

# 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**

<sup>1</sup> Показатель без учета разового события - продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

## Скорр. валовая прибыль<sup>1</sup>

+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.

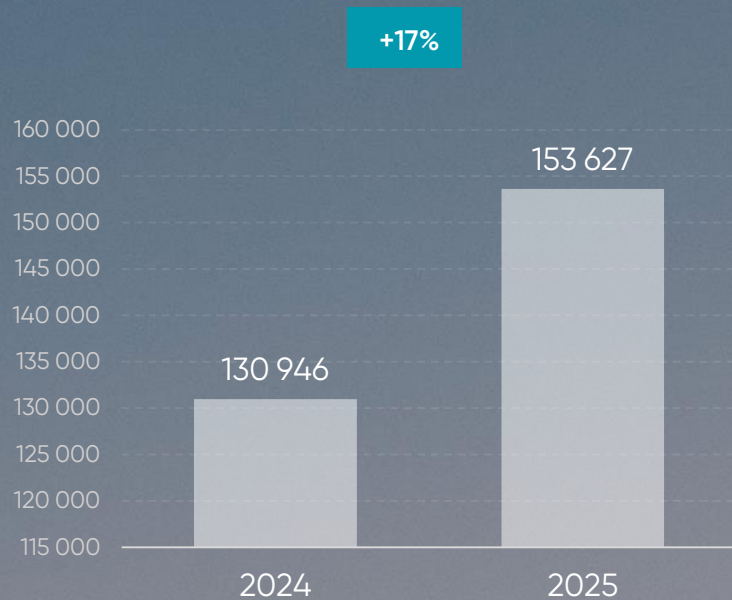
### Драйверы будущего роста финансовых показателей :

- 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

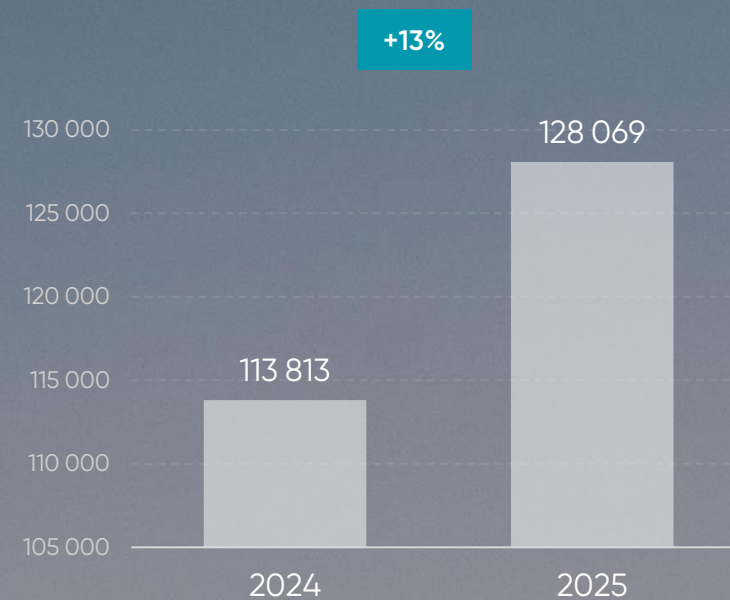
млн руб.



- 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

## 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.

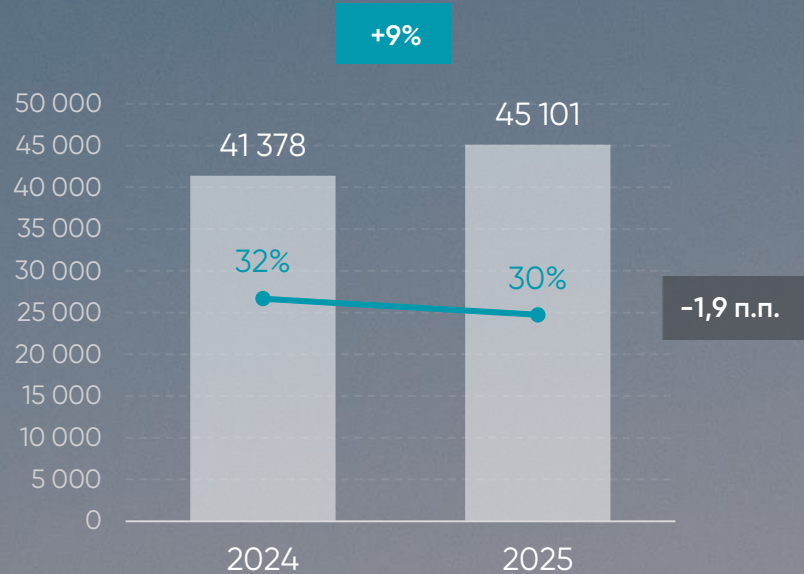


- В результате реализации крупных объектов коммерческой недвижимости увеличилась доля сегмента «прочее»
- Поступления от реализации коммерческих объектов (БЦ «Тесла», деловой квартал «Серебряный Фонтан» и др.) поддержали ликвидность

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

## Валовая прибыль<sup>1</sup>, консолидированная

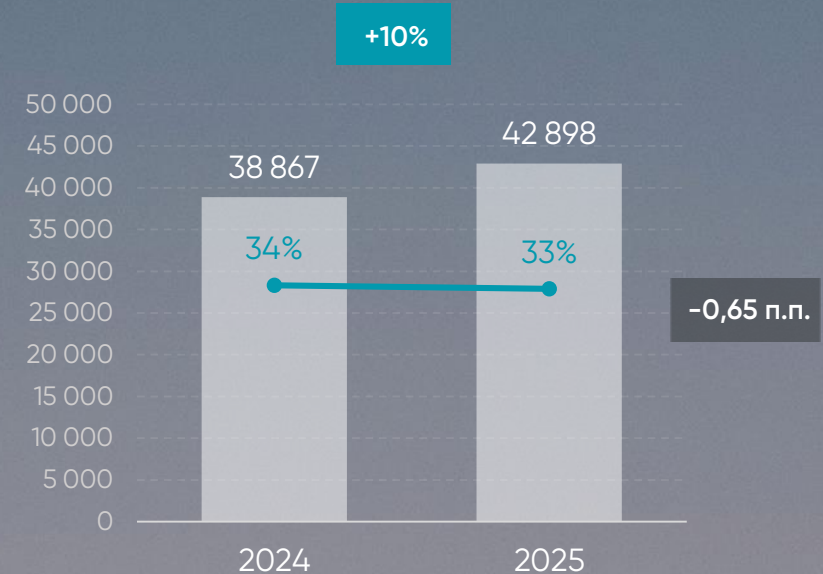
млн руб.



- 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.



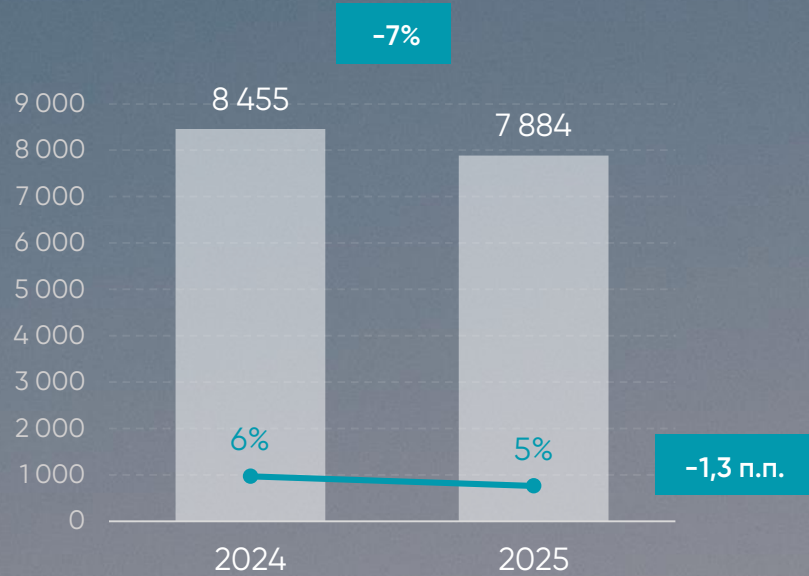
- Рентабельность остается на целевом уровне выше 30%, несмотря на давление рыночной конъюнктуры.
- Незначительное снижение рентабельности г/г связано с перераспределением географических сегментов в выручке: снижение доли проектов в СПб из-за вымывания витрины готовых объектов, на фоне пополнения новыми 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

<sup>1</sup>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

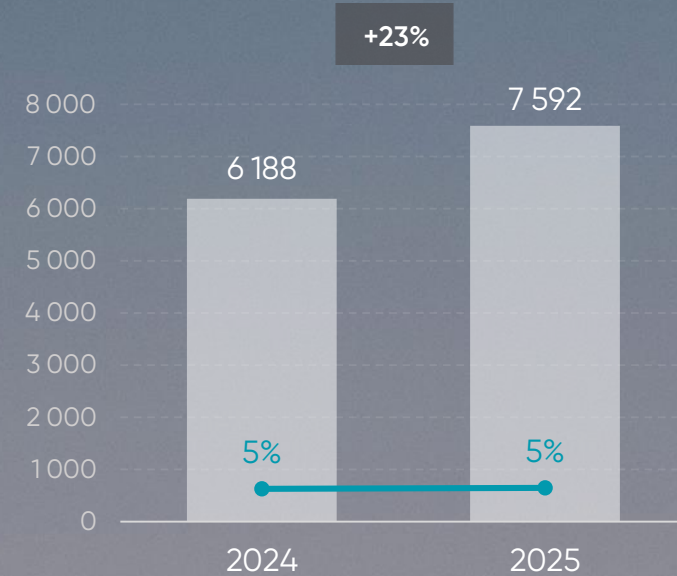
млн руб.



- 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.

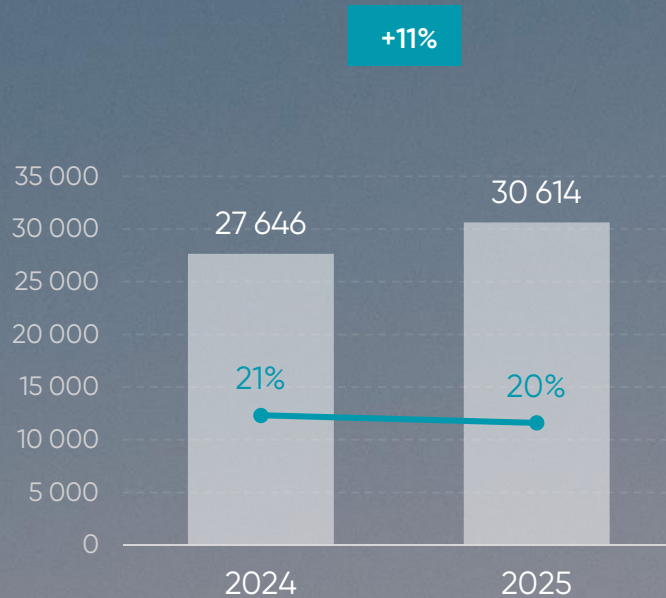


- Рост коммерческих расходов связан с **расширением продаж**. Вместе с тем удельные коммерческие расходы **остались неизменными г/г** (5% от выручки)
- Отношение коммерческих и административных расходов к выручке **снизилось на 1,1 п.п. до 10%**

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

## Скорр. EBITDA<sup>1</sup>

млн руб.

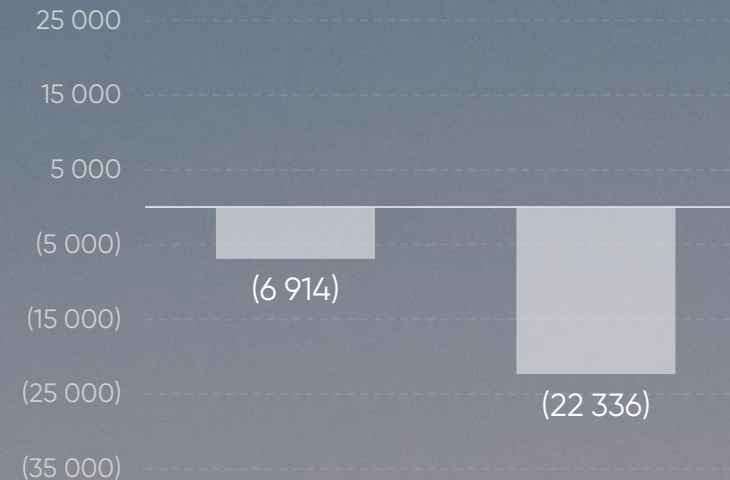


- Рост выручки и снижение удельных коммерческих и административных расходов способствовало увеличению скорр. показателя EBITDA на 11%.
- Рыночная конъюнктура сдерживает рост маржинальности: рентабельность по EBITDA снизилась на 1,0 п.п. с 21% до 20%

<sup>1</sup> 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 МПТ<sup>2</sup> по плате за изменение ВРИ по проектам жилищного строительства
- Монетизация части активов: реализация готовой коммерческой недвижимости и отдельных участков

## Корпоративный долг

2,7x

чистый корп. долг /  
скорр. EBITDA<sup>1</sup>

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

0,8x vs 0,7x по РФ<sup>2</sup>

коэффициент покрытия  
средствами на эскроу

<sup>1</sup> Показатель без учета разового события - продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

<sup>2</sup> 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 МПТ<sup>1</sup> 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)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>41 399</b>	<b>41 378</b>
<b>Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости</b>	<b>1 449</b>	<b>-</b>
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)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>	<b>25 395</b>	<b>23 721</b>
Процентные финансовые доходы	3 028	1 978
Финансовые доходы – прочее	-	5 610
Финансовые расходы	(51 430)	(33 411)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(48 402)</b>	<b>(25 823)</b>
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(1 963)	(4 991)
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(24 969)</b>	<b>(7 093)</b>
Доход по налогу на прибыль	2 633	179
<b>Чистый убыток за год</b>	<b>(22 336)</b>	<b>(6 914)</b>
<b>Итого совокупный убыток за год</b>	<b>(22 336)</b>	<b>(6 914)</b>
<b>Совокупный убыток, относимый на:</b>		
Акционеров Компании	(21 526)	(6 914)
Неконтролирующие доли участия	(810)	-
<b>Общий совокупный убыток за год</b>	<b>(22 336)</b>	<b>(6 914)</b>
<b>Убыток на акцию:</b>		
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.	(56,14)	(18,03)

млн. руб.	2025	2024
<b>Внеоборотные активы</b>		
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
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>57 501</b>	<b>41 956</b>
<b>Оборотные активы</b>		
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
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>322 696</b>	<b>294 458</b>
<b>Итого активы</b>	<b>380 197</b>	<b>336 414</b>

млн. руб.	2025	2024
<b>Собственный капитал и резервы</b>		
Акционерный капитал	2	2
Добавочный капитал	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль	2 177	37 609
<b>Итого капитал, относимый к собственникам Компании</b>	<b>28 545</b>	<b>63 977</b>
Неконтролирующие доли участия	893	808
<b>Итого капитал</b>	<b>29 438</b>	<b>64 785</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
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
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>170 332</b>	<b>158 086</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
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
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>180 427</b>	<b>113 543</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>380 197</b>	<b>336 414</b>

# Отчет о движении денежных средств (1/3)

млн. руб.	2025	2024
<b>Убыток за год</b>	<b>(22 336)</b>	<b>(6 914)</b>
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)
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>	<b>8 709</b>	<b>13 066</b>

## Отчет о движении денежных средств (2/3)

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
<b>Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>(60 267)</b>	<b>(76 383)</b>
Налог на прибыль уплаченный	(4 404)	(2 637)
Проценты уплаченные	(17 061)	(10 589)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>(81 732)</b>	<b>(89 609)</b>

## 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)	-
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>	<b>(358)</b>	<b>(4 568)</b>

## Финансовая деятельность

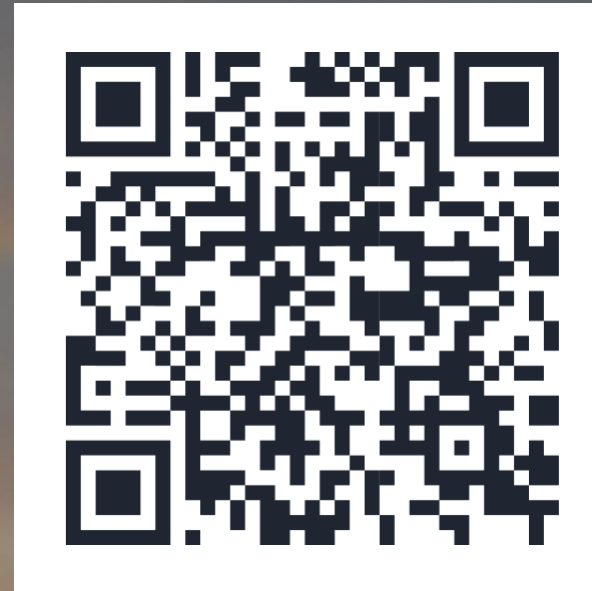
Получение кредитов и займов	116 621	120 278
Погашение кредитов и займов *	(34 989)	(29 746)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	(1 171)	(1 763)
Поступление денежных средств при объединении бизнесов под общим контролем	205	-
Поступления от продажи и обратной аренды основных средств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

# КОНТАКТЫ

[etalongroup.com](http://etalongroup.com)



[ir@etalongroup.com](mailto:ir@etalongroup.com)



T-Пульс

