

Оценка активов 2025

май 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.

Рост стоимости
приобретенных активов и
доли премиальных проектов

Непроданная реализуемая
площадь проектов

5,5
млн кв. м

Текущий портфель полностью обеспечивает возможности для масштабирования продаж

Рыночная стоимость
активов

+4%

318
млрд руб.

Рыночная стоимость активов за год выросла на с 305 млрд руб. до 318 млрд руб. и составила 406 руб. в расчете на одну акцию

Удельная рыночная стоимость
портфеля на кв. м непроданной NSA¹

+4%

54,1
тыс. руб.

Рыночная стоимость в пересчете на кв. м непроданной NSA показала рост с 51,8 тыс. руб. до 54,1 тыс. руб.

Рыночная стоимость
портфеля проектов

+4%

296
млрд руб.

262 млрд руб. приходится на текущие проекты: 80% на столичные рынки и 20% на региональные

Рыночная стоимость объектов
АО «Бизнес-Недвижимость»

x2,8 к стоимости
приобретения

38,9
млрд руб.

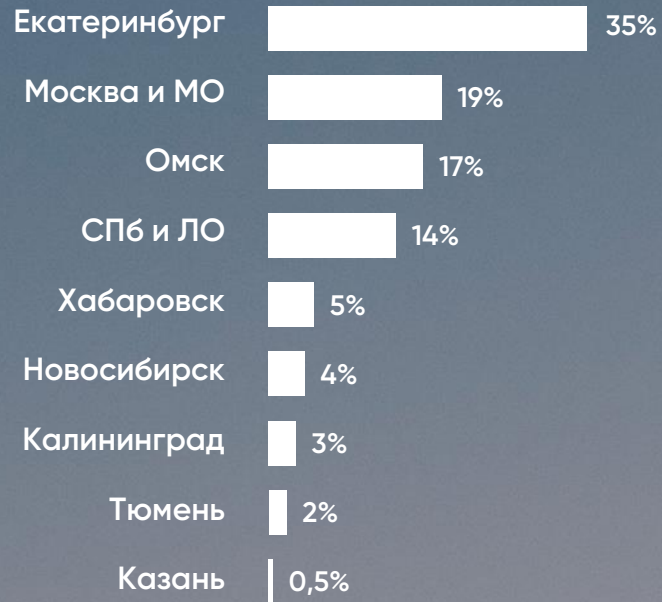
Текущая оценка проектов АО «БН» более чем в 2 раза превышает стоимость приобретения, при этом только 12 проектов были оценены с девелоперским потенциалом

¹NSA (net sellable area) – реализуемая площадь проектов

Обзор портфеля проектов

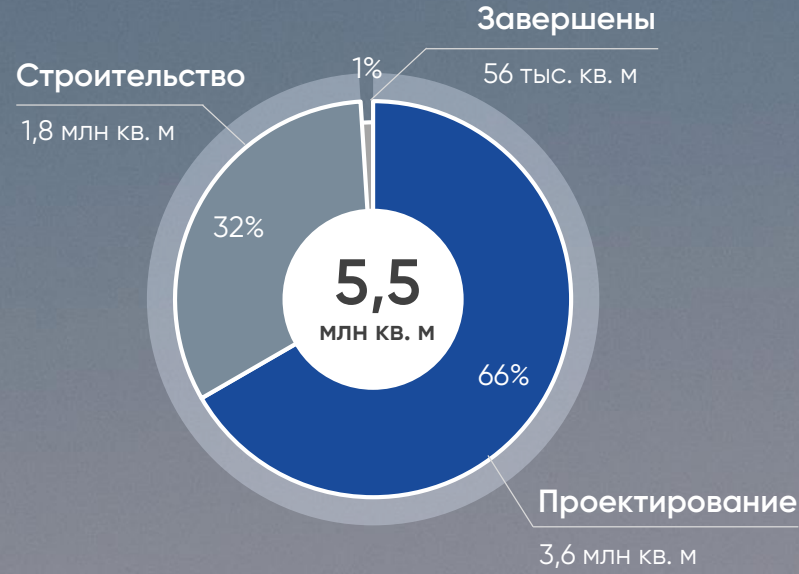
Состав по региону

% от непроданной реализуемой площади (кв. м)



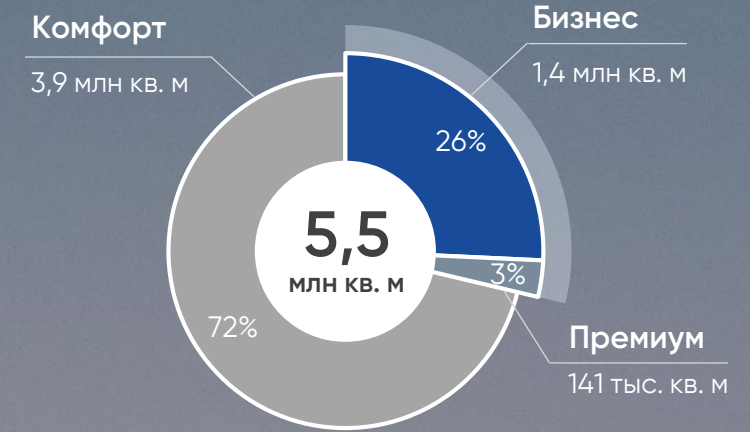
Состав по стадии¹

% от непроданной реализуемой площади (кв. м)



Состав по сегменту

% от непроданной реализуемой площади (кв. м)



296

млрд руб. +4% г/г

рыночная стоимость портфеля проектов

Земельного банка достаточно на 8 лет продаж на текущем уровне, что подразумевает возможность быстро увеличивать вывод в продажу и наращивать темпы реализации недвижимости при подходящей рыночной конъюнктуре, оказывая существенную поддержку финансовым результатам в ближайшие несколько лет

¹ Площадь проектов в стадии строительства может включать проданные площади, что отражается на сумме площадей в проектировании и их доле

○ В 2025 году Группа «Эталон» продолжила диверсифицировать портфель проектов, наращивая долю премиума

12

регионов присутствия



● Регионы присутствия

+2

региона в портфеле

Компания вышла в Калининградскую область и Хабаровский край

+19

новых проектов

- **15 проектов** в столичных регионах, в т.ч. **12 проектов** в составе АО «Бизнес-Недвижимость»
- **3 проекта** в Хабаровском крае
- **1 проект** в Калининградской области

○ Рост стоимости объектов АО «Бизнес-Недвижимость»

Оценка портфеля АО «Бизнес-Недвижимость»

распределение по проектам, шт.



В рамках стратегии развития премиум-сегмента в августе 2025 года Компания приобрела АО «Бизнес-Недвижимость», в составе которого на момент приобретения было 42 проекта.

12 проектов были оценены с учетом девелоперского потенциала, 7 из которых в сегменте «премиум» и «элит»

Стоимость приобретения и оценка портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» млрд руб.



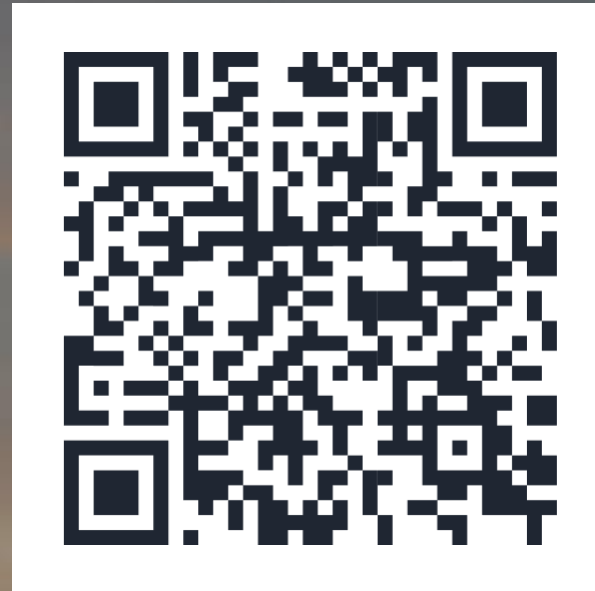
Текущая оценка проектов АО «Бизнес-Недвижимость» в 2,8 раза превышает стоимость приобретения.

КОНТАКТЫ

etalongroup.com



ir@etalongroup.com



T-Пульс

