

ЭТАЛОН

март 2025

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

2024



ЮРИДИЧЕСКАЯ ОГОВОРКА

Содержащийся ниже текст относится к презентации (далее «Презентация»), следующей за данным уведомлением, и поэтому рекомендуется внимательно изучить его перед чтением, оценкой или каким-либо другим использованием Презентации. Переходя к ознакомлению с Презентацией, вы безоговорочно соглашаетесь соблюдать нижеследующие положения, условия и ограничения, включая любые изменения к ним в любое время, когда вы получаете какую-либо информацию от ETALON GROUP PLC (далее Группа «Эталон» или «Компания»). Настоящий документ и содержащиеся в нем сведения, а также их презентация предоставляются исключительно в информационных целях и не являются предложением или приглашением либо частью предложения или приглашения приобрести ценные бумаги в любой юрисдикции, а также не являются побуждением, предложением или приглашением к продаже, выпуску ценных бумаг или к осуществлению иной инвестиционной деятельности в любой юрисдикции в соответствии с любым применимым законодательством, включая США, Великобританию, любое государство-член Европейского Союза, Австралию, Канаду, Южную Африку, Японию, Специальный административный район Гонконг Китайской Народной Республики, но не ограничиваясь ими.

Настоящая Презентация (i) не должна служить основой для принятия какого-либо инвестиционного решения и (ii) не содержит исчерпывающую информацию, которая может быть необходимой или желательной для полной и точной оценки Компании, и (iii) не должна считаться рекомендацией Компании или любого из ее аффилированных лиц участвовать в любой сделке с участием Компании или ее ценных бумаг. Компания подготовила настоящую Презентацию на основе информации, доступной ей на дату настоящей Презентации, включая информацию, полученную из общедоступных источников, не прошедших независимую проверку. Информация, содержащаяся в этом документе, может быть

обновлена, изменена или заменена путем последующего раскрытия информации, может со временем устареть и стать неточной, а также может быть изменена без предварительного уведомления. Ни Компания, ни кто-либо из ее директоров, должностных лиц, сотрудников, акционеров, аффилированных лиц, консультантов или представителей не несут никакой ответственности (по небрежности или иным образом) за любые убытки, возникшие в результате любого использования настоящей Презентации или ее содержания, а также иным образом возникшие в связи с использованием Презентации. Вышеперечисленные лица не берут на себя каких-либо обязательств по дополнению, изменению, обновлению или пересмотру любой информации, содержащейся в данной Презентации.

Настоящая Презентация содержит неаудированную финансовую информацию за полугодие и 12 месяцев года, которая была подготовлена на основе проверенной управленческой отчетности Компании (далее – Управленческая отчетность). Если не указано иное, настоящая Презентация также содержит определенную финансовую информацию за год и полугодие, основанную на аудированной консолидированной отчетности Компании по МСФО. Презентация также включает определенную финансовую информацию, не относящуюся к МСФО и не подвергавшуюся проверке либо рассмотрению со стороны аудитора Компании, такую как прибыль до вычета процентов, налогов, износа и амортизации («EBITDA»), EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA), рентабельность по показателю EBITDA, рентабельность по показателю EBITDA до распределения стоимости активов (PPA), оборотный капитал, свободный денежный поток («FCF»), операционный денежный поток («OCF»), чистый корпоративный долг и проектный долг.

Настоящий документ может содержать заявления, статистические данные и прогнозы, которые включают такие слова, как "планирует", "имеет целью", "считает", "ожидает", "предполагает", "намерена", "оценивает", "будет", "может", "продолжает", "должен", "продолжаться", "имеет возможности" либо других аналогичных конструкций. Все заявления, включенные в настоящую презентацию, кроме заявлений об исторических фактах, включая, помимо прочего, заявления о финансовом положении, бизнес-стратегии, планах и целях руководства в отношении будущей деятельности (включая планы и цели развития), являются заявлениями прогнозного характера. Заявлениям прогнозного характера по определению присущи факторы риска и неопределенности, как общие, так и специфические, и существует риск того, что предположения, прогнозы, перспективные оценки, ориентировочные данные и другие заявления прогнозного характера могут не совпасть с реальными результатами. Прогнозные заявления включают заявления относительно: нашей программы строительства и будущих проектов (информация о которых является ориентировочной, предоставляется исключительно в ознакомительных целях и может быть изменена без предварительного уведомления); стратегии, прогнозы и перспективы роста; планы на будущее и потенциал для будущего роста; ликвидность, капитальные ресурсы и капитальные затраты; рост спроса на продукцию; экономические перспективы и отраслевые тенденции; развитие рынков; влияние регуляторных инициатив; и преимущества конкурентов. Такие прогнозные заявления основаны на многочисленных предположениях руководства относительно настоящих и будущих бизнес-стратегий и изменений рыночной среды в будущем. Хотя на момент формирования таких заявлений Компания считает эти допущения разумными, они по своей сути подвержены рискам и факторам неопределенности, которые трудно или невозможно предсказать и которые находятся вне контроля Компании.

Ни Компания, ни кто-либо из ее представителей, сотрудников или консультантов не намерены и не обязаны дополнять, изменять, уточнять или пересматривать какие-либо заявления прогнозного характера, содержащиеся в настоящем документе.

Вы можете загрузить Презентацию только для личного использования при условии, что все уведомления об авторских правах и других правах собственности сохранены. Вы не можете иным образом копировать, воспроизводить, переиздавать, загружать, публиковать, ретранслировать, распространять, использовать в коммерческих целях или иным образом передавать Презентацию или любую ее часть без предварительного письменного согласия Компании. Бремя определения допустимости использования любой Информации лежит на вас.

Настоящая Презентация не предназначена для распространения или использования любым физическим или юридическим лицом, являющимся гражданином или резидентом в любом населенном пункте, штате, стране или другой юрисдикции, где такое распространение, публикация, или использование противоречат законам или нормативным актам или требуют регистрации лицензии в пределах такой юрисдикции. Получая и читая данную Презентацию, вы соглашаетесь с ограничениями, изложенными в данном отказе от ответственности, и признаете, что вы будете нести единоличную ответственность за свою собственную оценку рынка, рыночного положения Компании и любых ценных бумаг Компании, проведете собственный анализ и будете нести единоличную ответственность за формирование собственного взгляда на потенциальные будущие результаты деятельности Компании.

ЭТАЛОН

СОДЕРЖАНИЕ

1	ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	4
2	ПРИЛОЖЕНИЕ	12



КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ
ВЫРУЧКА

▲ +44%

131 млрд руб.

Выручка в сегменте девелопмента жилья выросла на 46% до 113,8 млрд руб.

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ

34%

Рентабельность сохраняется на высоком целевом уровне, валовая прибыль в основном сегменте выросла на 35% до 38,7 млрд руб.

КИАУР¹ В ВЫРУЧКЕ

▼ -2,8 п.п.

11,2%

Доля административных расходов снизилась на 1,8 п.п., а доля коммерческих – на 1,0 п.п.

ЕБИТДА

▲ +52%

27,6 млрд руб.

Рентабельность по показателю ЕБИТДА составила 21,1%, увеличившись на 1,1 п.п.

ЧИСТЫЙ КОРП. ДОЛГ / ЕБИТДА

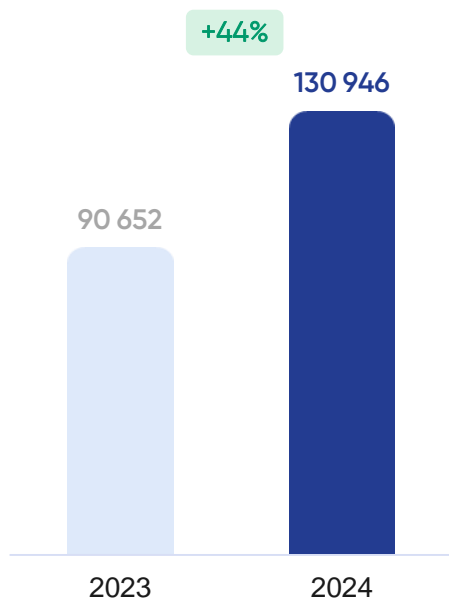
2,5x

Благодаря жесткой финансовой дисциплине соотношение сохраняется на целевом уровне

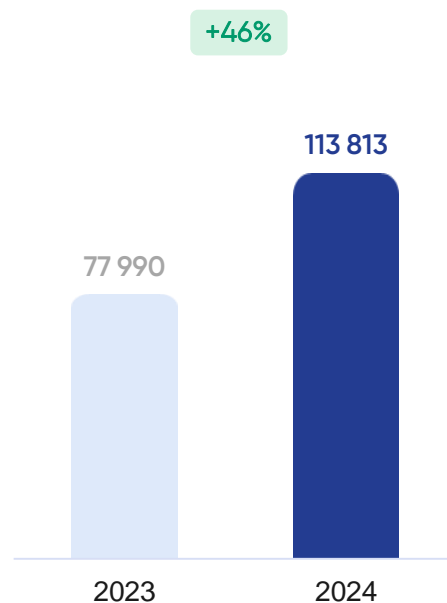
Финансовые результаты

РЕКОРДНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОТРАЗИЛИСЬ В ВЫРУЧКЕ

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ВЫРУЧКА, млн руб.



ВЫРУЧКА В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ, млн руб.



ВЫРУЧКА В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ, млн руб.



1

Сильные операционные результаты выше рынка отразились в **росте выручки (+44% г/г)**, которая стала рекордной за всю историю Компании

2

Выручка в **основном сегменте** растет **высокими темпами (+46%)**, основное влияние на динамику оказал рост продаж квартир

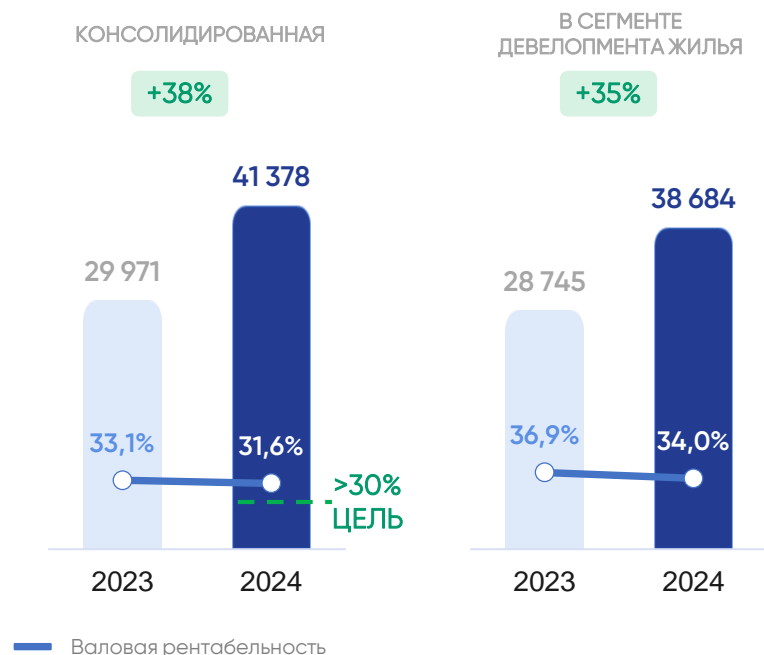
3

Самую сильную динамику показывает выручка по **региональным девелоперским проектам (+89% г/г)**

ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 38%

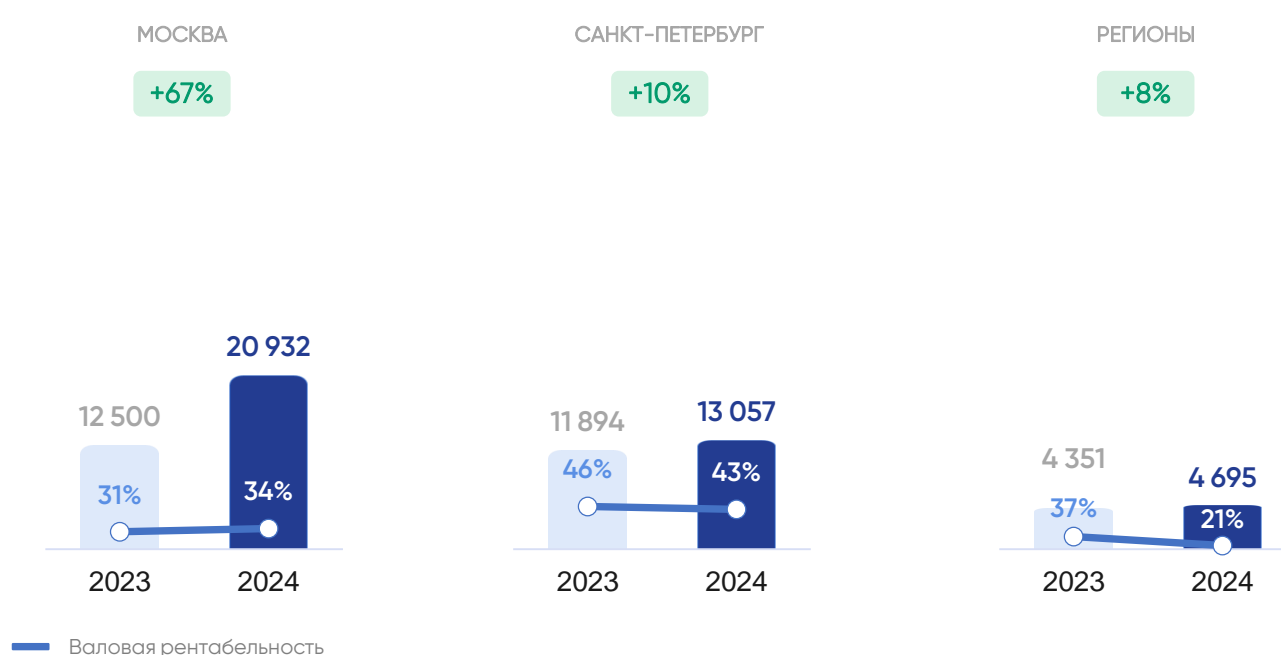
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ

млн руб.



ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ В СЕГМЕНТЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ

млн руб.



1

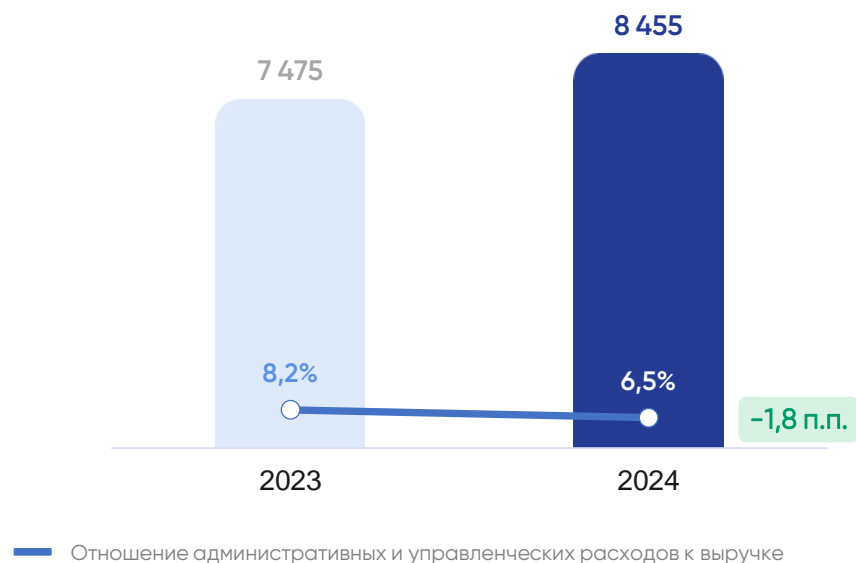
Валовая прибыль растет рекордными темпами (+38% г/г), а валовая рентабельность остается выше целевого значения в 30%

2

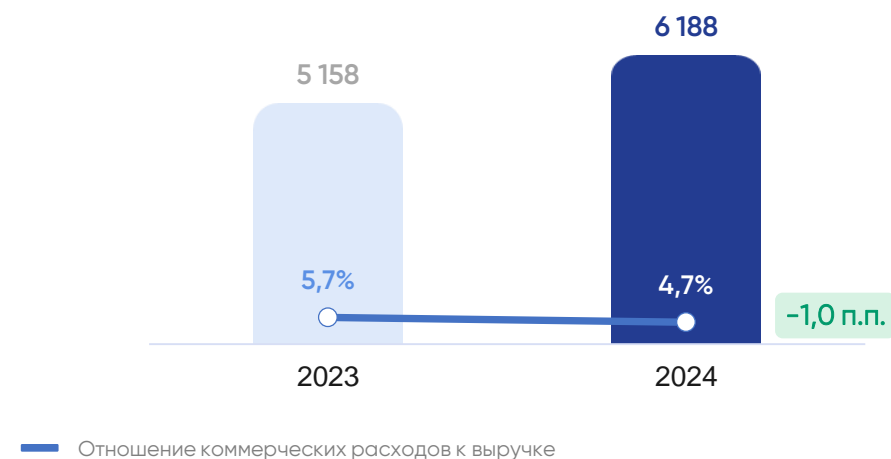
Высокий сегмент в столичных продажах поддержал рост валовой рентабельности до 34%. На рентабельность региональных проектов повлияли особенности признания себестоимости: часть расходов (инженерные коммуникации, устройство фасадов, отделка) была полностью признана в отчетном году, а не перераспределена на весь период строительства

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ: УДЕЛЬНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ СНИЗИЛИСЬ НА 2,8 П.П.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, млн руб.



КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, млн руб.



1

Рост коммерческих, административных и управленческих расходов (КиАУР) в абсолютном выражении обусловлен увеличением масштабов бизнеса

2

При этом доля этих расходов в выручке снизилась на 2,8 п.п., поддержав рост показателя EBITDA на 52%

3

Снижение доли КиАУР в выручке до 11,2% отражает планомерное выполнение цели по снижению таких расходов до 10% к 2026 году.

ПЛАНОМЕРНО ИДЕМ К КЛЮЧЕВОЙ ЦЕЛИ: МАСШТАБИРОВАНИЕ И РОСТ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БИЗНЕСА

МАСШТАБИРОВАНИЕ

КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА С ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ

Цель к 2026

15 регионов

В ПОРТФЕЛЕ



Цель к 2026

X2 к 2023

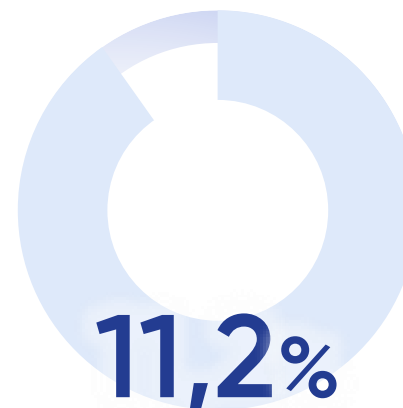
РОСТ ПРОДАЖ



Цель к 2026

10%

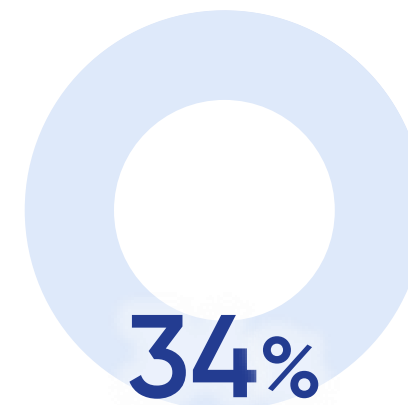
ДОЛЯ КОММЕРЧ. И АДМ.-
УПРАВЛЕНЧЕСКИХ
РАСХОДОВ



Цель к 2026

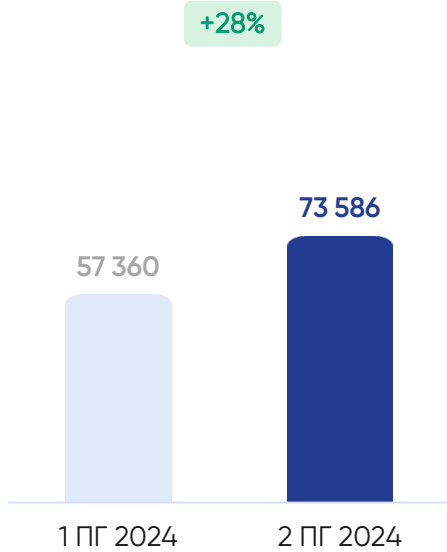
>30%

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

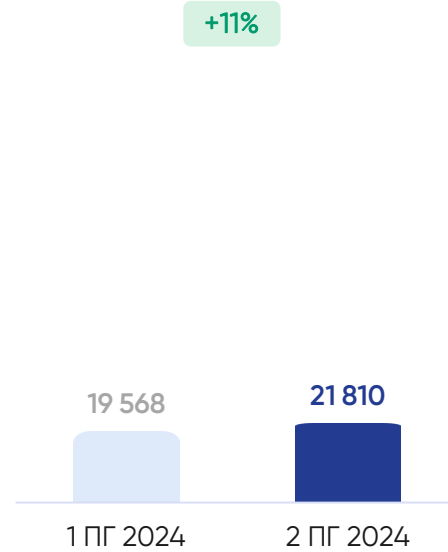


РЕЗУЛЬТАТЫ ВО 2 ПОЛУГОДИИ ЛУЧШЕ БЛАГОДАРЯ СТРАТЕГИИ АДАПТАЦИИ

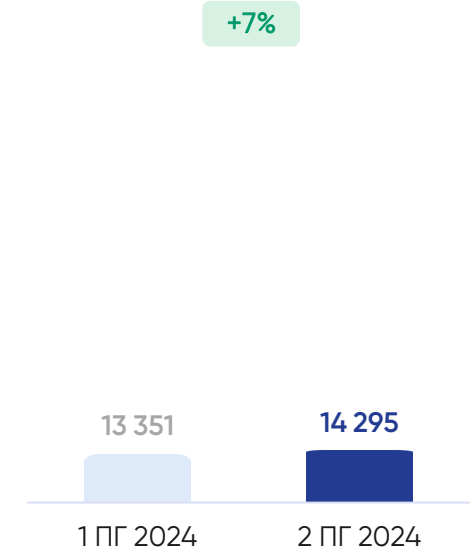
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ВЫРУЧКА, млн руб.



ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ млн руб.



ЕБИТДА млн руб.



1

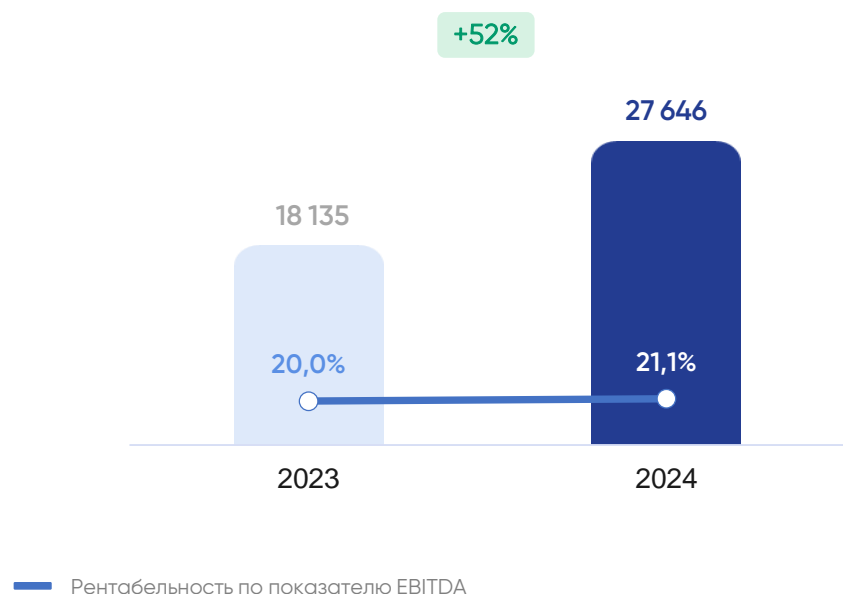
Выручка во 2 полугодии демонстрирует рост на 28% к 1 полугодию за счет стратегии адаптивности к сложной конъюнктуре, которая позволила сохранить двузначные темпы роста продаж по итогам года при росте ключевой ставки на 5 п.п. и отмене части мер поддержки спроса

2

Фокус на эффективности, который также является одним из способов адаптации, позволил увеличить показатель ЕБИТДА на 7% по сравнению с 1 полугодием 2024

РОСТ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПОЗВОЛИЛ ДОСТИЧЬ РЕКОРДНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ EBITDA, ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ВРЕМЕННО ОСТАЕТСЯ ПОД ДАВЛЕНИЕМ

EBITDA млн руб.



ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ млн руб.



1

Фокус на эффективности позволил увеличить показатель EBITDA на 52% год к году и нарастить рентабельность по показателю на 1,1 п.п.

2

Рост процентных расходов, связанный с инвестиционной фазой и высокой ключевой ставкой, оказывает **временное давление на чистую прибыль**. Масштабирование бизнеса, вместе с дальнейшей комплексной работой с эффективностью, позволят компенсировать это давление и поддержат финансовый результат будущих периодов.

УСТОЙЧИВОЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ БЛАГОДАРЯ ЗАПАСУ ЛИКВИДНОСТИ И СТРОГОЙ ФИНАНСОВОЙ ДИСЦИПЛИНЕ



1

Средняя ставка по кредитному портфелю на конец 2024 года составляет **11,5%** (vs. 8,7% на 31.12.2023)

2

За счет перераспределения долговой нагрузки из кредиторской задолженности, чистый корп. долг увеличился на 16,6 млрд руб.

3

Коэффициент покрытия проектного долга **выше 1x** обеспечивает возможность привлечения проектного финансирования по сниженной ставке

4

Соотношение чистого корп. долга к EBITDA остается в рамках комфортного целевого уровня 2-3x благодаря жесткой фин. дисциплине

Приложение

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

МЛН РУБ.	2023	2024
Выручка	90 652	130 946
Себестоимость	(60 681)	(89 568)
Валовая прибыль	29 971	41 378
Общехозяйственные и административные расходы	(7 475)	(8 455)
Коммерческие расходы	(5 158)	(6 188)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	(829)	(547)
Прочие расходы, нетто	(4 568)	(2 467)
Результаты от операционной деятельности	11 941	23 721
Финансовые доходы	2 815	7 588
Финансовые расходы	(15 776)	(33 411)
Чистые финансовые доходы/(расходы)	(12 961)	(25 823)
Доля в убытках объектов инвестиций, учитываемых по методу долевого участия	66	(4 991)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(954)	(7 093)
Расход по налогу на прибыль	(2 416)	179
Прибыль/(убыток) за период	(3 370)	(6 914)
<i>Прибыль/(убыток), относимая на:</i>		
Акционеров материнской компании	(3 370)	(6 914)
Общий совокупный доход/(убыток) за период	(3 370)	(6 914)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

МЛН РУБ.	31.12.2023	31.12.2024
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Основные средства	6 184	7 259
Нематериальные активы	2 956	6 714
Инвестиционная недвижимость	344	154
Прочие долгосрочные финансовые вложения	13 427	7 069
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 446	3 090
Отложенные налоговые активы	11 298	17 670
ИТОГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	35 655	41 956
Оборотные активы		
Запасы	152 035	158 365
Контрактные активы, торговая и прочая дебиторская задолженность	61 278	114 216
Краткосрочные финансовые вложения	37	27
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	4 320
Прочие оборотные активы	1 662	3 022
ИТОГО ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	224 736	279 950
ВСЕГО АКТИВЫ	260 391	321 906
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Капитал		
Акционерный капитал	26 368	26 368
Нераспределенная прибыль	44 523	37 609
ВСЕГО капитал, принадлежащий акционерам Компании	70 891	63 977
Неконтролирующие доли участия	-	808
ИТОГО капитал	70 891	64 785
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	82 112	131 773
Обязательства по договорам с покупателями, торговая и прочая кредиторская задолженность	7 745	11 611
Резервы	366	208
Доходы будущих периодов	-	7 497
Отложенные налоговые обязательства	3 578	6 997
ИТОГО долгосрочные обязательства	93 801	158 086
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	36 499	44 820
Обязательства по договорам с покупателями, торговая и прочая кредиторская задолженность	51 285	42 255
Резервы	7 915	11 960
ИТОГО краткосрочные обязательства	95 699	99 035
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	260 391	321 906

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

МЛН РУБ.	2023	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за период	(3 370)	(6 914)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	797	911
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств	(214)	(282)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	-	(14)
Убыток/(прибыль) от реализации запасов в стадии строительства	84	(308)
Изменение резерва под обесценение запасов	(34)	863
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	-	(169)
Убыток от выбытия нематериальных активов	-	168
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и инвестиций	829	547
Доля в (прибыли)/убытке объектов инвестиций, учитываемых по методу долевого участия	(66)	4 991
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних организаций	(14)	65
Затраты на социальную инфраструктуру	2 535	484
Прибыль от списания кредиторской задолженности	-	(420)
Значительный компонент финансирования в контрактах с покупателями, отраженный в выручке	(157)	(1)
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	(4 697)	(12 499)
Чистые финансовые расходы	12 961	25 823
Расход по налогу на прибыль	2 416	(179)
ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ ДО ИЗМЕНЕНИЯ В ОБОРОТНОМ КАПИТАЛЕ	11 070	13 066
Изменение запасов	(9 780)	3 224
Изменение дебиторской задолженности	3 707	(14 889)
Изменение активов по договорам	(25 990)	(70 894)
Изменение затрат на заключение договоров	(465)	(1 360)
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	(3 291)	(1 137)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(4 994)	(11 221)
Изменение обязательств по договорам	(3 291)	3 425
Изменение резервов	(2 964)	3 403
Налог на прибыль уплаченный	(4 518)	(2 637)
Проценты уплаченные	(6 015)	(10 589)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	(46 531)	(89 609)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	413	996
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	8	65
Проценты полученные	1 952	1 519
Приобретение основных средств	(2 146)	(6 467)
Займы выданные	(165)	(682)
Возврат займов выданных	173	1
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия	(9 014)	-
Приобретение дочерней компании за вычетом приобретенных денежных средств	1	-
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, полученных от/(использованных в) инвестиционной деятельности	(8 778)	(4 568)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	73 292	120 278
Погашение заемных средств	(29 150)	(29 746)
Арендные платежи, исключая проценты	(2 966)	(1 763)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, полученных от/(использованных в) финансовой деятельности	41 176	88 769
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(14 133)	(5 408)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	46	4
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	9 724	4 320

СВОБОДНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК

МЛН РУБ.	2023	2024
Общий совокупный доход	(3 370)	(6 914)
<i>КОРРЕКТИРОВКИ:</i>		
Амортизация	797	911
Прибыль от выбытия основных средств	(214)	(282)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	-	(14)
Убыток от реализации запасов в стадии строительства	84	(308)
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	-	(169)
Убыток от выбытия нематериальных активов	-	168
Изменение резерва под обесценение запасов	(34)	863
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	829	547
Доля в убытках объектов инвестиций, учитываемых по методу долевого участия	(66)	4 991
Убыток от выбытия дочерней компании	(14)	65
Стоимость объектов соц. инфраструктуры реализованных проектов	2 535	484
Прибыль от списания кредиторской задолженности	-	(420)
Значительный компонент финансирования в контрактах с покупателями, отраженный в выручке	(157)	(1)
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	(4 697)	(12 499)
Чистые финансовые расходы	12 961	25 823
Расход по налогу на прибыль	2 416	(179)
Налог на прибыль уплаченный	(4 518)	(2 637)
Проценты уплаченные	(6 015)	(10 589)
(Увеличение)/уменьшение рабочего капитала:	(47 068)	(89 449)
Изменение запасов	(9 780)	3 224
Изменение дебиторской задолженности	(49)	(17 386)
Изменение кредиторской задолженности	(4 994)	(11 221)
Изменение резервов	(2 964)	3 403
Изменение контрактных активов	(25 990)	(70 894)
Изменение обязательств по договорам	(3 291)	3 425
(Увеличение)/уменьшение инвестиционного капитала на основе отчета о движении денежных средств:	(10 739)	(5 406)
Приобретение основных средств	(2 146)	(6 467)
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия	(9 014)	-
Выбытие внеоборотных активов	421	1 061
СВОБОДНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	(57 270)	(95 015)