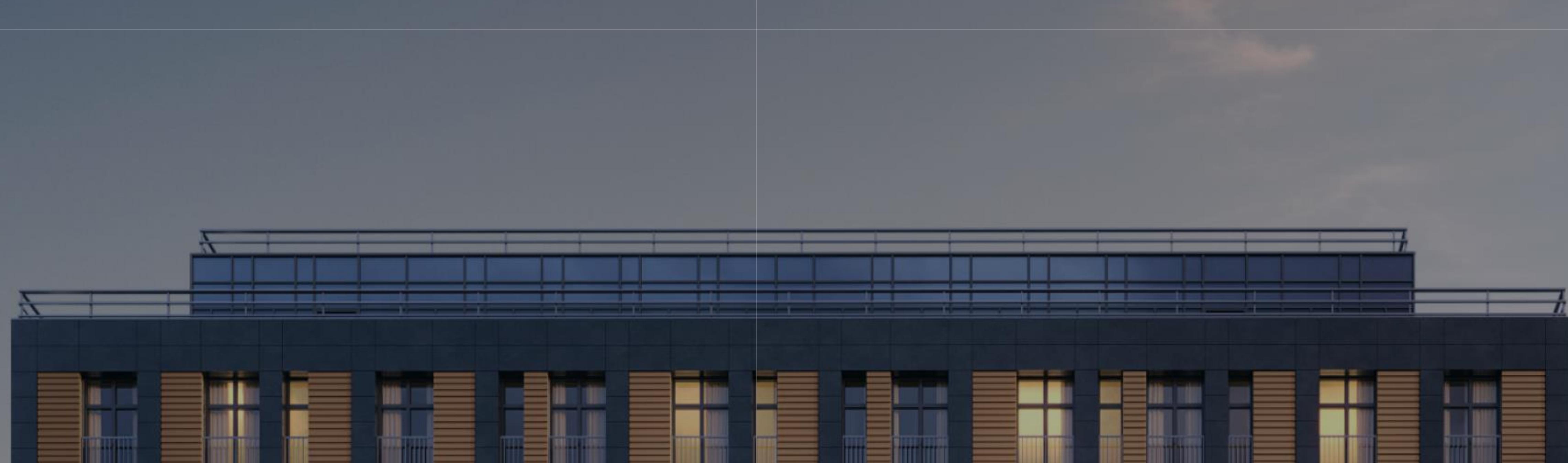
Москва, Фотиевой, 5



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

03

Финансиование сделки через SPO



○ Ключевые параметры планируемой сделки SPO



Эмитент/сделка

МКПАО «Эталон Групп»
(ETLN; ISIN: RU000A10C1L6)

Вторичное публичное предложение (SPO)

Структура

Продажа вновь выпущенных акций
по открытой подписке

Все денежные средства будут
направлены в Компанию (100% cash-in)

Объем сделки

В рамках SPO Компания разместит
до 400 млн обыкновенных акций

Использование средств

1 14,1 млрд руб.

Финансирование стратегической
сделки по приобретению
АО «Бизнес-Недвижимость»

2 Не более 4,3 млрд руб.

Развитие бизнеса, общекорпоративные
цели и снижение долговой нагрузки

Сроки реализации и цена предложения

Сбор предварительных заявок продлится
с 26 января по 9 февраля 2026 года

Ценовой ориентир составляет
46 руб. за акцию

Мораторий на продажу

180 дней для Компании

90 дней для крупнейших акционеров

04

Приложение: рынок премиум-недвижимости



○ Рынок жилья премиум-сегмента в столичных регионах демонстрирует стабильно высокий рост спроса и цен

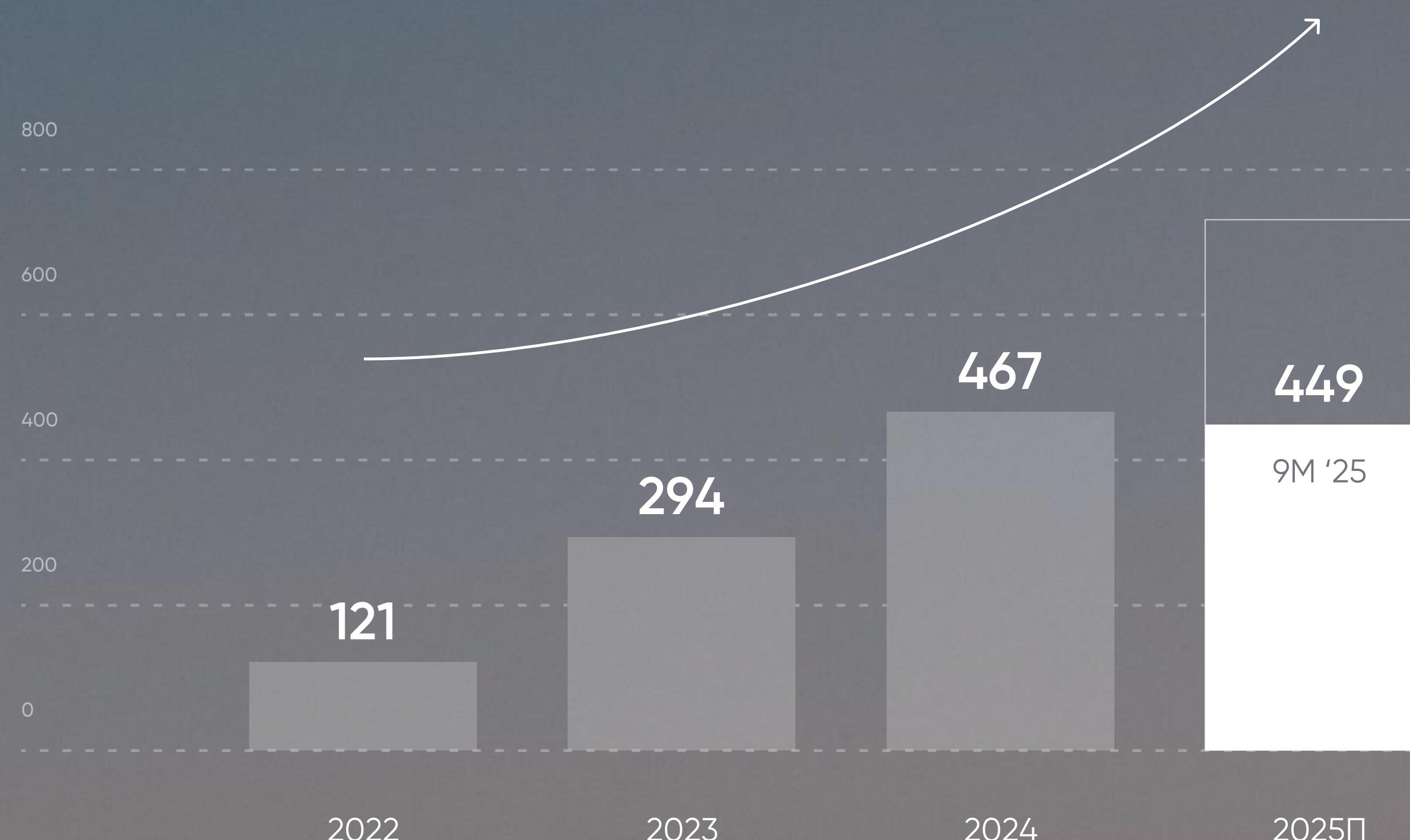
1

Стабильно высокий рост спроса

Спрос в премиум-сегменте
в Москве и Санкт-Петербурге
млрд руб.

+96 %

CAGR
2022-2024



2

Стабильно высокий рост цен

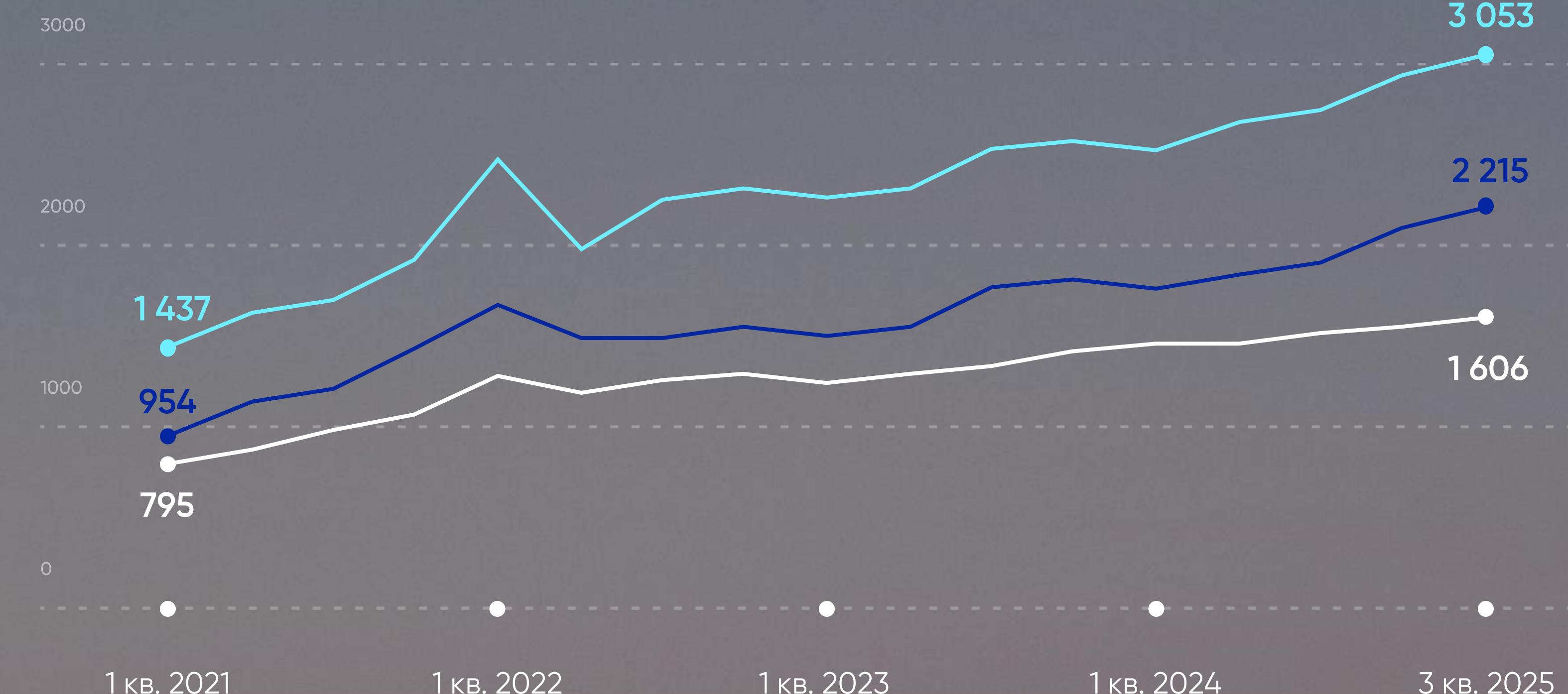
Динамика средневзвешенной цены
предложения в Москве

тыс. руб./кв. м

● Делюкс ● Элитный ● Премиум

>3 млн руб.

средняя цена кв. м в делюксе
(+20% г/г)



○ Группа «Эталон» – бенефициар дефицита новых офисов на московском рынке

1

Офисный девелопмент смещается из центра –
Эталон бенефициар
этого тренда

Москва Сити
+681 тыс. кв. м / +114%

Запад
+681 тыс. кв. м / +114%

Повелецкий
+186 тыс. кв. м / +20%

ЗИЛ-Южный порт
+546 тыс. кв. м / +49%

ЭТАЛОН | Рябиновая

ЭТАЛОН | Новаторов

ЭТАЛОН | Нагатинская

ЭТАЛОН | Ярославская
ЭТАЛОН | Зорге
ЭТАЛОН | Щепкина
ЭТАЛОН | Соколиной Горы

КРЕМЛЬ
★

2

Арендные ставки растут

+18
%

среднегодовой рост ставки аренды в офисах класса А

3

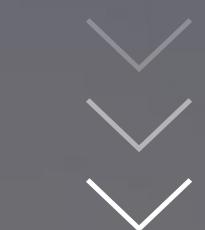
Доля вакантных помещений снижается

5,6
%

общая вакантность офисных помещений близка к историческому минимуму

4

Сокращение предложения новых офисов



Дефицит новых офисов на рынке Москвы

Приложение: концепции проектов



○ Концепция проекта жилой недвижимости

Москва

• Большая Ордынка, 25

45

млрд руб.

выручка до 2032



13
тыс. кв. м

общая площадь

94

количество
лотов¹

3,2

млн руб. / кв. м

стартовая цена
реализации жилья

¹Жилая недвижимость (без учета паркинга) (согласно предварительным ТЭП).

Москва

- Серебряный Бор

25

млрд руб.

выручка до 2032



13
тыс. кв. м

общая площадь

4,7
тыс. кв. м

премиальные
резиденции (таунхаусы)

3,5
млн руб. / кв. м

стартовая цена
реализации жилья

○ Концепция проекта офисной недвижимости

Москва

• Текстильщиков, 8

6

млрд руб.

выручка до 2032



21
тыс. кв. м

общая продаваемая
площадь¹

1,3
млрд руб.

льгота МПТ

0,3
млн руб. / кв. м

стартовая
цена реализации

¹Офисная недвижимость (без учета паркинга).

Контакты

etalongroup.com



ir@etalongroup.com



Т-Пульс

