

An architectural rendering of a modern residential complex. The buildings are constructed from red brick with large, dark-framed windows. Some upper floors have rooftop gardens with small trees. In the foreground, there is a paved courtyard with a playground featuring swings, a climbing structure, and beanbag chairs. Several people, including children and adults, are shown enjoying the space. The scene is set on a sunny day with a clear blue sky and some light clouds. Green trees and bushes are scattered throughout the courtyard and around the buildings.

ЭТАЛОН

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЛИГАЦИЙ
ГРУППЫ ЭТАЛОН
(эмитент – АО Эталон-Финанс)

15 февраля 2023

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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, 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 чистый 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.

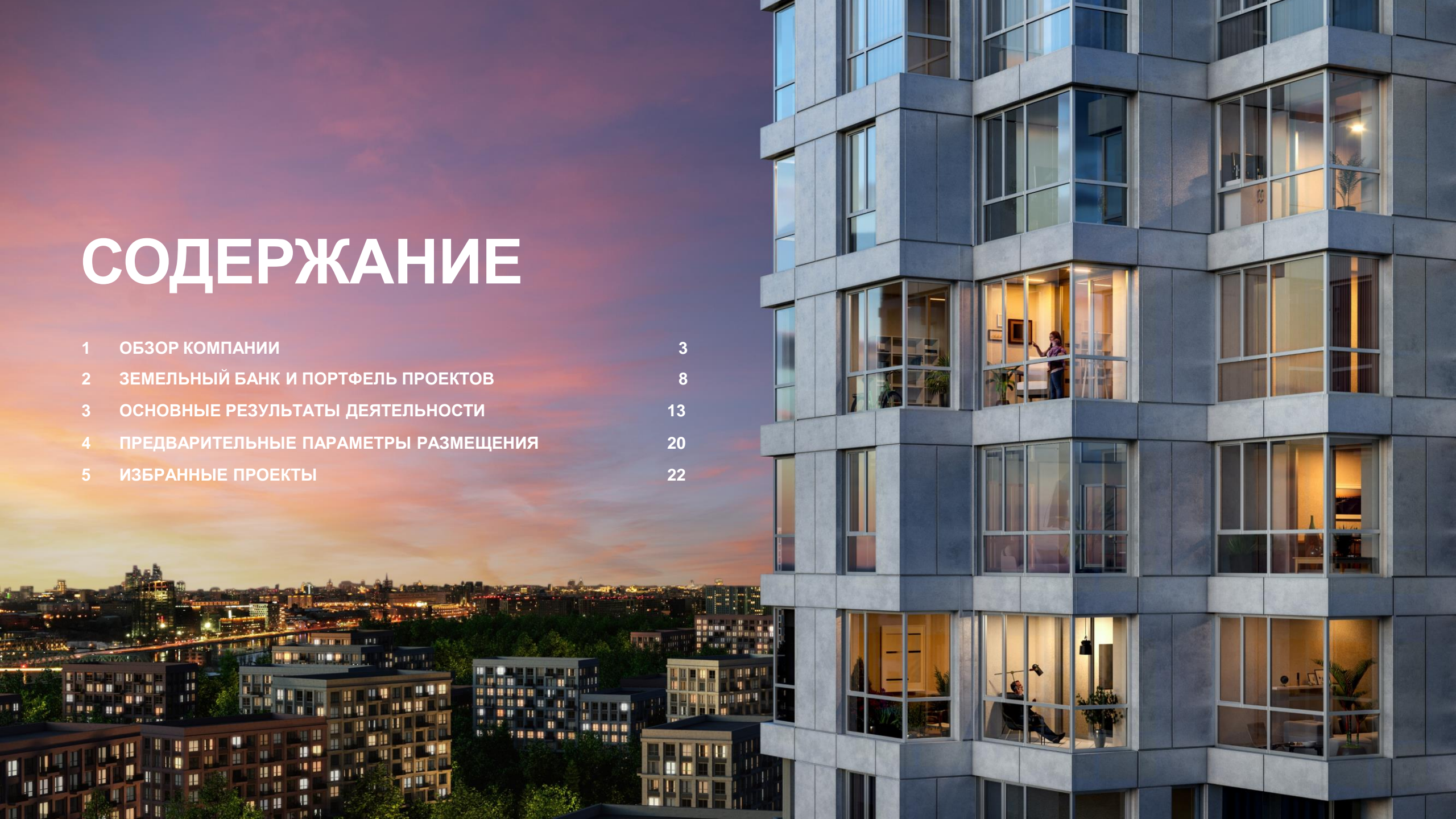
Ни Компания, ни кто-либо из ее представителей, сотрудников или консультантов не намерены и не обязаны дополнять, изменять, уточнять или пересматривать какие-либо заявления прогнозного характера, содержащиеся в настоящем документе.

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 актом 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, проведет собственный анализ и будет нести единоличную ответственность за формирование собственного взгляда на потенциальные будущие результаты деятельности Компании.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЗОР КОМПАНИИ	3
2	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК И ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ	8
3	ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
4	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗМЕЩЕНИЯ	20
5	ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ	22



ЭТАЛОН

ОБЗОР КОМПАНИИ



ГРУППА «ЭТАЛОН» О КОМПАНИИ

ОДНА ИЗ
СТАРЕЙШИХ
КОМПАНИЙ-
ДЕВЕЛОПЕРОВ
НА РЫНКЕ

35 лет

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В
САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И МОСКВЕ

ОДИН ИЗ
КРУПНЕЙШИХ
ФЕДЕРАЛЬНЫХ
ИГРОКОВ

8 регионов

С 2021 ГОДА КОМПАНИЯ
ВЫШЛА НА 5 РЕГИОНАЛЬНЫХ
РЫНКОВ (Омск, Екатеринбург,
Новосибирск, Тюмень, Казань)

АКТИВНОЕ
РАСШИРЕНИЕ
ПОРТФЕЛЯ
ПРОЕКТОВ

6.6 млн кв. м

НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И СТРОИТЕЛЬСТВА
В ПОРТФЕЛЕ КОМПАНИИ⁽¹⁾

БОГАТЫЙ ОПЫТ
РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ

8.6 млн кв. м

ВВЕДЕННОЙ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
НЕДВИЖИМОСТИ С МОМЕНТА
ОСНОВАНИЯ

В ТОП-10
КРУПНЕЙШИХ
ДЕВЕЛОПЕРОВ
РОССИИ

#4

В РОССИИ ПО ОБЪЕМУ ВВОДА
ЖИЛЬЯ⁽²⁾

ОДИН ИЗ
НАИБОЛЕЕ
НАДЕЖНЫХ
ДЕВЕЛОПЕРОВ

ТОП-10

ВОШЕЛ В ТОП-10 СОГЛАСНО
РЕЙТИНГУ FORBES ЗА 2022 ГОД
(оценивались доходы, долговая
нагрузка и запуск проектов)

ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ
РЕГИОНАЛЬНЫХ
СЕТЕЙ ПРОДАЖ

59 городов

ОХВАЧЕНО СЕТЬЮ ОФИСОВ
ПРОДАЖ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» И
МЕСТНЫМИ ПАРТНЕРСКИМИ
АГЕНТСТВАМИ

ЦЕПОЧКА
СОЗДАНИЯ
ЦЕННОСТИ
ПОЛНОГО ЦИКЛА

ИНТЕГРИРОВАННАЯ
БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

ОТ ПОКУПКИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДО ДЕВЕЛОПМЕНТА И
УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

⁽¹⁾ Объем портфеля на 31.12.2021 года, а также суммарная реализуемая площадь приобретенных в 2022 году в рамках M&A проектов «ЮИТ Россия».

⁽²⁾ Рейтинг застройщиков, составленный ЕРЗ. Данные на 2022 год.

БОЛЕЕ 15 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ НА РЫНКАХ КАПИТАЛА



1987

ОСНОВАНИЕ КОМПАНИИ

Создание Ленинградского специализированного ремонтно-строительного управления (ЛРСУ), возглавленного учредителем ГК «Эталон» Вячеславом Заренковым. В 1991 году ЛРСУ реорганизовано в частное предприятие «ЛенСпецСМУ»



2005

КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ

Standard & Poor's присваивает «ЛенСпецСМУ» его первый международный кредитный рейтинг

ПЕРВЫЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ

АО «ЦУН» (в составе Группы «Эталон») выпустило облигационный заем объемом 1 млрд руб. и сроком обращения 5 лет

2006

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ИНВЕСТОР

Фонд прямых инвестиций Baring Vostok становится инвестором Группы «Эталон», приобретая 15% долю в Компании

2008



2011

КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ

Эксперт РА присваивает АО ССМО «ЛенСпецСМУ» кредитный рейтинг

IPO

Размещение ГДР Компании на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В результате IPO было привлечено 575 млн долл. США

2016



2019

ВХОЖДЕНИЕ АФК «СИСТЕМА» В КАПИТАЛ КОМПАНИИ

АФК «Система» стала крупнейшим акционером Группы «Эталон», выкупив 25% от уставного капитала Компании у ее основателя



2020

SPO

Привлечение 150 млн долл. США путем размещения доп. выпуска ГДР

ЛИСТИНГ НА МОЕХ

ГДР Группы «Эталон» в феврале начали торговаться на МОЕХ и с марта включены в Индекс акций широкого рынка МОЕХ

2021

2022

УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ АФК

АФК «Система» увеличила долю в капитале Группы с 29,8% до 48,8%

ИСТОРИЯ ПУБЛИЧНЫХ РАЗМЕЩЕНИЙ

Эмитент	Инструмент	Серия	Объем размещения	Год размещения	Год погашения	Срок обращения	Оферта	Статус
ЗАО «ЦУН ЛенСпецСМУ»	Рублевые облигации	01	1 000 млн руб.	2005	2008	5 лет	через 1 год и через 2 года	Погашен досрочно
		02	1 500 млн руб.	2006	2010	5 лет	Через 2 года	Погашен досрочно
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	Рублевые облигации	01	2 000 млн руб.	2009	2012	3 года	-	Погашен
		БО-02	2 000 млн руб.	2010	2013	3 года	-	Погашен
		02	5 000 млн руб.	2012	2017	5 лет	-	Погашен
	Биржевые облигации	001P-01	5 000 млн руб.	2016	2021	5 лет	-	Погашен
		001P-02	5 000 млн руб.	2017	2022	5 лет	-	Погашен
АО «Эталон- Финанс» ⁽¹⁾	Биржевые облигации	БО-П01	3 000 млн руб.	2016	2020	5 лет	При определении 3-го купона, 5 го-10го купонов	Погашен досрочно
		БО-П02	5 000 млн руб.	2018	2023	5 лет	Через 3 года / Успешно пройдена	Погашение 15.02.2023 5 000 млн руб. Купон – 7,95%
		БО-П03	10 000 млн руб.	2021	2026	5 лет	-	В обращении 10 000 млн руб. Купон – 9,10%

- АО Эталон ЛенСпецСМУ завершило свою историю публичных заимствований, погасив по графику последний свой выпуск облигаций в 2022 г.
- С учетом погашения 15 февраля 2023 г. в полном объеме выпуска АО Эталон-Финанс БО-П02, в обращении находится только один выпуск серии БО-П03, размещенный в сентябре 2021 г. (в обращении 10 млрд руб.)
- За все время присутствия на фондовом рынке было привлечено и погашено 29,5 млрд руб.

Источник: данные Компании
(1) До марта 2022 г. наименование компании – АО «Лайтдер-Инвест»

ГРУППА «ЭТАЛОН»

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

2022 ГОДА

РЕКОРДНЫЙ
ОБЪЕМ ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ

735 тыс.
кв. м

ЧИСТОЙ РЕАЛИЗУЕМОЙ
ПЛОЩАДИ В 19 ПРОЕКТАХ
ВВЕДЕНО В 2022 ГОДУ

ПРИОБРЕТЕНИЕ
«ЮИТ РОССИЯ»

0,6 млн
кв. м

ПОПОЛНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО
БАНКА ГРУППЫ В РЕЗУЛЬТАТЕ
СДЕЛКИ ПРИОБРЕТЕНИЯ

ДЕНЕЖНЫЕ
ПОСТУПЛЕНИЯ

75.0 млрд
руб.

ДЕНЕЖНЫХ
ПОСТУПЛЕНИЙ В 2022⁽¹⁾

АКТИВНАЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ
ЭКСПАНСИЯ

8 регионов

НОВЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ
РЫНКИ: ОМСК, ЕКАТЕРИНБУРГ,
НОВОСИБИРСК, ТЮМЕНЬ,
КАЗАНЬ

ПОПОЛНЕНИЕ
ПОРТФЕЛЯ

38 проектов

НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И СТРОИТЕЛЬСТВА
БЛАГОДАРЯ ПРИОБРЕТЕНИЮ
«ЮИТ РОССИЯ» И
ОРГАНИЧЕСКОМУ РОСТУ

КОМФОРТНАЯ
ДОЛГОВАЯ
НАГРУЗКА ДЛЯ
БУДУЩЕГО РОСТА

0.9x

ОТНОШЕНИЕ ЧИСТОГО
КОРПОРАТИВНОГО ДОЛГА
К PRE-PPA EBITDA ЗА
12 МЕСЯЦЕВ МЕНЕЕ 1X

⁽¹⁾ С учетом денежных поступлений от девелоперской деятельности «ЮИТ Россия».

ЭТАЛОН

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК И ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ



ЛИДЕРСТВО В ОСВОЕНИИ НОВЫХ РЕГИОНОВ

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ НА 2022 ГОД

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

МОСКВА

МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

ЕКАТЕРИНБУРГ

КАЗАНЬ

ТЮМЕНЬ

ОМСК

НОВОСИБИРСК



ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

6.6 МЛН
КВ. М

НЕРЕАЛИЗОВАННАЯ
ЧИСТАЯ ПРОДАВАЕМАЯ
ПЛОЩАДЬ

▲ +0.6
МЛН КВ. М
С НАЧАЛА ГОДА

8 регионов

ПРИСУТСТВИЯ КОМПАНИИ

▲ +5
РЕГИОНОВ

СБАЛАНСИРОВАННЫЙ ОБЪЕДИНЕННЫЙ ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

ЭТАЛОН

ЭФФЕКТ ОТ ИНТЕГРАЦИИ ЮИТ РОССИЯ

ОБЪЕДИНЕННЫЙ ПОРТФЕЛЬ

NSA, МЛН КВ. М

6.0 МЛН КВ. М

0.6 МЛН КВ. М

6.6 МЛН КВ. М

ПРОЕКТЫ ПО
СТАДИЯМ
РЕАЛИЗАЦИИ



ПРОЕКТЫ ПО
РЕГИОНАМ



ВЫГОДНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ И ИНТЕГРАЦИЯ «ЮИТ РОССИЯ» ПРИБЛИЗИЛИ КОМПАНИЮ К ДОСТИЖЕНИЮ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ЦЕЛЕЙ

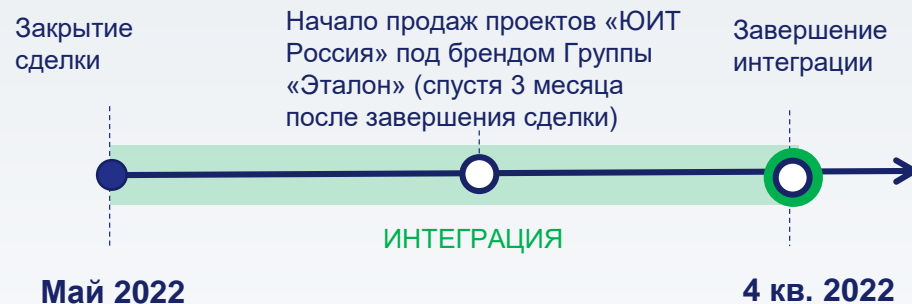
В МАЕ 2022 ГОДА ГРУППА «ЭТАЛОН» ЗАКРЫЛА СДЕЛКУ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА КОНЦЕРНА «ЮИТ»

К КОНЦУ 2022 ГОДА ОБЕ КОМПАНИИ БЫЛИ ПОЛНОСТЬЮ ИНТЕГРИРОВАНЫ – ОПЕРАЦИОННЫЕ СИНЕРГИИ УЖЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНО ПОВЛИЯЛИ НА БИЗНЕС

ОБЗОР СДЕЛКИ:

- Чистый отток денежных средств по сделке приобретения российского бизнеса «ЮИТ» **составил 2.1 млрд руб.** (без учета остатка ден. средств на балансе приобретаемых компаний ЮИТ)
- Приобретение высококачественного портфеля проектов, **отлично дополняющего земельный банк Компании в регионах** (0.6 млн кв. м в 5 регионах) при сохранении сильного финансового положения
- Интеграция **проверенных, передовых технологий**, которые используются в существующих цифровых продуктах, а также инновационного бизнеса по управлению проектированием
- Благоприятное время для сделки и консолидации рынка в целевом регионе

ИНТЕГРАЦИЯ БЫЛА ПОЛНОСТЬЮ ЗАВЕРШЕНА К КОНЦУ 2022 ГОДА



- ✓ Расширение портфеля
- ✓ Интеграция архитектурных решений и проектировочных решений для ускорения процесса стандартизации продукта
- ✓ Полная интеграция проектов «ЮИТ Россия» в сеть продаж «Эталон»
- ✓ Интеграция цифровых решений: подход к стандартизации продукта, технологичная платформа Диспетчер 24, система закупок и др.

ТЕКУЩИЙ СИНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ:

38 проектов ▲+19 проектов

В ПОРТФЕЛЕ
ГРУППЫ «ЭТАЛОН»

5 проектов **включая 2 новых проекта**

ИЗ БЫВШЕГО ПОРТФЕЛЯ
«ЮИТ РОССИЯ»
ЗАПУЩЕНО В ПРОДАЖУ

12 млрд руб. **прибыль от выгодного приобретения**

ПОЗИТИВНЫЙ ЭФФЕКТ
НА ЧИСТУЮ ПРИБЫЛЬ
1-ГО ПОЛУГОДИЯ 2022

ЗАПУСК В ПРОДАЖУ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ

ЗАПУСК ПРОЕКТОВ ИЗ РЕГИОНАЛЬНОГО ПОРТФЕЛЯ ПОЗВОЛИЛО РАЗНООБРАЗИТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» И ПОДДЕРЖАТЬ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОДАЖ

ЗЕЛЕНАЯ РЕКА⁽¹⁾ (ОМСК)



Визуализация проекта

Общая NSA
проекта

1.4 млн кв. м

Запуск в продажу

2 кв. 2022

СОЛНЕЧНЫЙ⁽¹⁾ (ЕКАТЕРИНБУРГ)



Визуализация проекта

Общая NSA
проекта

1.5 млн кв. м

Запуск в продажу

3 кв. 2022

СЧАСТЬЕ В КАЗАНИ⁽²⁾ (КАЗАНЬ)



Визуализация проекта

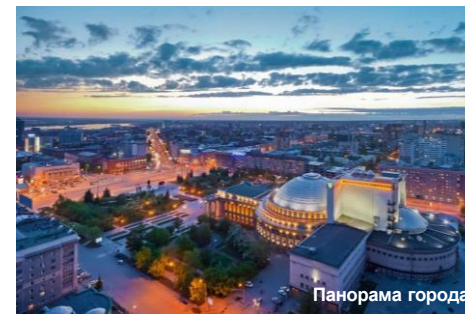
Общая NSA
проекта

45 тыс. кв. м

Запуск в продажу

4 кв. 2022

НОВОСИБИРСК⁽¹⁾



Панорама города

Общая NSA
проекта

0.3 млн кв. м

Плановый запуск

1 кв. 2023

ЭТАЛОН

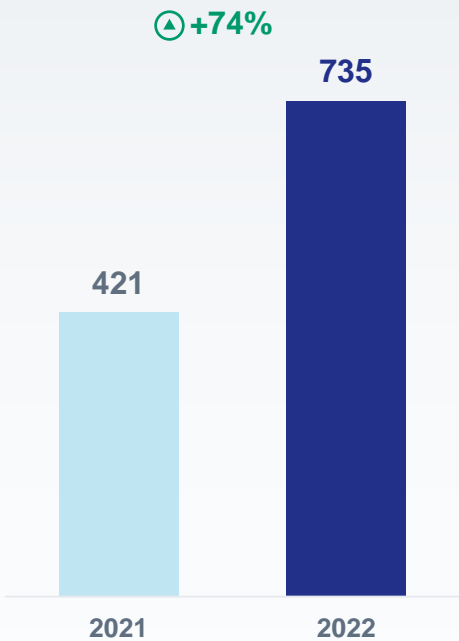
ОСНОВНЫЕ
РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РЕКОРДНЫЙ ОБЪЕМ ВВОДА БЛАГОДАРЯ СУЩЕСТВЕННОМУ РОСТУ МАСШТАБОВ БИЗНЕСА

РЕКОРДНО ВЫСОКИЙ ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОЗВОЛИЛ УКРЕПИТЬ ПОЗИЦИЮ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» В ПЯТЕРКЕ КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОССИИ

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ТЫС. КВ. М



ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РЕГИОНАМ
ТЫС. КВ. М



ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПО ПРОЕКТАМ⁽¹⁾

ПРОЕКТ		NSA, тыс. кв. м
Москва и МО	Крылья	169
	Серебряный фонтан	50
	Nagatino i-Land	47
	Изумрудные холмы	43
	Эталон-Сити	11
	Северный квартал	9
	Счастье на Ломоносовском	7
	Счастье на Семеновской	7
Санкт-Петербург	Квартал Che (Проект на Черниговской ул.)	110
	Галактика	79
	Московские ворота II (Галактика)	47
	Новоорловский	43
	Domino	29
	Inkeri	14
	Tarmo	10
	Дом на Блюхера	4
Регионы	Green (Казань)	24
	Рифей (Екатеринбург)	19
	Балтым-Парк (Екатеринбург)	10
ИТОГО		735

Источник: данные Компании. NSA – чистая продаваемая площадь.
⁽¹⁾Сумма значений может не сходиться с итогом из-за округления.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 2022 ГОД ПОД ВЛИЯНИЕМ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

РЕЗКОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ В НАЧАЛЕ 2022 ГОДА, ВЫЗВАННОЕ УЖЕСТОЧЕНИЕМ КРЕДИТНО-ДЕНЕЖНОЙ ПОЛИТИКИ, А ТАКЖЕ ГЕОПОЛИТИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ НА ПРОДАЖИ

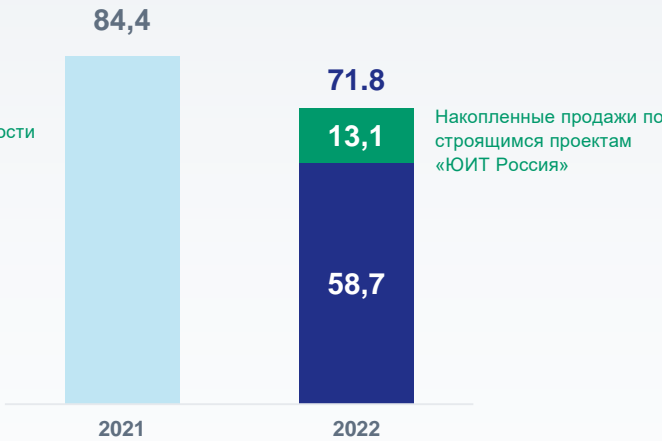
ДЕНЕЖНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ
млрд руб.

⬇️ -11%



НОВЫЕ ПРОДАЖИ
млрд руб.

⬇️ -15%



НОВЫЕ ПРОДАЖИ
тыс. кв. м

⬇️ -5%

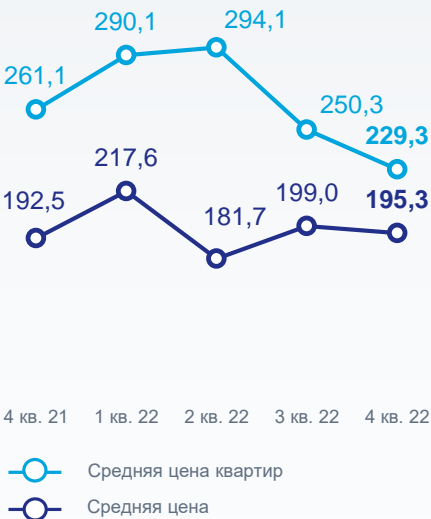


Источник: данные Компании; изменение рассчитано на основе неокругленных значений. Результаты «ЮИТ Россия» включены в итоговые показатели начиная с июня 2022 года, т.е. с начала интеграции бизнеса.

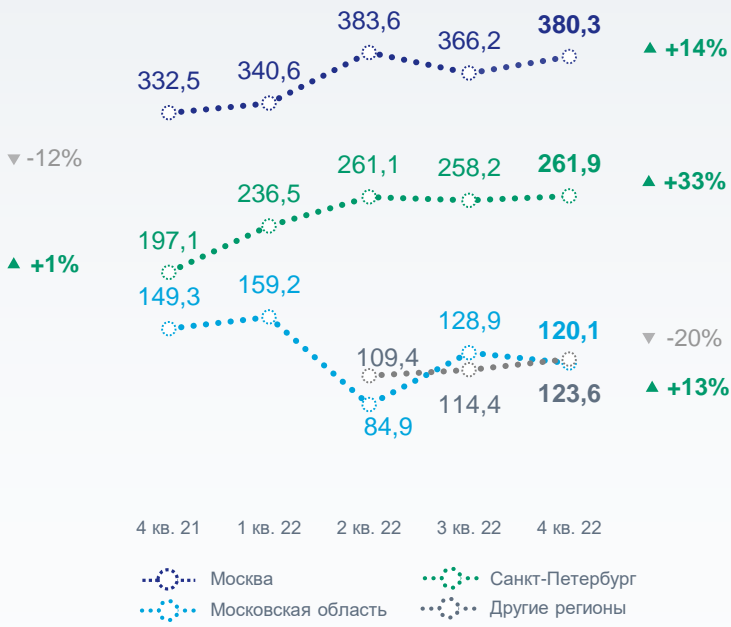
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ И ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПЛАТЕЖА

РОСТ СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ПРОЕКТОВ ВКУПЕ СО ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ ДОЛЕЙ ПРОЕКТОВ ВЕРХЕГО ЦЕНОВОГО СЕГМЕНТА В МОСКВЕ (ЗИЛ-ЮГ, NAGATINO I-LAND) В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ ПОДДЕРЖАЛИ ЦЕНОВУЮ ДИНАМИКУ

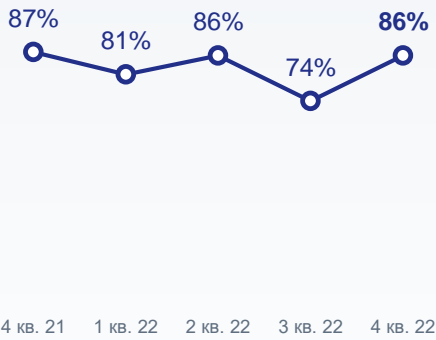
СРЕДНЯЯ ЦЕНА
тыс. руб./кв. м



СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР
тыс. руб./кв. м



СРЕДНИЙ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ
ПЛАТЕЖ
%



- Средняя цена квартир выросла на **33% в Санкт-Петербурге** и на **14% в Москве**
- Средняя цена квартир в **регионах** выросла на **13%** за последние два квартала
- Снижение цен на квартиры в Московской области связано с появлением в ассортименте продаж новостроек, расположенных дальше от МКАД по сравнению с ЖК «Изумрудные холмы»
- В связи с **запуском проектов Группы «Эталон» на региональных рынках** с более низкими ценами средняя цена квартир всего по Группе снизилась на 12% год к году до 229,3 тыс. руб./кв. м в
- Средний **первоначальный платёж** **восстановился до 86%** после периода макроэкономической неопределённости

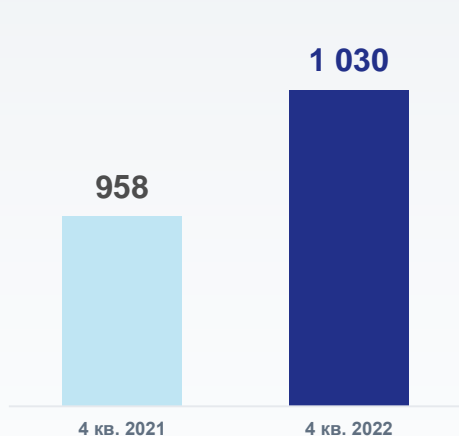
Источник: данные Компании; изменение рассчитано на основе неокругленных значений. Результаты «ЮИТ Россия» включены в итоговые показатели начиная с июня 2022 года, т.е. с начала интеграции бизнеса.

РОСТ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДАЖ

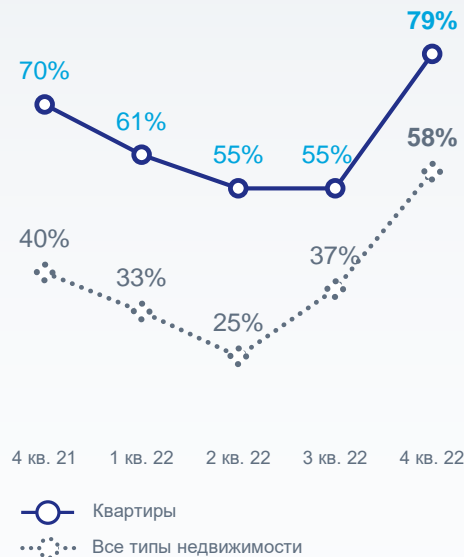
ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ДОГОВОРОВ В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ ВЫРОСЛА НА 9 П. П. НА ФОНЕ РОСТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РЕГИОНАХ И РАСШИРЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СУБСИДИРОВАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ

КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧЕННЫХ
ДОГОВОРОВ ПО ИПОТЕКЕ

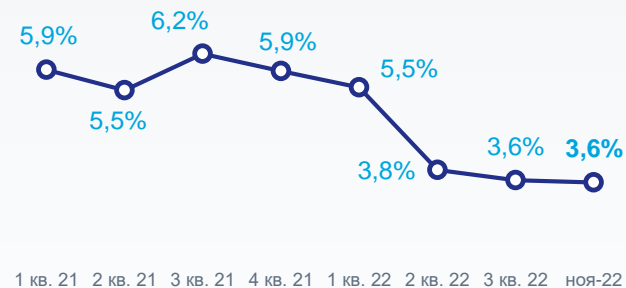
▲ +8%



ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ДОГОВОРОВ
В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ИПОТЕЧНАЯ
СТАВКА В РОССИИ⁽¹⁾



- Доля ипотечных договоров от общего числа договоров продажи жилья составляет 79% из-за падения средней ставки и увеличения продаж в регионах населению со средним уровнем доходов
- Потенциальные драйверы ипотечных продаж: ключевая ставка на уровне 7.5%, продление программы господдержки
- Средневзвешенная ипотечная ставка в России в июне-ноябре 2022 включает дополнительные субсидии

Источник: данные Компании; изменение рассчитано на основе неокругленных значений. Результаты «ЮИТ Россия» включены в итоговые показатели начиная с июня 2022 года, т.е. с начала интеграции бизнеса.

⁽¹⁾ Средневзвешенная ставка процента по ипотечным кредитам, выданным гражданам РФ на приобретение жилья на первичном рынке в течение месяца, по данным ЦБ РФ.

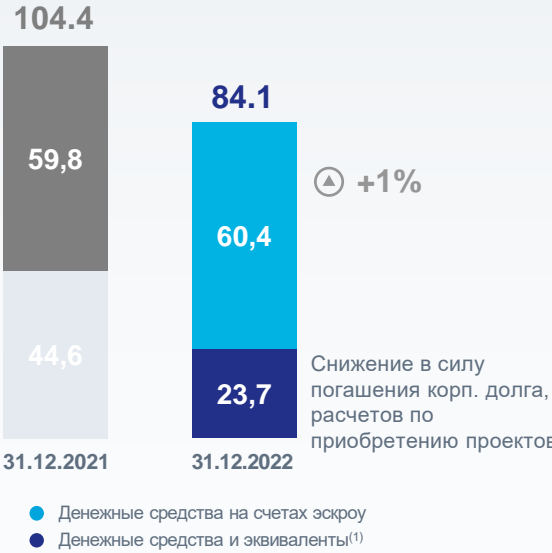
УСТОЙЧИВОЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛЕЖИТ В ОСНОВЕ БУДУЩЕГО РОСТА

КОМПАНИЯ СОХРАНЯЕТ СТАБИЛЬНОЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ НА ФОНЕ СДЕЛКИ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ «ЮИТ РОССИЯ», МАСШТАБНОГО ПОПОЛНЕНИЯ ПОРТФЕЛЯ И БОЛЬШОГО КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

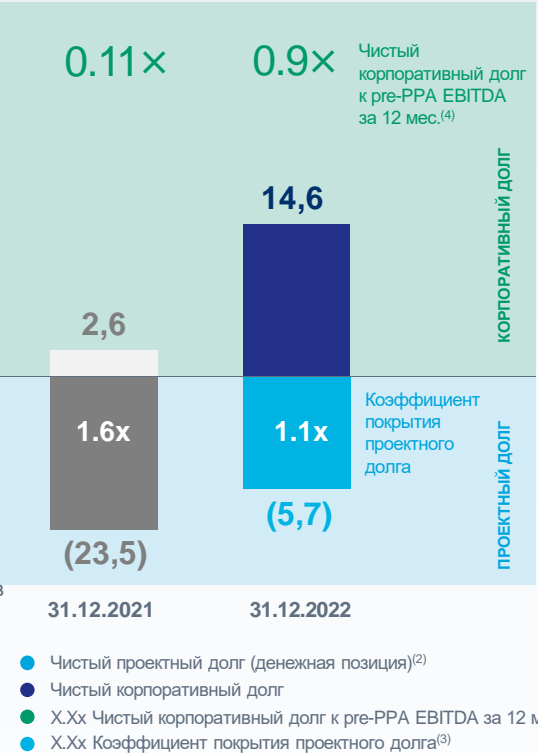
ВАЛОВЫЙ ДОЛГ
млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И
ЭКВИВАЛЕНТЫ
млрд руб.



ЧИСТЫЙ ДОЛГ (ДЕНЕЖНАЯ ПОЗИЦИЯ)
млрд руб.



- Несмотря на рост **чистого корпоративного долга** в связи с платежами за приобретение земельных участков, амортизацией текущего кредитного портфеля, соотношение чистого корпоративного долга к **pre-PPA EBITDA** составило менее **1x**, что **существенно ниже целевого уровня в 2-3x**
- Весь проектный долг покрыт средствами на эскроу**, что открывает доступ к проектному финансированию по сниженной ставке на уровне вплоть до 0,01%
- Средневзвешенная ставка по долговому портфелю на уровне **5.2%** на 31.12.2022
- Общий чистый долг на 31.12.2022 составляет около 9 млрд руб.

Источник: финансовая отчетность по МСФО, данные Компании, изменение показателей рассчитано на основе неокругленных значений.
⁽¹⁾ Включая банковские депозиты на срок свыше 3 месяцев; не включая денежные поступления на счета эскроу.
⁽²⁾ Проектный долг минус денежные средства на счетах эскроу.
⁽³⁾ Проектный долг в расчете коэффициента покрытия скорректирован на объем средств на эскроу.
⁽⁴⁾ В расчете коэффициента на 31.12.2022 использовался показатель EBITDA до распределения стоимости приобретения активов за 1 полугодие 2022 года.

УСПЕШНАЯ ИНТЕГРАЦИЯ НОВЫХ БИЗНЕСОВ И НАПРАВЛЕНИЙ

В РЕЗУЛЬТАТЕ СДЕЛКИ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ «ЮИТ РОССИЯ» КОМПАНИЯ НАРАСТИЛА КОМПЕТЕНЦИИ В ОБЛАСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ЦИФРОВИЗАЦИИ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, А ТАКЖЕ УСИЛИЛА ФИНАНСОВУЮ ПОЗИЦИЮ

УСИЛЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ В СТАНДАРТИЗАЦИИ

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕМ И СТАНДАРТИЗАЦИЯ

80% компонентов зданий стандартизировано

ВIM библиотека решений по префабрикации в рамках региональных проектов



ЛИДЕРСТВО В ЦИФРОВИЗАЦИИ СЕРВИСОВ

ДИСПЕТЧЕР-24

Самая крупная IT-платформа в сфере ЖКХ

180 управляющих компаний в 28 городах РФ

585 тыс. квартир в обслуживании

48% среднегодовой прирост выручки в 2018-2021 годах



УКРЕПЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ПОЗИЦИИ

ПОЗИТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ «ЮИТ РОССИЯ»

1.9 млрд руб. стоимость приобретения (денежная составляющая)

14.2 млрд руб. рыночная стоимость приобретенных активов

9x рост чистой прибыли в 1 полугодии 2022 (год к году)

0.9x чистая прибыль/pre-PPA EBITDA на комфортном уровне (меньше 1x и значительно ниже целевого значения 2-3x)

ЭТАЛОН

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ
ПАРАМЕТРЫ РАЗМЕЩЕНИЯ



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗМЕЩЕНИЯ

Эмитент	АО «Эталон-Финанс» (входит в Группу «Эталон»)
Рейтинг Эмитента	RuA- «Стабильный» от Эксперт РА
Рейтинг выпуска	Ожидается от Эксперт РА
Вид облигаций	Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 002P-01, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций
Регистрационный номер программы биржевых облигаций	4-55338-H-002P-02E от 06.02.2023
Планируемый объем выпуска	Не менее 5 млрд руб.
Номинальная стоимость	1 000 рублей
Срок обращения	Не более 15 лет (5 460 дней) с даты начала размещения
Оферта	3 года с даты начала размещения
Цена размещения	100% от номинальной стоимости
Купонные выплаты	ежеквартально (91 день)
Ставки купонов	Ставка 1-го купона определяется по итогам book-building, ставки 2 – 12 купонов равны ставке 1-го купона
Ориентир доходности к оферте	G-curve* (на сроке 3 года) + не более 575 б.п.
Предварительная дата открытия книги заявок	17 февраля 2023 г.
Предварительная дата закрытия книги заявок	17 февраля 2023 г.
Предварительная дата начала размещения	22 февраля 2023 г.
Способ размещения	Book-building по купону, открытая подписка
Листинг и размещение	ПАО Московская Биржа, ожидается второй уровень листинга
Организаторы	БКС КИБ, БК РЕГИОН, Газпромбанк, Банк ДОМ.РФ, ИФК Солид, Инвестбанк Синара, МТС-Банк, Россельхозбанк, Тинькофф Банк
Агент по размещению	ПАО Банк Синара
Депозитарий	НКО АО НРД
Вторичное обращение	ПАО Московская Биржа, внебиржевое обращение
Требования по инвестированию средств институциональных инвесторов	Выпуск удовлетворяет требованиям по инвестированию средств страховых резервов, пенсионных накоплений и резервов

*<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

ЭТАЛОН

ИЗБРАННЫЕ
ПРОЕКТЫ



ЗИЛ-ЮГ (Москва)

ПЕРВЫЙ В РОССИИ ПРОЕКТ 15-МИНУТНОГО ГОРОДА

ВЫСОЧАЙШИЕ ОТРАСЛЕВЫЕ СТАНДАРТЫ

Применение таких стандартов как «Моя улица», принципов современного урбанизма, планирования городской среды для счастливой и комфортной жизни

ПРОЕКТИРОВАНИЕ С УЧАСТИЕМ ВЕДУЩИХ УРБАНИСТОВ

Использование экспертного опыта в области градостроения и урбанистики, новых технологий и социологии

РЕАЛИЗУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ (NSA)

1.2 МЛН
КВ. М

ПРОЕКТИРОВЩИК – ВЕДУЩЕЕ
МЕЖДУНАРОДНОЕ БЮРО

КСАР

СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

2021-2030

УДОБНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

2023 набережная и мост
через Москву-реку будут
построены до конца 2023



Визуализация проекта

ГАЛАКТИКА (Санкт-Петербург)



Масштабный проект редевелопмента территории бывшего Варшавского вокзала в центре Санкт-Петербурга. Комплекс расположен на участке площадью около 36 га и включает в себя 30 разноэтажных кирпично-монолитных корпусов, 3 школы, 10 детских садов и общественное рекреационное пространство. В северной и южной частях комплекса находятся кварталы «Галактика Премиум» и «Галактика Pro».

В 2020 году жилой комплекс «Галактика» стал победителем конкурса Urban Awards в номинации «Лучший проект комплексного освоения территорий».

РЕАЛИЗУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

744 ТЫС.
КВ. М

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ

22 млрд
руб.

ПЛАНИРУЕМЫЙ СРОК ВВОДА

2023

СЧАСТЬЕ В КАЗАНИ (Казань)

25

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ



В 2022 году Компания вывел свой зонтичный бренд «Счастье» в новые регионы присутствия, первым проектом в рамках региональной экспансии бренда стал проект «Счастье в Казани». Первая очередь проекта включает два корпуса со встроенными коммерческими и офисными помещениями. ЖК расположен в сложившемся зеленом районе с развитой инфраструктурой, в непосредственной близости от рекреационной-парковой зоны «Савиново» на берегу реки Казанки. На стилобатной части ЖК планируется реализовать эксплуатируемые террасы и общедоступные зоны отдыха, на прилегающей территории появятся площадки для отдыха и протяженная прогулочная зона.

РЕАЛИЗУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

45 ТЫС.
КВ. М

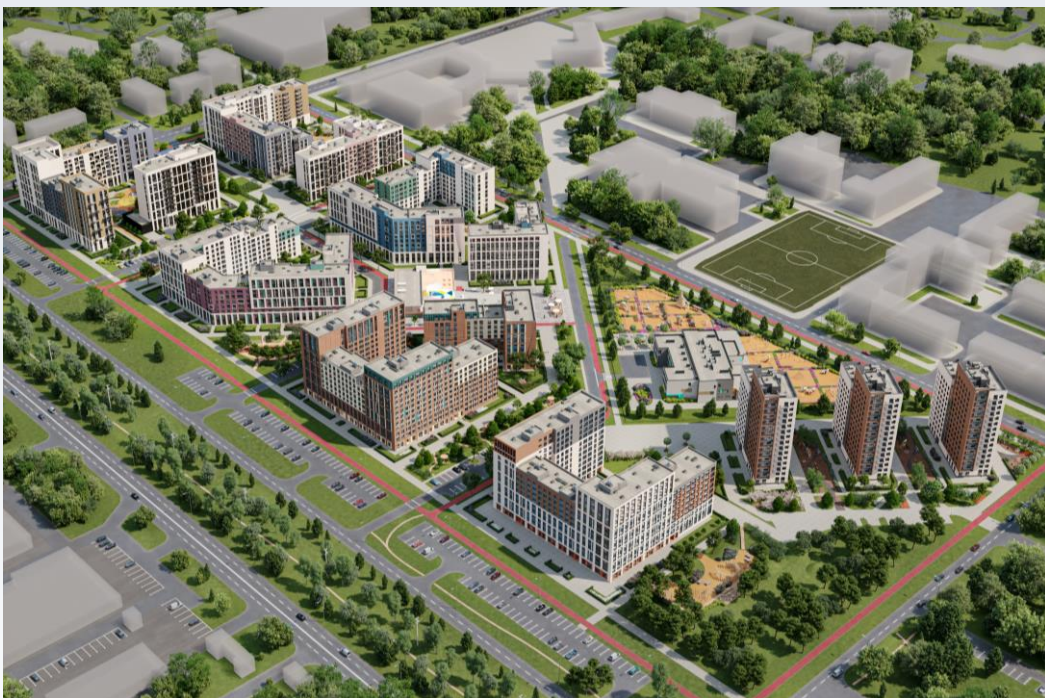
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ

20 ТЫС.
КВ. М

ПЛАНИРУЕМЫЙ СРОК ВВОДА

2026

ЗЕЛЕНАЯ РЕКА (Омск)



Первый проект Группы «Эталон», приобретенный и реализуемый в рамках программы региональной экспансии. Жилой комплекс «Зеленая река», возводимый на участке площадью 164 га, стал флагманским проектом Компании в регионах, сопоставимым по масштабам с кварталом «Галактика» и проектом «ЗИЛ-Юг». Проект создан в соответствии с концепцией «Город в городе»: предусматривает создание собственной коммерческой и социальной инфраструктуры, а также променада и благоустроенных зеленых зон. Комплекс будет органично вписан в природный ландшафт и сформирует новую рекреационную зону для всего района.

РЕАЛИЗУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

1.4 млн.
кв. м

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

140 млрд
руб.

ПЛАНИРУЕМЫЙ СРОК ВВОДА

2030

ЭКСПОФОРУМ (Санкт-Петербург)



Экспофорум – крупнейший выставочный центр в Восточной Европе общей площадью 200 тыс. кв. м, на 45 тыс. кв. м из которых располагается конгресс-центр. Комплекс Экспофорума располагается на 65 га земли между Пулковским и Петербургским шоссе недалеко от аэропорта Пулково и другой логистической инфраструктуры. Экспофорум состоит из 3 выставочных павильонов, пассажа, двух гостиных на 441 номер (4-звездочный Hilton Hotels & Resorts и 3-звездочный Hampton by Hilton), парковки, трех вертолетных площадок и инженерной инфраструктуры.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

200 ТЫС.
КВ. М

КОНГРЕСС-ЦЕНТР

45 ТЫС.
КВ. М

ПАРКИНГ

4.7 ТЫС.
МЕСТ

An architectural rendering of a modern city street. In the foreground, there are lush green trees and a sidewalk with several people walking. A blue bus and a silver car are visible on the road. The background features several tall, modern buildings with large windows and balconies. The sky is blue with scattered white clouds.

ЭТАЛОН

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЛИГАЦИЙ
ГРУППЫ ЭТАЛОН
(эмитент – АО Эталон-Финанс)

15 февраля 2023