

Финансовые результаты 1 полугодие 2026

Август 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 1 полугодие 2026

Охлаждение рынка влияет на темпы продаж Группы «Эталон»

Новые продажи в 1 ПГ 2026¹

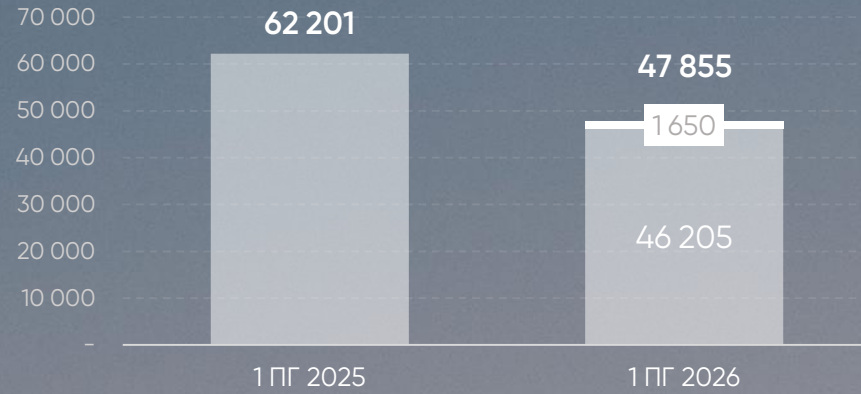
РФ

млн руб.

-1%

Динамика продаж в ден.
выражении в 1 ПГ 2026
в среднем по рынку РФ

-23%



Земельные участки (ЗУ)

Новые продажи в 1 ПГ 2026¹

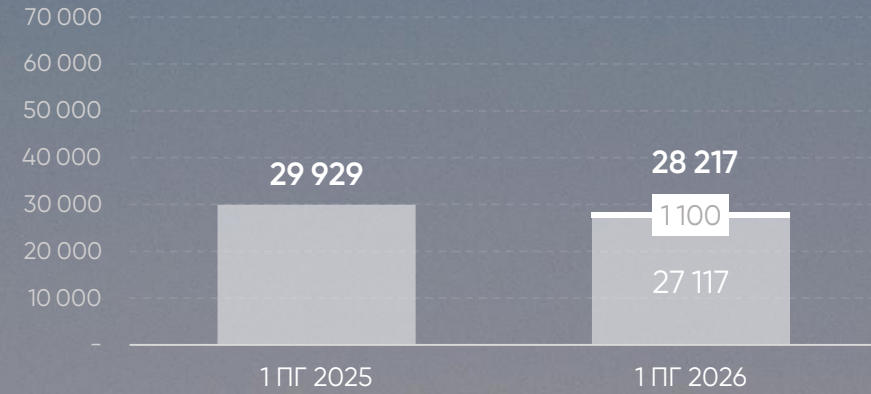
Москва

млн руб.

-30%

Динамика продаж в ден.
выражении в 1 ПГ 2026
в среднем по рынку Москвы

-6%



Земельные участки (ЗУ)

Несмотря на последовательное снижение ключевой ставки ЦБ РФ в 1-ом полугодии 2026 года до 14,25%, средневзвешенная ставка по рыночной ипотеке на первичном рынке составила 18,73% (по данным ДОМ.РФ на 30.06.2026).

Динамика новых продаж в РФ и по Группе под влиянием:

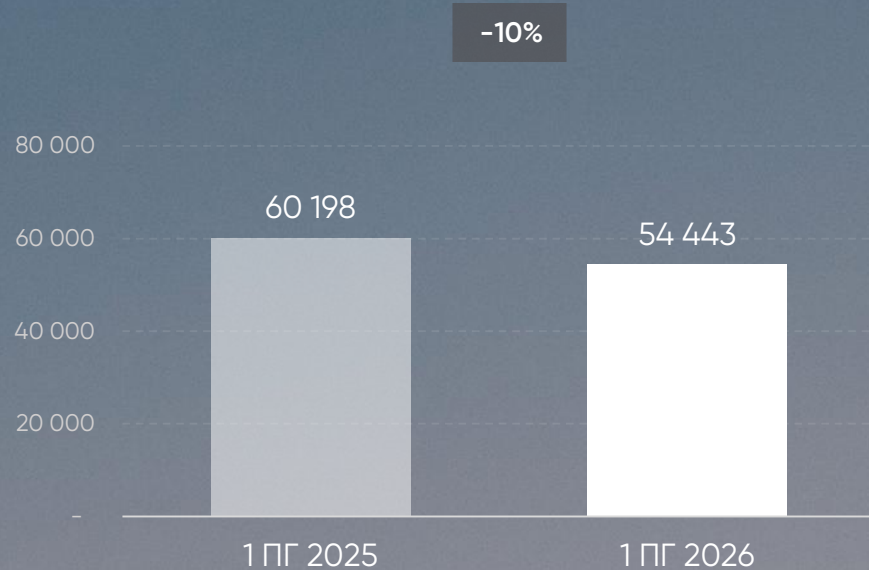
- реализации части сезонного спроса ранее, в конце 2025 года, в преддверии ожидаемых изменений программы семейной ипотеки
- высокой стоимости рыночных ипотечных продуктов и формирования отложенного спроса на фоне ожидания снижения ставки

¹ Продажи земельных участков (непрофильных активов) в натуральном выражении учтены по площади участков

○ Сокращение продаж оказывает давление на финансовые результаты

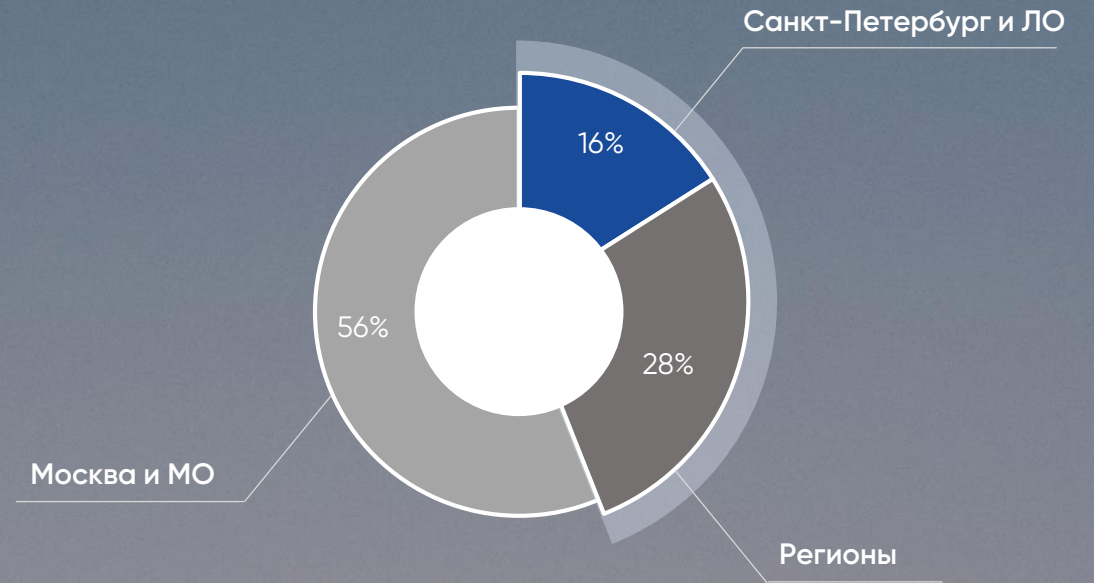
Консолидированная выручка¹

млн руб.



Распределение регионов в выручке

млн руб.

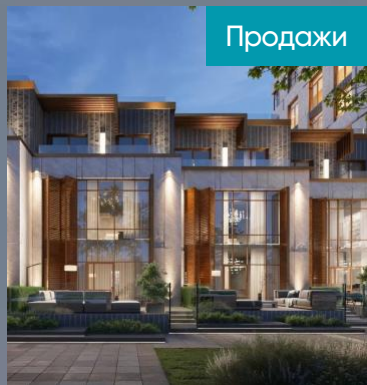


- Выручка в 1 ПГ 2026 составила 54,4 млрд руб., что сопоставимо с объемом продаж за период – 47,9 млрд руб.
- На снижение выручки оказало влияние не только рыночное охлаждение, но и планомерное смещение структуры продаж Группы в сторону 100%-ных оплат и ипотеки в 1 ПГ 2026

¹Здесь и далее сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

AURIX

Федеральный бренд
в премиальном сегменте недвижимости



Продажи

ЛДМ

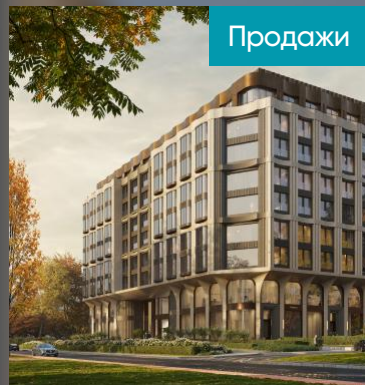
Санкт-Петербург,
Профессора Попова, 47



Продажи

Мариинка Делюкс

Санкт-Петербург,
наб. реки Пряжки, 18



Продажи

Резиденция «Омега»

Москва,
ул. Фотиевой, 5

Результаты 1 ПГ 2026:

x2,4 рост продаж (руб.) премиум-сегмента г/г



4% доля премиум-сегмента в выручке

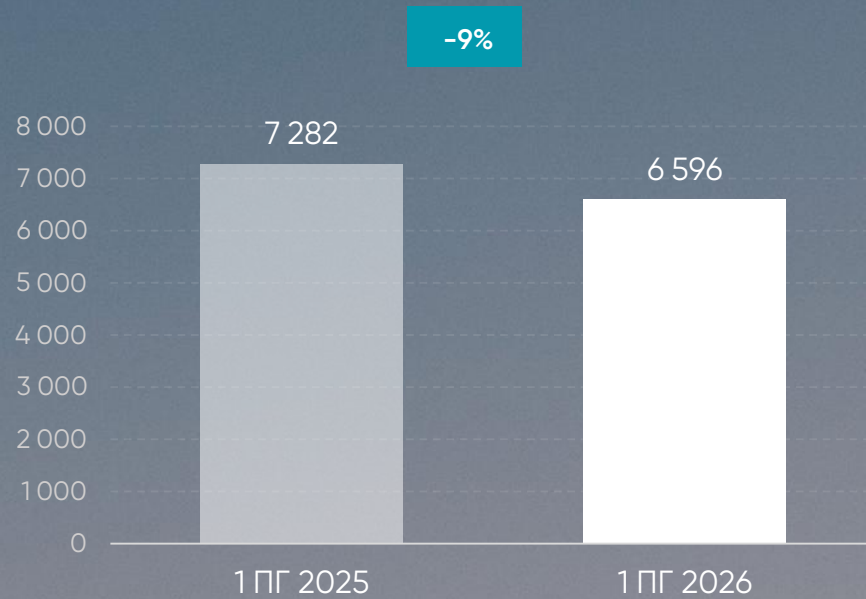
~50% рентабельность премиум-проектов

Валовая рентабельность основного сегмента составила 32%, доля премиальных проектов в выручке пока незначительна для оказания влияния на консолидированную рентабельность продаж.

Стратегия Группы предполагает дальнейшее развитие маржинальных проектов премиального сегмента для увеличения их доли в выручке.

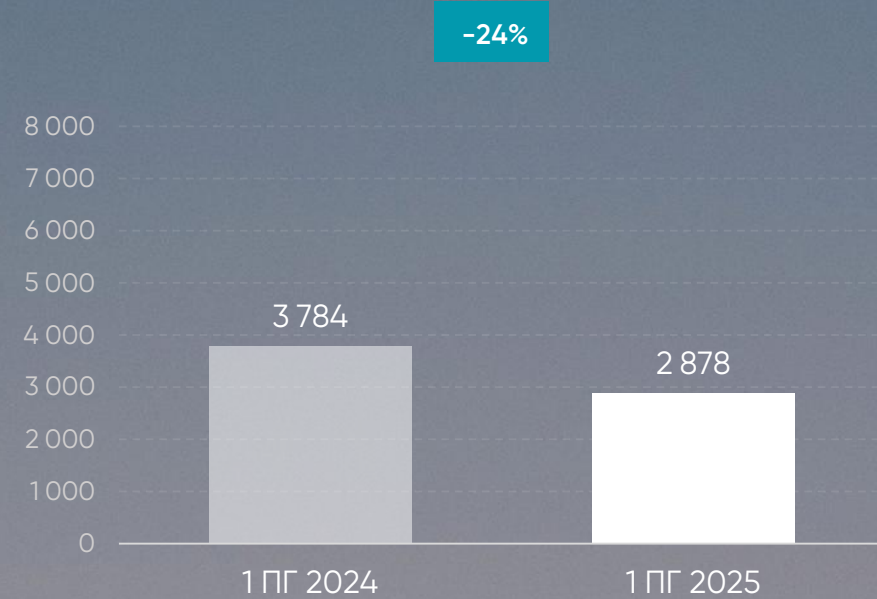
○ Коммерческие, административные и коммерческие расходы снизились на 9%

Коммерческие, административные и управленческие расходы млн руб.



- Совокупный показатель коммерческих, административных и управленческих расходов **снизился на 9% до 6,6 млрд руб.**

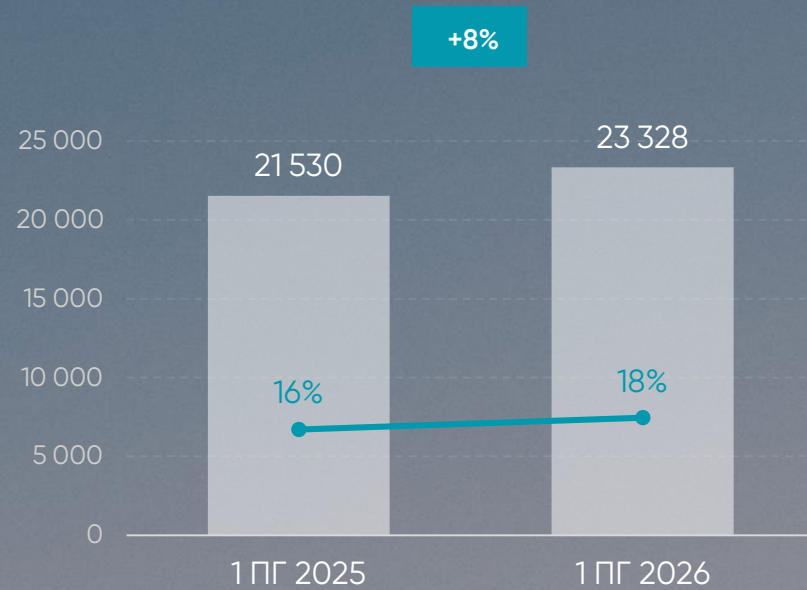
Коммерческие расходы млн руб.



- В рамках операционной эффективности при снижении продаж Группа фокусируется на сокращении коммерческих расходов
- Снижение выручки оказывает давление на удельный показатель коммерческих и административных расходов

LTM EBITDA

млн руб.



- Показатель LTM EBITDA достиг 23,3 млрд руб.
- Рентабельность по показателю LTM EBITDA составила 18%

Чистая прибыль/(убыток)

млн руб.

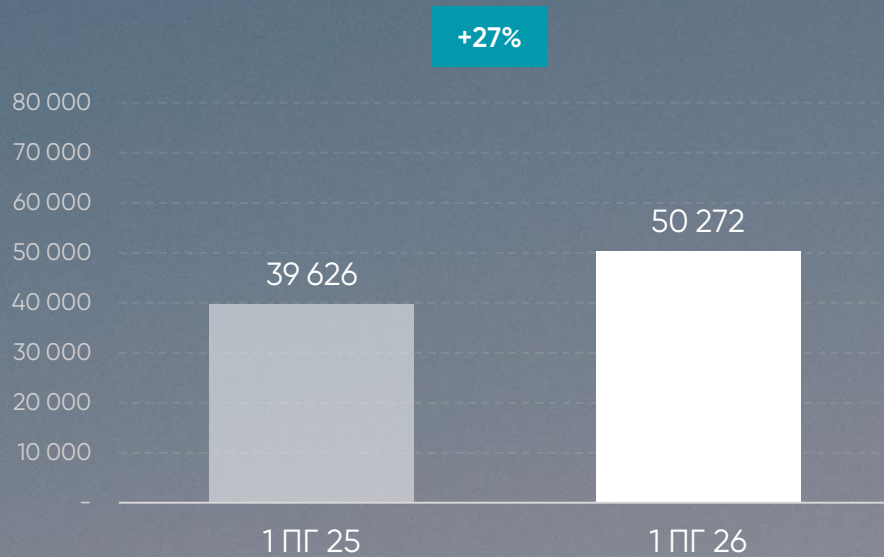


- На фоне снижения выручки и сохранения высоких процентных расходов Компания зафиксировала чистый убыток

○ Рост денежных поступлений положительно отразился на динамике чистого корпоративного долга

Денежные поступления в 1 ПГ 2026*

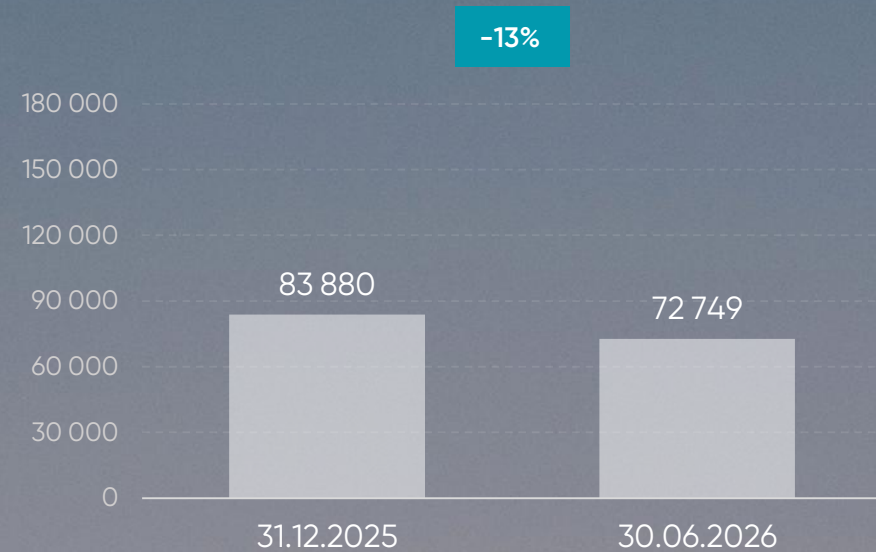
млрд руб.



* С учетом поступлений за продажу земельных участков

Чистый корпоративный долг

млн руб.



Благодаря смещению структуры продаж в сторону увеличения доли сделок с полной оплатой и реализации непрофильных активов в 1 ПГ 2026 **денежные поступления выросли на 27% г/г.**

Рост денежных поступлений положительно отразился на динамике чистого корпоративного долга, который снизился на 13% до 72,7 млрд руб. Валовый долг сократился на 12% до 196,3 млрд руб.

Корпоративный долг



3,1x

чистый корп. долг / LTM EBITDA

Валовый долг

Корпоративный долг

41 %

80,2
млрд руб.



196

млрд руб.

Проектный долг

59 %

116,1
млрд руб.

Проектный долг



11,5 %

ставка по проектному
долгу на 30.06.2026

14,6 %

ставка по портфелю

02

Приложения



млн руб.	6М 2026	6М 2025 (пересмотрено*)
Выручка	54 443	60 198
Себестоимость	(39 887)	(46 139)
Валовая прибыль	14 556	14 059
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	628	-
Общехозяйственные и административные расходы	(3 718)	(3 498)
Коммерческие расходы	(2 878)	(3 784)
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки	(644)	(153)
Прочие доходы	2 637	3 009
Прочие расходы	(3 154)	(1 244)
Результаты от операционной деятельности	7 427	8 389
Процентные финансовые доходы	2 632	1 392
Финансовые доходы - прочее	2	0
Финансовые расходы	(25 166)	(26 593)
Чистые финансовые расходы	(22 532)	(25 201)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(1 782)	(504)
Убыток до налогообложения	(16 887)	(17 316)
Доход по налогу на прибыль	3 717	3 170
Чистый убыток за период	(13 170)	(14 146)
Итого совокупный убыток за год	(13 170)	(14 146)
Совокупный убыток, относимый на:		
Аktionеров Компании	(13 165)	(14 146)
Неконтролирующие доли участия	(5)	-
Общий совокупный убыток за год	(13 170)	(14 146)
Убыток на акцию:		
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.	(19,39)	(23,32)

* Сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

млн руб.	30.06.2026	31.12.2025 (пересмотрено*)
Внеоборотные активы		
Основные средства	8 755	8 803
Нематериальные активы	9 948	10 927
Инвестиционная недвижимость	3 311	2 543
Прочие долгосрочные вложения	11 158	4 289
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 866	5 061
Отложенные налоговые активы	37 512	25 878
Итого внеоборотные активы	76 550	57 501
Оборотные активы		
Запасы в стадии строительства	152 495	158 308
Запасы – готовая продукция	19 615	13 191
Прочие запасы	3 141	2 806
Авансы выданные	14 758	13 088
Затраты на заключение договоров	3 055	3 163
Активы по договорам	25 708	77 066
Торговая дебиторская задолженность	12 132	16 838
Прочая дебиторская задолженность	10 370	5 938
Будущая экономия на процентах по договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	1 029	2 071
Налог на прибыль к возмещению	543	1 083
Прочие краткосрочные вложения	570	443
Денежные средства и их эквиваленты	7 442	4 889
Итого оборотные активы	250 858	298 884
Итого активы	327 408	356 385

* Сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

млн руб.	30.06.2026	31.12.2025 (пересмотрено*)
Собственный капитал и резервы		
Акциионеры капитал	4	2
Добавочный капитал	44 582	26 367
Резерв под собственные акции	(904)	(1)
Накопленный убыток	(16 400)	(3 234)
Итого капитал, относимый к собственникам Компании	27 282	23 134
Неконтролирующие доли участия	1 587	893
Итого капитал	28 869	24 027
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	167 440	136 898
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 543	8 594
Резервы	220	190
Доходы будущих периодов	—	—
Отложенные налоговые обязательства	10 652	6 249
Итого долгосрочные обязательства	183 855	151 931
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	28 812	85 593
Торговая и прочая кредиторская задолженность	32 564	49 459
Обязательства по договорам	11 842	10 262
Налог на прибыль к уплате	1 325	833
Резервы	40 141	34 280
Итого краткосрочные обязательства	114 684	180 427
Итого капитал и обязательства	327 408	356 385

* Сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

млн. руб.	6М 2026	6М 2025 (пересмотрено*)
Убыток за год	(13 170)	(14 146)
Корректировки:		
Амортизация	651	459
Убыток/(Прибыль) от выбытия основных средств	870	(54)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(620)	(9)
Убыток/(Прибыль) от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	1	(31)
Восстановление убытка от обесценения запасов	(1 120)	(2 409)
Убыток от выбытия нематериальных активов	12	28
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	644	153
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	1 782	504
Убыток от выбытия дочерних организаций	(1)	-
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	1 111	279
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(19)	(43)
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	5	(24)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке	(2 998)	(7 818)
Финансовые расходы, нетто	22 532	25 201
Доход по налогу на прибыль	(3 717)	(3 170)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах	5 963	(1 080)

* Сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

млн. руб.	6М 2026	6М 2025 (пересмотрено*)
Изменения запасов	5 176	(2 872)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	(4 919)	(2 591)
Изменение активов по договорам	(17 819)	(21 187)
Изменение затрат на заключение договоров	108	114
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	1 042	407
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(9 279)	613
Изменения обязательств по договорам	1 580	969
Изменение резервов	4 780	976
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(13 368)	(24 651)
Налог на прибыль уплаченный	(2 717)	(1 658)
Проценты уплаченные	(16 191)	(8 042)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(32 276)	(34 351)

* Сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

Инвестиционная деятельность

млн. руб.	6М 2026	6М 2025 (пересмотрено*)
Поступления от выбытия основных средств	(283)	594
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости	-	3
Проценты полученные	957	883
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(2 954)	(2 424)
Выдача займов	(9 194)	(2 911)
Погашение займов выданных	61	2 703
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств	42	0
Прочие инвестиции	-	(23)
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(11 371)	(1 175)

Финансовая деятельность

Получение кредитов и займов	68 612	51 677
Погашение кредитов и займов	(28 633)	(14 598)
Поступление денежных средств от выпуска акций материнской компании	17 314	0
Погашение задолженности по приобретению бизнеса под общим контролем	(14 815)	0
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	(65)	(223)
Поступления от продажи и обратной аренды основных средств	3 787	0
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	46 200	36 856
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов	2 554	1 331
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	4 889	4 320
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	0	(7)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	7 443	5 644

* Сравнительные данные за 2025 год были пересмотрены в связи с изменением учетной политики, связанной с более консервативным подходом к признанию выручки по договорам с низким процентом оплат.

Контакты

etalongroup.com



ir@etalongroup.com



Т-Пульс

