GloraX

2025

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Содержание

1 ВСТУПЛЕНИЕ 03

Об основателе 04

Обращение Председателя Совета директоров 05

Обращение Генерального директора 07

Ключевые операционные и финансовые результаты за 2025 год 09

Об Отчете 10

2 О КОМПАНИИ 11

GloraX – ведущий федеральный девелопер 12

История развития Компании 13

Динамичная экспансия в регионы 15

Инвестиционная привлекательность 16

Бизнес-модель 17

Цепочка создания стоимости 19

Награды и достижения за 2025 год 27

3 ОБЗОР РЫНКА 29

Макроэкономические драйверы рынка 30

Структура спроса 32

Структура предложения 36

Новый баланс рынка 38

4 СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ РАЗВИТИЯ 41

Региональная экспансия 43

Операционная эффективность на всех этапах 44

Рост акционерной стоимости 45

Стратегия в цифрах 46

5 ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ 47

Обзор портфеля 48

Структура портфеля 50

Оценка портфеля 51

Исторический регион присутствия 53

Ключевые текущие проекты 54

Ключевые завершенные проекты 63

6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 65

7 ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 69

8 УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ 73

Управление устойчивым развитием 74

Взаимодействие с заинтересованными сторонами 76

Сотрудники 79

Культура охраны труда и промышленной безопасности 92

Клиенты 96

Социальная ответственность 106

Экологические аспекты деятельности 110

9 КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ 115

Структура корпоративного управления 116

Органы управления и их компетенции 117

Общее собрание акционеров 118

Совет директоров 119

Комитеты при Совете директоров 123

Правление 124

Деловая этика 125

Управление рисками 127

10 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ИНВЕСТОРАМИ И АКЦИОНЕРАМИ 135

Акционерный капитал 136

Аналитическое покрытие 139

Структура владения 140

Облигации и кредитные рейтинги 141

Коммуникация с инвесторами и акционерами 142

Раскрытие информации 144

11 ПРИЛОЖЕНИЯ 145

Консолидированная финансовая отчетность и аудиторское заключение 146

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления 204

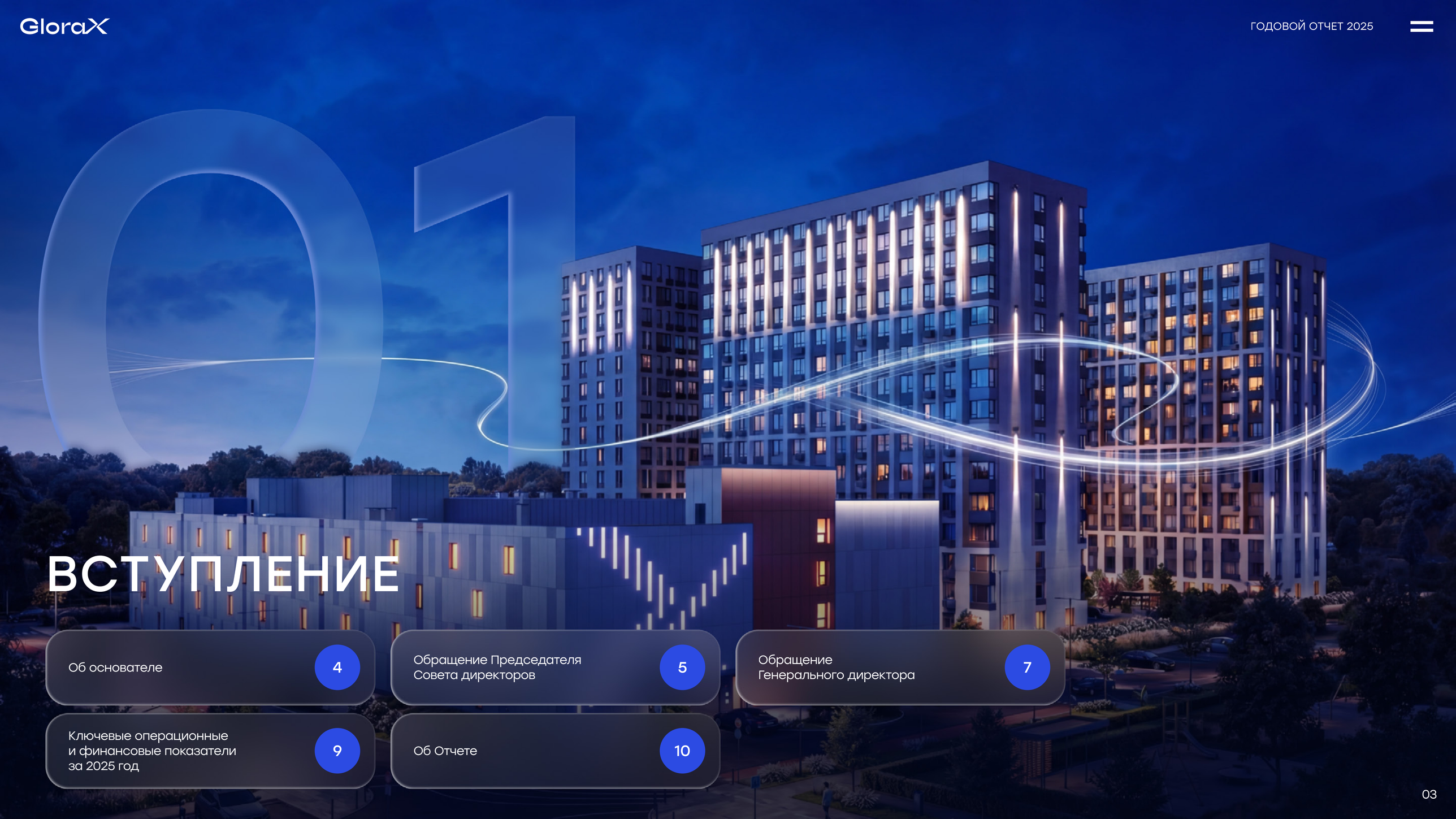
Отчет о крупных сделках 235

Отчет о сделках с заинтересованностью 247

Методология расчета ключевых показателей деятельности 275

Глоссарий 277

Контакты 280



01 ВСТУПЛЕНИЕ

Об основателе 4

Обращение Председателя Совета директоров 5

Обращение Генерального директора 7

Ключевые операционные и финансовые показатели за 2025 год 9

Об Отчете 10

Об основателе

Андрей Биржин начал предпринимательскую деятельность еще во время обучения в университете, реализуя проекты по развитию территорий в Московской области. В 2001 году он основал компанию «Геостройдизайн», специализировавшуюся на строительстве и реконструкции объектов недвижимости, а в 2009 году стал сооснователем девелоперской компании Tekta Group, которая за время его участия вошла в число крупнейших игроков рынка Московской области.

В 2013 году, после выхода из капитала Tekta Group, Андрей Биржин основал инвестиционную платформу GloraX Capital, а в 2014 году объединил ключевые направления бизнеса в единую структуру GloraX Group. Так была заложена основа компании, которая со временем прошла путь от предпринимательского проекта до федерального девелопера и публичного акционерного общества.

«Когда мы создавали GloraX, это была не просто идея построить еще одну девелоперскую компанию – это было желание сделать бизнес, который сможет расти, меняться, проходить через кризисы, находить новые возможности там, где другие видят только ограничения, и со временем стать чем-то большим, чем первоначальный замысел его основателей.

За прошедшие годы мы прошли большой путь, и 2025 год занял в этой истории особое место. В прошедшем году Компания стала публичной и вышла на биржу. Для меня, как для основателя, это не только важная веха личного пути и истории Компании, но и момент, когда GloraX выходит за рамки первоначальной предпринимательской мечты и становится общей историей – команды, клиентов, партнеров, инвесторов и всех акционеров.

Сегодня у GloraX есть акционеры, которые поверили в Компанию, в ее путь и в ее будущее. И в этом, наверное, главный смысл публичного статуса: теперь мы все – акционеры GloraX. У нас общий интерес к результату, общее внимание к стоимости Компании и общая заинтересованность в том, чтобы GloraX становился сильнее.

Я благодарен каждому, кто был рядом с Компанией на этом пути, и каждому, кто присоединился к нему после выхода GloraX на биржу. Убежден: публичность – это не финал и не точка, а новый, более взрослый и ответственный этап. Этап, на котором доверие, прозрачность и уважение к интересам всех акционеров становятся основой долгой истории GloraX на рынке капитала».



Биржин
Андрей Александрович

Российский предприниматель, основатель и мажоритарный акционер GloraX

Год рождения: 1981

Образование:

- МГУ им. М. В. Ломоносова, экономический факультет
- РАНХиГС, магистр «Государственное и муниципальное управление»

Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры, инвесторы,
клиенты и партнеры,

2025 год стал для GloraX важным этапом развития – переходом от частной компании к публичной на фоне радикального расширения присутствия в перспективных регионах Российской Федерации.



К моменту проведения IPO, которое состоялось на Московской бирже 31 октября 2025 года, собственниками, Советом директоров и менеджментом Компании в течение трехлетнего подготовительного периода была проделана необходимая работа по развитию институтов корпоративного управления, присущих публичной компании. Это касалось как формирования самого Совета директоров и его комитетов с привлечением независимых членов, так и создания целого ряда бизнес-процессов, позволяющих формировать и по необходимости корректировать стратегию Общества, осуществлять должный контроль за ее исполнением, формировать органы управления Общества с учетом утвержденной стратегии, а также обеспечить систему раскрытия информации и взаимодействия с рынками капитала.

По итогам IPO Компания привлекла 2,1 млрд рублей при рыночной капитализации более 18 млрд рублей. Размещение было проведено в формате cash-in: все привлеченные средства направлены на развитие бизнеса, реализацию стратегии региональной экспансии и укрепление долгосрочных позиций Компании.

С учетом волатильности рынков в момент выхода на биржу с целью защиты интересов долгосрочных инвесторов, принявших решение участвовать в IPO GloraX, Совет директоров утвердил механизм безотзывной оферты, согласно которому инвесторы, удерживавшие акции в течение 365 дней после размещения, получили право продать их по цене IPO, увеличенной на 19,5%, в случае снижения котировок ниже цены размещения. Кроме того, для менеджмента и действующих акционеров был установлен lock-up период сроком 180 дней в соответствии с лучшими практиками публичных размещений.

В состав Совета были избраны новые независимые директора – Елена Бехтина и Елена Титова. В результате сегодня в Совет входят четыре независимых директора: Юрий Самохин, Иван Дубровин, Елена Бехтина и Елена Титова. Это усилило независимый взгляд Совета на вопросы стратегии, финансовой устойчивости, управления рисками и оценки ключевых управленческих решений.

В рамках подготовки к публичному статусу Совет директоров утвердил ключевые корпоративные политики – политику раскрытия информации, политику управления рисками и дивидендную политику.

GloraX остается компанией роста, которая реализует стратегию масштабирования бизнеса через региональную экспансию, поэтому на текущем этапе приоритетом является дальнейшее развитие Компании. В соответствии с утвержденным подходом первые дивидендные выплаты запланированы не ранее 2027 года – то есть не менее чем через два года после IPO – в размере не менее 30% от чистой прибыли при соблюдении установленных финансовых критериев. Такой подход закрепляет баланс между ростом акционерной стоимости за счет развития компании и осуществлением дивидендных выплат.

Отдельное внимание Совет директоров уделил дальнейшему развитию практик раскрытия информации. GloraX последовательно повышает прозрачность бизнеса для финансового рынка: Компания готовит отчетность по МСФО с 2018 года и на протяжении последних лет расширяет объем раскрываемой информации о стратегии, операционных и финансовых результатах. В рамках подготовки к публичному статусу эта работа была усилена: Компания утвердила календарь раскрытий, запустила полноценный сайт для инвесторов и сформировала единое окно коммуникации с акционерами, аналитиками и представителями финансового рынка. Это позволило обеспечить регулярное, сопоставимое и понятное раскрытие информации в соответствии с требованиями Банка России, Московской биржи и ожиданиями публичного рынка.

В 2025 году устойчивость бизнес-модели GloraX получила внешнее подтверждение со стороны рейтинговых агентств. Национальное кредитное рейтинговое агентство присвоило Компании рейтинг BBB+ со стабильным прогнозом, отметив сильный бизнес-профиль, успешную региональную экспансию, высокую рентабельность, умеренную долговую нагрузку, прозрачную структуру собственности и качество корпоративного управления. В 2026 году прогноз был пересмотрен на «позитивный», что отражает возможность дальнейшего повышения рейтинга. АКРА также отмечало улучшение бизнес-профиля и географической диверсификации GloraX, сильные показатели ликвидности и рост текущих проектов. Для Совета директоров такие оценки важны как независимое подтверждение того, что Компания реализует стратегию роста при сохранении финансовой дисциплины.

В ближайшие годы Совет директоров будет сосредоточен на реализации стратегии роста с сохранением финансовой устойчивости и повышением внутренней эффективности, развитии корпоративного управления, риск-менеджмента, внутреннего контроля и практик раскрытия информации, а также продолжит работу над развитием долгосрочных отношений с инвестиционным сообществом.

Публичный статус – это постоянная ответственность. Для GloraX это означает необходимость регулярно подтверждать доверие рынка результатами, качеством решений, прозрачностью коммуникации и последовательностью действий.

От имени Совета директоров благодарю акционеров за доверие, оказанное Компании в первый год ее публичной истории. Благодарю менеджмент и сотрудников GloraX за работу, которая позволила Компании пройти этот этап и создать основу для дальнейшего роста.

Совет директоров продолжит действовать в интересах всех акционеров и поддерживать развитие GloraX как эффективной, прозрачной и устойчивой публичной компании федерального масштаба.



Сергей Швецов

Председатель
Совета директоров

Обращение Генерального директора

Уважаемые акционеры,
инвесторы, клиенты и партнеры!

2025 год стал для GloraX одним из самых значимых этапов в истории Компании. Мы завершили его в статусе публичной компании, вышли на новый уровень прозрачности и ответственности перед рынком капитала и при этом сохранили главное – способность расти быстрее рынка, выполнять заявленные ориентиры и последовательно увеличивать масштаб бизнеса.



Отчетный год проходил в сложной макроэкономической среде. Высокая ключевая ставка, ограниченная доступность рыночной ипотеки, изменение структуры спроса и осторожность покупателей оказывали давление на девелоперский сектор. Однако именно в таких условиях стали особенно заметны преимущества бизнес-модели GloraX: инвестиционный подход к выбору проектов, фокус на региональные рынки, высокая скорость запуска новых площадок, экспертиза в ленд-девелопменте и строгая операционная дисциплина.

Итоги 2025 года подтвердили, что выбранная нами стратегия развития работает. Продажи увеличились на 80% год к году и составили 219,6 тыс. кв. м, а в денежном выражении выросли на 47% – до 45,9 млрд рублей, превысив верхнюю границу целевого ориентира, заявленного Компанией при выходе на IPO.

Особенно важным итогом года стало качественное изменение структуры продаж. Доля региональных проектов увеличилась в пять раз и достигла 60% от общего объема реализованной недвижимости. Это подтверждает, что региональная экспансия GloraX перешла из стадии стратегической гипотезы в стадию устойчивого операционного результата. Мы сделали ставку на региональные рынки еще в 2022 году, когда увидели структурный потенциал за пределами столичных агломераций: более низкую стоимость входа в проекты, меньшую конкуренцию, потребность городов в комплексном развитии территорий и высокий нереализованный спрос на качественное современное жилье. В 2025 году мы получили конкретный результат: GloraX вошел в топ-20 крупнейших застройщиков России, достигнув к концу года 770 тыс. кв. м жилой площади в стадии строительства.

В основе нашей региональной стратегии – сильная экспертиза в ленд-девелопменте и проектах комплексного развития территорий. В 2025 году мы продолжили приобретать площадки на ранних стадиях, самостоятельно готовить их к запуску и создавать добавленную стоимость еще до начала строительства. Такой подход позволяет GloraX быстрее раскрывать потенциал земельного банка, формировать качественный продукт для жителей и выстраивать долгосрочное партнерство с регионами.

В 2025 году мы также использовали возможности сделок по слиянию и поглощению для ускоренного развития в регионах. Знаковым примером стала выгодная сделка по приобретению ГК «Жилкапинвест», которая позволила GloraX усилить портфель качественным активом и укрепить позиции на одном из ключевых региональных рынков. Мы рассматриваем такие сделки как точечный инструмент роста: каждая сделка должна соответствовать нашей инвестиционной логике, усиливать региональное присутствие и создавать дополнительную стоимость для Компании и ее акционеров.

Рост операционных показателей сопровождался сохранением фокуса на рентабельности и финансовой устойчивости. По итогам 2025 года GloraX продемонстрировал, что способен не только быстро масштабировать бизнес, но и эффективно конвертировать рост в прибыль. Выручка увеличилась на 27% год к году – до 41,3 млрд рублей, при этом доля региональных проектов в выручке достигла 27% против 4% годом ранее. EBITDA росла опережающими темпами – на 36%, до 14 млрд рублей, что соответствует верхней границе ориентира, представленного инвестиционному сообществу, а рентабельность по EBITDA увеличилась на 2 п. п., до 34%. Чистая прибыль выросла в 2,5 раза и превысила 3 млрд рублей, а рентабельность по чистой прибыли удвоилась – до 7,5%.

При этом мы сохранили финансовую устойчивость и повысили качество долгового профиля. Соотношение чистого долга к EBITDA осталось на комфортном уровне 2,8×, уровень покрытия проектного финансирования средствами на эскроу-счетах вырос на 16 п. п. – до 87%, а средняя ставка по кредитному портфелю снизилась на 4,1 п. п. – до 13,2%. Это стало результатом высокой операционной эффективности, дисциплинированного управления строительным циклом и строгого контроля затрат: доля коммерческих и административных расходов в выручке сократилась с 16 до 13%. В результате ROIC увеличился до 23%, подтверждая способность GloraX обеспечивать растущий возврат на вложенный капитал даже в условиях высокой стоимости финансирования.

Отдельно хочу отметить развитие строительной и проектной экспертизы внутри Компании. Масштабирование в регионах требует не только сильного земельного банка, но и способности быстро запускать проекты, управлять себестоимостью, контролировать сроки и обеспечивать единый стандарт продукта в разных городах. Поэтому мы продолжили развивать собственное проектное бюро, строительные компетенции, систему закупок и цифровые инструменты управления строительством. Это позволяет нам повышать предсказуемость реализации проектов и поддерживать целевую экономику даже в условиях инфляции затрат.

2025 год стал для GloraX годом выхода на публичный рынок. IPO усилило нашу финансовую базу, повысило узнаваемость Компании и расширило круг инвесторов, которые разделяют нашу веру в потенциал регионального девелопмента. Для менеджмента публичный статус – это не только доступ к капиталу, но и ежедневная ответственность: выполнять заявленные ориентиры, объяснять рынку наши решения и подтверждать инвестиционную историю реальными результатами. По итогам 2025 года мы эту ответственность выполнили: ключевые показатели достигли или даже превысили плановые ориентиры, заявленные инвестиционному сообществу.

Смотря вперед, мы сохраняем фокус на трех приоритетах: масштабировании, повышении эффективности и росте акционерной стоимости. Мы продолжим усиливать позиции в регионах, развивать ленд-девелопмент, запускать новые проекты, повышать эффективность на всех этапах, а также укреплять отношения с инвесторами как публичная компания.

GloraX входит в 2026 год с сильным портфелем, подтвержденной стратегией, растущей базой акционеров и высоким уровнем доверия со стороны клиентов, партнеров и финансового сообщества. Мы понимаем масштаб задач, которые стоят перед нами, и уверены в способности Компании продолжать создавать стоимость – для акционеров и партнеров, для клиентов и городов присутствия.

Благодарю клиентов за выбор GloraX, инвесторов и акционеров – за доверие, партнеров и региональные команды – за совместную работу, а сотрудников Компании – за вклад в наши выдающиеся результаты.



Александр Андрианов

Генеральный директор

Ключевые операционные и финансовые результаты за 2025 год

В 2025 году GloraX перевыполнил свой прогноз по продажам, повысил финансовую устойчивость и сохранил рентабельность на рекордном для отрасли уровне

Высокие темпы роста финансовых результатов[1]

↑ 27%

41,3 млрд ₽

выручка

↑ 36%

14,0 млрд ₽

EBITDA

↑ 2,5x

3,1 млрд ₽

чистая прибыль

Лучшая рентабельность в отрасли

↑ 2 п. п.

34 %

по EBITDA

↑ 3 п. п.

7 %

по чистой прибыли

Устойчивый уровень долговой нагрузки

↓ 0,05x

2,80x

чистый долг / EBITDA

Рекордные операционные результаты

↑ 80%

219,6 тыс. кв. м

продажи

↑ 47%

45,9 млрд ₽

продажи

Двукратный рост объемов строительства

↑ 3 региона

8

регионов строительства

↑ 434 тыс. кв. м

770 тыс. кв. м

объем строительства

Крупный системообразующий игрок

↑ 24 позиции

20-е место

по объему текущего строительства

Источники: данные GloraX, ЕРЗ

[1] Финансовые результаты здесь и далее приведены согласно консолидированной отчетности ПАО «Глоракс» по МСФО за соответствующие отчетные периоды.

Об Отчете

Настоящий Годовой отчет (далее – Отчет) содержит информацию о результатах деятельности Публичного акционерного общества «Глоракс» и его дочерних предприятий (далее – GloraX, Компания, Группа) и является первым для Компании после проведения первичного публичного размещения акций (далее – IPO). GloraX строит бизнес на принципах открытости и прозрачности, обеспечивая своевременное и комплексное информирование заинтересованных сторон о результатах деятельности.

Отчет охватывает следующие направления деятельности Компании:

- операционные и финансовые результаты за 2025 год;
- стратегию развития и продуктовый портфель;
- работу с инвесторами и акционерами, включая итоги IPO;
- систему корпоративного управления;
- деятельность в области устойчивого развития.

Отчет подготовлен с опорой на лучшие мировые и российские практики в области нефинансовой и финансовой отчетности.

Период отчетности

В Отчете раскрываются ключевые результаты деятельности Компании за период с 1 января по 31 декабря 2025 года.

Отдельные разделы, касающиеся стратегии развития, взаимодействия с инвесторами и корпоративного управления, включают информацию о значимых событиях, произошедших после отчетной даты.

Стандарты и нормативная база

При подготовке Отчета Компания руководствовалась следующими требованиями и рекомендациями:

- Федеральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- Федеральный закон от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;
- Кодекс корпоративного управления, рекомендованный Банком России;
- Положение Центрального банка Российской Федерации № 714-П «О раскрытии информации эмитентами ценных бумаг»;
- Рекомендации Министерства экономического развития Российской Федерации по подготовке отчетности об устойчивом развитии.

В части раскрытия информации об устойчивом развитии Компания ориентировалась на:

- Цели устойчивого развития ООН (ЦУР);
- Национальные цели развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года (НЦ РФ);
- Стандарты SASB (Sustainability Accounting Standards Board) для сектора жилой недвижимости и строительства.

Прогнозные данные

Отчет содержит заявления прогнозного характера, основанные на ожиданиях менеджмента Компании и оценках внешних экспертов. Реальные результаты могут отличаться от прогнозируемых под влиянием изменений в законодательстве, рыночной конъюнктуре, процентных ставках, действий конкурентов, политических событий, а также изменений в логистике и цепочках поставок.

Внешнее заверение

Отчет и содержащаяся в нем нефинансовая информация не проходили процедуру внешнего заверения независимой стороной.

Финансовая отчетность по МСФО прошла аудиторскую проверку в установленном порядке.



О КОМПАНИИ

GloraX – ведущий федеральный девелопер 12

История развития Компании 13

Динамичная экспансия в регионы 15

Инвестиционная привлекательность 16

Бизнес-модель 17

Цепочка создания стоимости 19

Награды и достижения за 2025 год 27

GloraX – ведущий федеральный девелопер

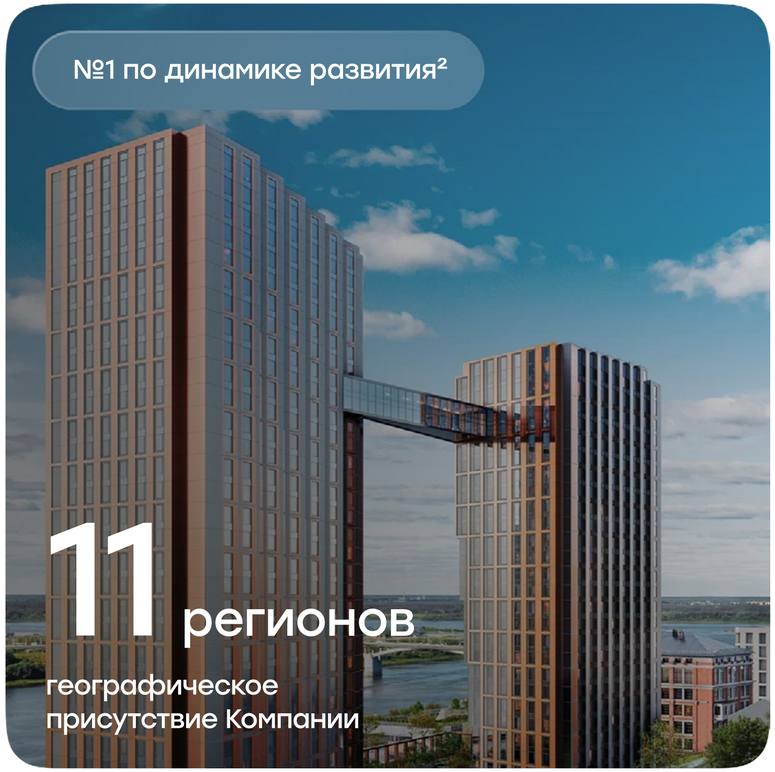
GloraX – ведущая федеральная девелоперская компания, основанная в 2014 году российским предпринимателем Андреем Биржиным с более чем 20-летним опытом в девелопменте. Основным направлением деятельности GloraX является строительство и продажа жилой недвижимости. Компания реализует проекты жилой застройки на всех стадиях девелоперского цикла – от подготовки земельных участков и проектирования до строительства, продаж и ввода объектов в эксплуатацию.

Важной частью деятельности Компании является работа с земельными активами. GloraX занимается анализом инвестиционной привлекательности площадок, приобретением земельных участков на ранней стадии и подготовкой территорий к будущей застройке, включая разработку градостроительных концепций и мастер-планов. При этом часть разработанного проекта может реализовываться совместно с другими застройщиками в рамках дополнительного направления бизнеса – мастер-девелопмента, что значительно повышает возврат на капитал и сокращает период оборачиваемости.

На сегодняшний день GloraX входит в число лидеров отрасли по объему строительства, темпам региональной экспансии и комплексному развитию территорий, демонстрируя устойчивый рост и высокие стандарты качества жилых проектов. Рыночная стоимость портфеля проектов Компании на 30 июня 2025 года составляет 125,3 млрд рублей, а земельный банк – 5,4 млн кв. м непроданной площади. Компания представлена в 11 динамично развивающихся регионах России, а ее проекты формируют современную городскую среду, отвечающую запросам жителей.

Уникальная бизнес-модель

Сочетание девелопмента и ленд-девелопмента



↑ 27% г/г

41,3 млрд ₽

выручка в 2025 году

Высокая обеспеченность земельным банком

5,4 млн кв. м

непроданная площадь проектов
на 30.06.2025[1]



↑ +2 п. п. г/г

34 %

рентабельность по EBITDA в 2025 году

↑ +24 позиции в рейтинге ЕРЗ[2]

0,8 млн кв. м

объем строительства
на 31.12.2025

↑ +1 п. п. г/г

23 %

ROIC в 2025 году

[1] Экспертное заключение Nikoliers о справедливой стоимости девелоперских проектов № 90.07.2025 от 23.07.2025 (далее – заключение Nikoliers).

[2] По данным Единого ресурса застройщиков.

История развития Компании 1 / 2

Трансформация из локального игрока...

2014–2016

- Создание GloraX и формирование начального портфеля проектов
- Фокус на реализации проектов редевелопмента территорий «серого» пояса Санкт-Петербурга, ориентированных на спрос со стороны городского среднего класса

2017–2019

Консолидация ряда бывших промышленных площадок Санкт-Петербурга, разработка плана комплексного развития территории и начало строительства проекта Ligovsky City

2020–2021

- **Вхождение GloraX в топ-10 крупнейших застройщиков Санкт-Петербурга:** реализация семи проектов в черте города и пригородах
- **Первый проект мастер-девелопмента**
- Подтверждение эффективности операционной модели

5 тыс. кв. м

Санкт-Петербург

2014

2015


Шерлок Хаус


Английская миля
1-я очередь

2016


Твин Хаус


Мейн Хаус

210 тыс. кв. м

Москва

2017


Ligovsky City


Golden City

2018


Grand House

2019


Английская миля
2-я очередь

216 тыс. кв. м

2020


Английская миля
3-я очередь

2021


GloraX Заневский


GloraX Premium Василе-островский

История развития Компании 2 / 2

...в федерального девелопера

2022

Переход к следующему этапу развития, направленному на масштабирование бизнеса

Формирование системы корпоративного управления, включая:

- Профессиональный Совет директоров под руководством Сергея Швецова
- Правление

Определение ключевых стратегических приоритетов:

- Построение первой по-настоящему федеральной компании, не привязанной к конкретному региону
- Достижение темпов роста и рентабельности бизнеса, значительно опережающих отрасль

2023–2024

Создание инфраструктуры для масштабирования бизнеса:

- Формирование федеральной службы развития
- Создание собственного проектного бюро и разработка собственных стандартов
- Расширение сети продаж до федерального уровня
- Цифровизация ключевых бизнес-процессов, обеспечивающая управляемость и операционную эффективность при росте масштабов бизнеса

2025

GloraX – ведущая федеральная компания, представленная в 11 крупных, динамично развивающихся регионах России, входящая в список системообразующих игроков России в области девелопмента и строительства

- Первая сделка M&A и выход на Дальний Восток
- Проведение первого IPO на Московской бирже в 2025 году и приобретение публичного статуса

Нижний Новгород

2022



Статус на Черниговской

Ранее GloraX Premium Черниговская

326 тыс. кв. м

Казань, Ленинградская область

2023



Экосити

Ранее GloraX Экосити



Новоселье

Ранее GloraX Новоселье

Ярославль, Владимир, Мурманск Омск, Тула

2024



Октябрьский

Ранее GloraX Октябрьский



Кольский

Ранее GloraX Кольский

770 тыс. кв. м

Владивосток

2025



Зеленые высоты

Ранее GloraX Зеленые высоты



Тухачевского

Ранее GloraX Тухачевского



Огни Патрокла

Ранее GloraX Клубный

[1] Решение Минстроя № 45693-АМ/07 от 05.08.2025.

Динамичная экспансия в регионы



Экспансия в регионы является важнейшим стратегическим приоритетом для GloraX. Компания формирует портфель проектов в крупнейших региональных центрах России, где сохраняется высокий потенциал развития жилищного строительства. Больше о стратегии региональной экспансии см. на стр. 43.

125 млрд ₽

стоимость портфеля на 30.06.2025

31

число проектов

5,4 млн кв. м

непроданная площадь портфеля

Динамика количества регионов присутствия GloraX

Динамика количества регионов строительства GloraX

Источники: данные GloraX, заключение Nikoliers

Инвестиционная привлекательность

Инвестиционная привлекательность GloraX обусловлена уникальной комбинацией благоприятной фазы восстановления рынка на фоне смягчения ДКП, ставкой на регионы с более сильной динамикой экономических показателей и высоким отложенным спросом, стабильно высоких темпов роста и рентабельности бизнеса и одной из лучших систем корпоративного управления. Комбинация этих факторов создает основу для устойчивого развития бизнеса и роста акционерной стоимости Компании.

Привлекательная фаза рынка

Устойчивый тренд на смягчение денежно-кредитной политики создает условия для восстановления спроса на первичную жилую недвижимость, не привязанного к целевым льготным программам. Согласно прогнозам Банка России[1], к 2027 году ожидается снижение КС до уровня 8–10% в среднем. Снижение рыночных ставок по ипотечным кредитам, а также снижение процентных ставок по депозитам способствуют восстановлению спроса от покупателей без семьи и домохозяйств без детей, а также восстановлению инвестиционного спроса

40–45%
восстановление спроса[2]

Ставка на регионы опережающего развития

GloraX развивает проекты на региональных рынках, которые обладают значительным потенциалом роста жилищного строительства – по прогнозу Strategy Partners, рост целевого рынка составит 2,1× к 2032 году.

Крупный и географически диверсифицированный земельный банк Компании формирует основу для дальнейшего масштабирования бизнеса

5,4 млн кв. м
непроданной площади[3]

Устойчивый рост при высокой рентабельности

Самые высокие темпы роста финансовых показателей за последние три года по сравнению с публичными девелоперами – СГТР[4] выручки за 2022–2025 годы составил 96%.

Рекордная для сектора рентабельность на протяжении трех лет подряд

>30%
по EBITDA

>35%
по валовой прибыли

Лучшее корпоративное управление

GloraX развивает систему корпоративного управления в соответствии с лучшими практиками публичных компаний. В состав Совета директоров входят независимые директора, обладающие значительным опытом в области финансов, инвестиций и управления

4 из 7
независимых членов Совета директоров[5]

[1] Источник: среднесрочный прогноз Банка России.
[2] Со стороны одиноких покупателей, семей без детей и инвестиционного спроса. Исследование Strategy Partners.
[3] Заключение Nikoliers.
[4] Среднегодовой темп роста.
[5] Дмитрий Кашинский вышел из Совета директоров по состоянию на 1 мая 2026 года.

Бизнес-модель

Ресурсы

Человеческие

- Опытный управленческий состав менеджмента
- Профессиональная команда специалистов
- Развитая система обучения и повышения квалификации сотрудников
- Единые стандарты управления и операционной деятельности

1 107
сотрудников на 31.12.2025[1]

Интеллектуальные

- Собственная параметрическая модель оценки инвестиционных проектов
- Цифровые инструменты управления сроками и себестоимостью
- Проектная документация на земельные участки
- Единая база стандартизированных проектных и строительных решений

до 80 %
элементов стандартизированы

Земельные

- Диверсифицированный портфель проектов в 11 регионах Российской Федерации
- Земельные активы в перспективных локациях с высоким потенциалом создания стоимости

644 га
площадь земельных участков в портфеле проектов[2]

Финансовые

- Собственные денежные средства
- Денежные средства на эскроу-счетах
- Проектное финансирование как ключевой инструмент реализации проектов
- Доступ к банковскому финансированию и рынкам капитала

69,6 млрд ₽
объем неиспользованного кредитного лимита по данным МСФО

Ключевые виды деятельности

- Инвестиционный анализ и отбор проектов
- Мастер-планирование территорий и ленд-девелопмент
- Проектирование жилых и коммерческих помещений
- Получение необходимой проектной документации
- Управление строительством
- Управление продажами и ценообразованием
- Управление портфелем проектов
- Управление введенными в эксплуатацию проектами

Потоки доходов

Основные:

- Продажа жилой недвижимости и коммерческих помещений

Дополнительные:

- Мастер-девелопмент (продажа части очередей сторонним девелоперам для самостоятельной реализации в рамках единой концепции и мастер-плана, разработанных GloraX)

Основные затраты

- Приобретение земельных участков
- Строительство (СМР)
- Проектирование
- Маркетинг и продажи
- Административные расходы
- Обслуживание долга

Ключевые партнеры

- Банки
- Подрядчики и поставщики
- Региональные и муниципальные власти
- Агентства недвижимости
- Управляющие компании
- Продавцы земельных участков

Управление капиталом

- Гибкое использование проектного финансирования
- Контроль долговой нагрузки
- Управление ликвидностью
- Привлечение долгосрочного публичного капитала

[1] Совокупная численность команды, обеспечивающей деятельность Группы, включая привлеченные производственные подразделения.

[2] Заключение Nikoliers.

Создание ценности за 2025 год

Акционеры и инвесторы

- Широкое присутствие на рынках капитала
- Прозрачность и регулярное раскрытие информации
- Рост операционных и финансовых показателей при рентабельности выше среднеотраслевой
- Контроль долговой нагрузки
- Рост чистой прибыли
- Механизм защиты инвесторов в рамках проведения IPO

41,3 млрд ₽
выручка

14,0 млрд ₽
EBITDA[1]

3,1 млрд ₽
чистая прибыль

Сотрудники

- Конкурентная система вознаграждения
- Возможности профессионального развития и обучения
- Безопасные и комфортные условия труда
- Участие в реализации масштабных девелоперских проектов

65 %
доля сотрудников, прошедших обучение в 2025 году

290 тыс. ₽
среднемесячная заработная плата с учетом премий и НДФЛ в 2025 году

Клиенты

- Качественное жилье в развивающихся городских локациях
- Комплексное развитие территорий с инфраструктурой
- Современные цифровые сервисы и удобные каналы взаимодействия
- Комфортная и безопасная среда проживания

5/5
рейтинг ЕРЗ по соблюдению сроков ввода жилья

220 тыс. кв. м
объем продаж в 2025 году

Партнеры и подрядчики

- Долгосрочное и взаимовыгодное сотрудничество
- Прозрачные и конкурентные процедуры закупок
- Своевременное исполнение обязательств
- Стабильный объем заказов и совместное развитие

~60 %
закупок централизованы через проведение внутренних тендеров и номинацию поставщиков

100 %
закупок у российских поставщиков

Органы региональной власти

- Развитие городской среды и инфраструктуры
- Реализация проектов комплексного развития территорий
- Создание рабочих мест в регионах присутствия
- Поддержка местного предпринимательства за счет работы с локальными подрядчиками

12
проектов комплексного развития территории и масштабных инвестиционных проектов

8
регионов активного строительства

Финансовые институты

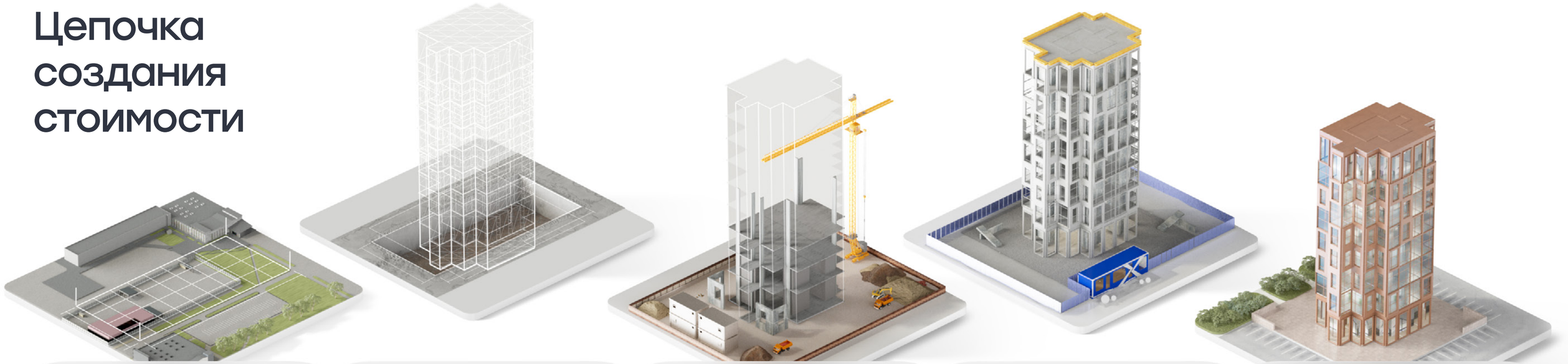
- Надежный заемщик с контролируемым уровнем риска
- Прозрачная финансовая модель и дисциплина управления капиталом
- Диверсификация источников финансирования
- Долгосрочные партнерские отношения

45,6 млрд ₽
объем проектного финансирования на 31 декабря 2025 года

87 %
коэффициент покрытия проектного финансирования средствами на счетах эскроу

[1] Здесь и далее представлено значение EBITDA по МСФО 16.

Цепочка создания стоимости



1 Приобретение земельных активов

Портфель проектов формирует собственный блок развития из более 40 специалистов. Компания применяет цифровые инструменты мониторинга земельных торгов, а накопленная экспертиза позволяет структурировать сделки с учетом региональной специфики и стадии готовности проектов. Унифицированные подходы к запуску проектов обеспечивают масштабируемость бизнес-модели и эффективное применение успешных практик при выходе в новые регионы.

Результат работы в 2025 году:

приобретение 5 проектов в высокой стадии готовности и выход в новый регион присутствия за счет выгодной сделки M&A.

2 Мастер-планирование и проектирование

Реализуется преимущественно силами собственного проектного бюро численностью более 180 сотрудников. В рамках данной функции разрабатываются мастер-планы и архитектурные концепции, осуществляется полный цикл проектирования, а также разрабатывается стандартизация проектных решений, доля которых уже достигает 80%.

Результат работы в 2025 году:

сокращение разработки проектной документации на 1 месяц, снижение вариативности затрат на 15%, утверждение 6 ППТ, получение 36 ГПЗУ и 19 РНС.

3 Строительство

Строительный блок представлен генеральными подрядчиками и специализированными бригадами[1], которые выполняют монолитные работы, кладку и общестроительные работы. Генеральный подрядчик контролирует 84% объема строительства жилья, что обеспечивает повышение скорости и предсказуемости результата.

Результат работы в 2025 году:

снижение зависимости от сторонних подрядчиков на 20%, увеличение объемов строительства в 2,3 раза.

4 Продажа недвижимости

Коммерческая функция реализуется собственной командой из почти 200 сотрудников через региональную сеть продаж, охватывающую 21 офис в 8 регионах присутствия. Компания развивает собственные офисы продаж, внедряет единые стандарты взаимодействия с клиентами и централизованно управляет процессами продаж и ценообразования.

Результат работы в 2025 году:

50% продаж за счет собственной сети, обеспечение единых стандартов клиентского опыта во всех регионах присутствия.

5 Эксплуатация и сервисы

После ввода объектов в эксплуатацию GloraX формирует систему управления жилыми комплексами на базе партнерской сети управляющих компаний и собственных стандартов обслуживания. Дополнительно развивается сервисная платформа GloraX Home, направленная на повышение качества взаимодействия с жителями.

Результат работы в 2025 году:

поддержание стабильного качества эксплуатации, рост удовлетворенности клиентов и формирование дополнительной ценности бренда.

[1] Здесь и далее упоминание генподрядных и иных производственных компаний отражает сложившуюся операционную модель Компании, в рамках которой такие организации выполняют функции генподрядчика и выполняют строительные работы исключительно на объектах Компании, и не означает наличие у Компании прямого или косвенного участия в капитале таких организаций, если иное прямо не указано в отчете.

1 Приобретение и развитие земельных активов

Строгий отбор проектов обеспечивает высокое качество портфеля

При выходе на новые рынки GloraX проводит комплексный анализ макроэкономических и отраслевых факторов, включая динамику населения и доходов, структуру экономики, объемы жилищного строительства и уровень обеспеченности жильем. Приоритет отдается крупным агломерациям с населением от 500 тыс. человек с устойчивым платежеспособным спросом и потенциалом роста. Компания придерживается строгой инвестиционной дисциплины: ежегодно анализируется более 2 500 площадок, из которых в портфель отбирается лишь 10–20 проектов с наилучшей экономикой. Отбор осуществляется в несколько этапов – от первичного скрининга до рассмотрения инвестиционным комитетом – с использованием параметрической модели, включающей свыше 80 показателей.

Партнерство с регионами ускоряет реализацию проектов и снижает риски

Важным элементом бизнес-модели является выстраивание партнерских отношений с региональными и муниципальными органами власти. GloraX обращается к властям не только за согласованием необходимой документации по проектам, но и ищет возможности для решения комплексных градостроительных задач и развития инфраструктуры в регионе. Такой подход позволяет ускорять запуск проектов, снижать регуляторные риски, получать доступ к смежным территориям через механизм КРТ и повышать экономическую эффективность проектов.

Выход в регионы через якорные проекты

GloraX реализует комбинированный подход к формированию земельного банка: приобретает участки на ранних стадиях без подготовленной документации с последующим созданием стоимости через получение исходно-разрешительной документации, а также заключает сделки M&A с целью приобретения проектов в высокой стадии готовности с дисконтом. Это обеспечивает баланс между ростом стоимости активов и скоростью вывода проектов в реализацию.

В случае органического выхода в новый регион Компания реализует первый знаковый проект бизнес- или премиум-класса в наиболее привлекательной локации с видом на реку или парк. Он выполняет стратегическую роль: повышает узнаваемость бренда в городе, демонстрирует стандарты качества, подход к созданию городской среды и формирует репутацию надежного и ответственного девелопера. После успешного старта Компания расширяет присутствие в регионе за счет запуска масштабных проектов комфорт-класса.

В апреле 2025 года GloraX приобрел 99%-ную долю ГК «Жилкапинвест», входящей в топ-3 застройщиков Приморского края по объему текущего строительства. Благодаря этому Компания расширила свое присутствие на Дальний Восток, добавив в портфель 11-й город – Владивосток, а земельный банк Компании пополнился тремя проектами в стадии строительства, одним проектом в стадии проектирования и одним уже введенным в эксплуатацию комплексом с совокупной чистой продаваемой площадью 126,7 тыс. кв. м.

Выход через приобретение локального девелопера позволил:

- начать операционную деятельность без длительного этапа поиска, приобретения земельного участка и получения разрешительной документации;
- получить доступ к локальной экспертизе, сформированному портфелю проектов и налаженной сети поставщиков и подрядчиков;
- сразу закрепить значимую долю присутствия на новом региональном рынке.

Сделка стала примером эффективной реализации стратегии M&A и продемонстрировала способность Компании быстро интегрировать новые активы и масштабировать бизнес на новых рынках.

138 тыс. кв. м

объем текущего строительства в Приморском крае

3-е место

по объему текущего строительства в Приморском крае[1]

5%

доля строительства в Приморском крае

[1] По данным ЕРЗ.

Масштабирование через проекты комплексного развития территорий

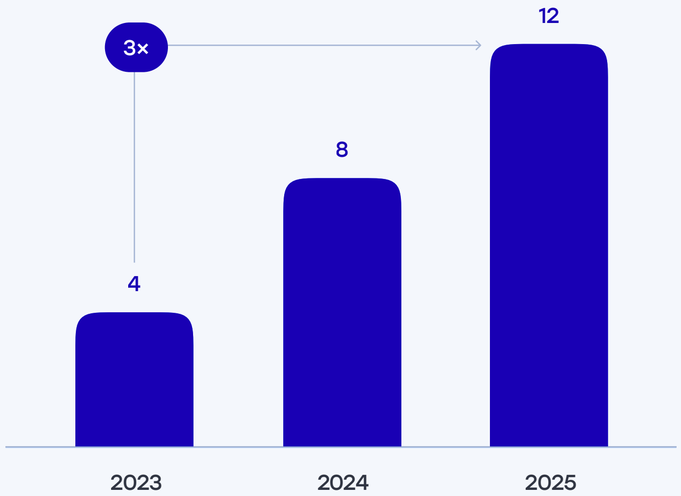
GloraX реализует проекты в партнерстве с региональными властями, преимущественно используя механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ).

КРТ позволяет Компании работать с крупными городскими территориями, формируя проекты полного цикла – от мастер-планирования до создания жилой застройки и инфраструктуры – в рамках единой концепции и закрепленных договорных обязательств сторон.

В дополнение Группа привлекает федеральное и региональное финансирование для строительства объектов инфраструктуры, впоследствии передавая их безвозмездно локальным властям регионального или местного уровня. Подобный подход способствует улучшению технико-экономических показателей собственных проектов в рамках КРТ, а создание функциональных пространств и повышение качества городской среды способствуют формированию репутации надежного партнера субъектов РФ.

GloraX является одним из лидеров рынка по запуску проектов КРТ по инициативе правообладателей.

Динамика количества действующих КРТ-проектов Компании



4-е место

в России по объему жилищного строительства проектов КРТ

7 034

квартиры

288 тыс. кв. м

жилья по программе КРТ в строительстве

39 %

от общего объема текущего строительства Компании

По данным ДОМ.РФ на 1 октября 2025 года

Развитие экспертизы через КРТ-центр GloraX

В 2025 году по инициативе GloraX была создана некоммерческая организация – КРТ-центр, направленный на формирование лучших практик комплексного развития территорий в России. Центр объединяет накопленную экспертизу Компании и выступает площадкой взаимодействия между девелоперами и органами власти.

Основные задачи КРТ-центра:

- содействие регионам в реализации проектов КРТ;
- участие в совершенствовании законодательства и нормативной базы;
- развитие инструментов финансирования инфраструктуры;
- обмен опытом и снижение рисков реализации проектов;
- предотвращение градостроительных конфликтов.



Успешные примеры реализации КРТ-проектов



Редевелопмент сложной исторической территории

Статус на Черниговской[1]

Территория Черниговской набережной в Нижнем Новгороде на протяжении длительного времени оставалась неосвоенной. Основным ограничением являлось наличие значительного количества объектов культурного наследия (ОКН), требующих сохранения и реставрации.

Ключевые вызовы:

- высокая концентрация объектов культурного наследия;
- необходимость соблюдения требований к их сохранению и адаптации;
- длительное отсутствие девелоперской активности на участке;
- сложная градостроительная подготовка территории.

Роль GloraX:

- разработка комплексного мастер-плана территории;
- разработка проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения;
- подготовка проектной документации с учетом ограничений по ОКН;
- возмещение расходов на расселение аварийного жилья;
- интеграция исторической застройки в современную концепцию проекта;
- запуск реализации проекта на территории, ранее ограниченной для девелопмента.

Результат и эффект:

- вовлечение в оборот сложной исторической городской территории;
- формирование нового жилого и общественного пространства в историческом центре;
- повышение инвестиционной привлекательности района;
- укрепление репутации GloraX как девелопера, способного реализовывать проекты с высокой градостроительной сложностью.

[1] Название проекта до ребрендинга – GloraX Premium Черниговская.

Расширение территории с минимальными издержками

Левобережный

В рамках проекта Компания первоначально приобрела участок площадью порядка 1,5 га (без учета дорог, парковок и социальной инфраструктуры).

В дальнейшем за счет применения механизма КРТ и МИП границы проекта были расширены до 17 га, что позволило сформировать единую территорию комплексного развития и существенно увеличить масштаб проекта.

Ключевые особенности проекта:

- значительный масштаб застройки с поэтапной реализацией;
- расширение границ проекта за счет механизма КРТ и МИП;
- комплексное развитие территории с формированием жилой и социальной инфраструктуры;
- интеграция в городскую транспортную систему, включая развитие магистральной сети.



Роль GloraX:

- участие в формировании параметров КРТ и разработке проектной документации;
- консолидация и развитие территории в рамках единого мастер-плана;
- реализация жилой застройки с одновременным созданием инфраструктуры.

Результат и эффект:

- увеличение масштаба проекта за счет включения дополнительных территорий;
- формирование сбалансированной жилой среды с инфраструктурой;
- улучшение экономики проекта за счет комплексного освоения территории;
- снижение инфраструктурных и регуляторных рисков благодаря партнерству с регионом;
- создание долгосрочного проекта с поэтапной реализацией.

2 Мастер-планирование и проектирование

Проектирование в GloraX осуществляется силами собственного проектного бюро и охватывает полный цикл работ – от разработки мастер-планов до получения разрешения на строительство. Компания формирует параметры застройки, разрабатывает мастер-план, проходит все стадии согласования с органами власти и обеспечивает юридическое закрепление градостроительных решений.

Собственное проектное бюро полного цикла позволяет GloraX обеспечивать высокое качество проектной документации, снижать количество проектных ошибок и минимизировать простои ввиду недостатка документации, а также оптимизировать затраты за счет выполнения работ собственными силами. Наличие прямого взаимодействия между проектными командами и строительными площадками обеспечивает быструю передачу опыта и внедрение наиболее эффективных решений в реализуемые проекты.

Благодаря накопленной экспертизе в ленд-девелопменте GloraX эффективно управляет этим этапом, сокращает сроки подготовки документации и переводит площадки в полностью готовые к реализации девелоперские активы за рекордные для отрасли сроки около 15 месяцев, обладая самым быстрым Time to Market (сроком от начала подготовки участка до получения разрешения на строительство).

Такой подход позволяет формировать добавленную стоимость участка внутри Компании, а не приобретать ее у внешних участников рынка, а также гибко управлять экономикой с первых этапов проекта.

Стандартизация и разработка проектной документации

GloraX последовательно развивает стандартизацию проектных решений: до 80% элементов в проектах унифицировано и включено в единую компонентную базу с возможностью повторного использования. Применение типовых решений позволяет ускорять разработку документации, повышать предсказуемость реализации и снижать себестоимость строительства.

Компания также активно использует современные цифровые инструменты проектирования, включая технологии BIM-моделирования на всех стадиях реализации проекта. Это позволяет повысить качество и детализацию проектной документации, а также сократить сроки ее подготовки.

Дополнительным фактором эффективности является высокий уровень автоматизации BIM-процессов: значительное сокращение рутинных операций уменьшает трудозатраты и повышает общую производительность проектных команд.

Девелопмент собственными силами

Основной формат реализации проектов. Компания самостоятельно осуществляет строительство и продажи, капитализируя добавленную стоимость, созданную на этапе подготовки земельного участка, и обеспечивая максимальную рентабельность проекта.

Мастер-девелопмент

Часть очередей продается другим девелоперам и реализуется ими в рамках единой концепции и мастер-плана, разработанных GloraX. Такой подход позволяет ускорять реализацию масштабных проектов, быстрее достигать положительного денежного потока и повышать оборачиваемость капитала.

Пример: проект «Лиговский», где часть очередей реализовывалась сторонним девелопером.

Подготовленный земельный участок

Продажа доли в проекте

Привлечение институциональных партнеров на уровне проекта позволяет ускорять освоение территории, раньше получать возврат на вложенный капитал и снижать стоимость проектного финансирования за счет повышения доли собственного участия.

Пример: продажа доли в проектах в Нижнем Новгороде и Казани ООО «СберИнвестиции».

Полная продажа проекта

Реализация непрофильных или инвестиционных активов после подготовки градостроительной документации. За счет создания добавленной стоимости на этапе ленд-девелопмента Компания может продавать такие активы с кратным ростом стоимости (до трех-четырех раз).

Пример: реализация участка под бизнес-центр в Санкт-Петербурге в 2024 году.

3 Строительство

Вертикальная интеграция и наличие генеральных подрядчиков позволяют GloraX обеспечивать полный контроль над строительным процессом – от проектирования до ввода объектов в эксплуатацию.

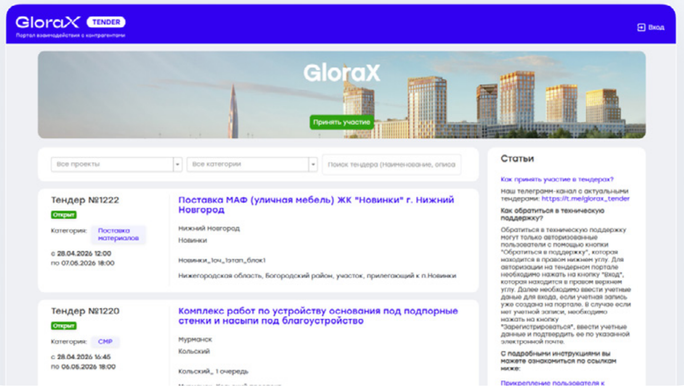
Такая модель снижает зависимость от внешних подрядчиков, повышает управляемость сроков и себестоимости, а также обеспечивает стабильное качество реализации проектов при масштабировании бизнеса. Эффективность строительного процесса достигается за счет ресурсного планирования, централизованной системы закупок и цифровизации ключевых процессов.

Проактивное управление ресурсной базой в регионах

GloraX системно управляет ресурсным обеспечением проектов, начиная с ранних стадий выхода в регион. Уже на этапе приобретения первого проекта Компания проводит анализ локальной базы поставщиков и подрядчиков, стоимости услуг и логистических ограничений.

Дополнительно GloraX оценивает экономическую целесообразность замены материалов и решений с учетом логистических издержек, а также при необходимости формирует собственных подрядчиков в регионах с дефицитом надежных партнеров.

Такой подход позволяет обеспечить стабильность реализации проектов, снизить зависимость от локальных ограничений рынка и повысить предсказуемость сроков и затрат на всех этапах строительства.



Цифровая платформа работы с подрядчиками улучшает прозрачность и контроль затрат

В рамках развития вертикально интегрированной модели GloraX внедрил собственный портал взаимодействия с контрагентами, охватывающий полный цикл работы с подрядными организациями и поставщиками – от аккредитации и участия в тендерных процедурах до заключения договоров и подачи документов, подтверждающих выполнение обязательств за отчетный период. Решение формирует единое цифровое пространство для взаимодействия с контрагентами, повышая прозрачность, стандартизацию и управляемость всех процессов.

Портал позволяет ускорить прохождение контрагентами всех этапов взаимодействия с Компанией, минимизировать ручные операции и снизить влияние человеческого фактора за счет автоматизации аккредитации, квалификации, тендерного, договорного контуров и документооборота. Накопление и анализ данных по стоимости работ, материалов и условиям сотрудничества дополнительно усиливают контроль себестоимости и поддерживают принятие более точных управленческих решений на всем протяжении реализации проектов.

Цифровое управление строительством повышает управляемость проектов

Цифровой контур управления строительством GloraX основан на использовании специализированных систем:

Optimacros	Optimacros – для управления себестоимостью и финансовым планированием проектов
SAREX	Sarex – для работы с проектными моделями и календарно-сетевыми графиками
iCONA	iCona – для мониторинга хода строительства и контроля сроков

Инструменты интегрированы с внутренними учетными системами и обеспечивают сквозную синхронизацию данных по срокам, объемам работ и затратам. Такой подход повышает прозрачность реализации проектов, позволяет оперативно выявлять отклонения и принимать управленческие решения на основе актуальных данных.

28 мес.
срок СМР секционных домов высотой до 25 этажей

–5%
уровень себестоимости Компании относительно конкурентов[1]

5 баллов
рейтинг качества строительства Компании в ЕРЗ

[1] На основе анализа по 100 сопоставимым проектам в регионах.

4 Продажа недвижимости

GloraX реализует гибридную модель продаж, сочетающую собственную коммерческую инфраструктуру и партнерскую сеть. Такой подход позволяет одновременно контролировать клиентский опыт и обеспечивать высокую скорость реализации проектов при масштабировании в регионах.

Сбалансированная структура каналов продаж, при которой сделки равномерно распределены между собственными подразделениями и агентской сетью, обеспечивает расширение охвата целевой аудитории, снижение расходов на маркетинг и объединение опыта и ресурсов с партнерами.

Гибкие условия продаж поддерживают устойчивый спрос

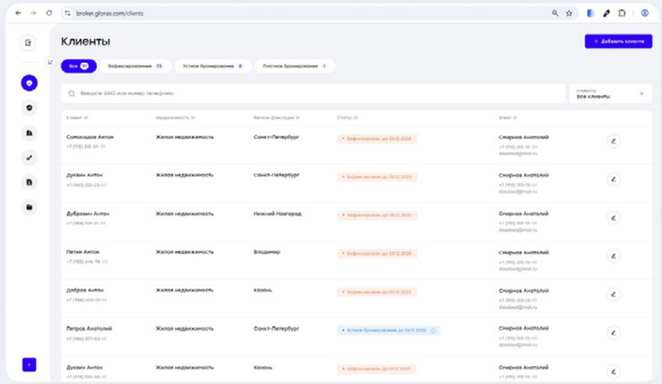
Собственные продажи осуществляются через сеть офисов продаж и прямое взаимодействие с клиентами, включая консультационную поддержку и сопровождение на всех этапах сделки.

Компания обеспечивает возможность полного дистанционного проведения сделки, включая онлайн-взаимодействие с менеджерами через личный кабинет клиента, а также использование различных каналов коммуникации. Это позволяет существенно расширить географию продаж и повысить доступность продукта для клиентов вне зависимости от их местонахождения.

Для эффективного управления спросом GloraX использует гибкую систему коммерческих условий: для каждого проекта и этапа реализации формируется набор из более чем 60 вариантов покупки, включающих различные программы скидок, субсидированные ипотечные решения и рассрочки. Такой подход позволяет адаптировать предложение под потребности различных категорий покупателей и поддерживать стабильные темпы продаж в изменяющихся рыночных условиях.

Кабинет брокера №1

по итогам независимого анализа DigitalDeveloper



Ключевым элементом взаимодействия с агентствами недвижимости является собственный личный кабинет брокера, который объединяет девелопера и партнеров в едином цифровом пространстве и обеспечивает прозрачность и управляемость процесса сделки.

Использование платформы позволяет партнерам работать с актуальной информацией по проектам, сопровождать сделки в режиме онлайн и эффективно взаимодействовать с командой продаж, что способствует повышению конверсии и сокращению сроков реализации.

GloraX системно инвестирует в развитие компетенций как собственных сотрудников, так и партнерской сети. В структуре блока продаж функционирует выделенная роль бизнес-тренера, обеспечивающего регулярное обучение и повышение квалификации сотрудников и агентов.

21 офис продаж
в восьми городах присутствия

~ 200
специалистов в коммерческом блоке

~ 2,5 тыс.
партнеров зарегистрированы в личном кабинете брокера

~ 50/50
структура сделок через собственные и партнерские каналы



5 Эксплуатация и сервисы

GloraX реализует модель контролируемой эксплуатации жилых объектов через партнерство с профессиональными управляющими компаниями под франшизой собственного бренда GloraX Home.

Эксплуатация как продолжение девелопмента повышает качество продукта

После ввода объектов в эксплуатацию управление домами осуществляется специализированными управляющими компаниями, с которыми GloraX заключает партнерские соглашения. Компания формирует и передает управляющим компаниям единые стандарты обслуживания, определяющие требования к содержанию объектов, включая регламенты эксплуатации инженерных систем, благоустройства и общественных пространств.

GloraX сохраняет активную роль на этапе эксплуатации и обеспечивает системный контроль качества управления жилыми объектами после их ввода. Компания осуществляет регулярное взаимодействие с управляющими компаниями, контролирует соблюдение стандартов обслуживания и участвует в оперативном решении возникающих вопросов. Такой подход позволяет своевременно выявлять и нивелировать потенциальные проблемы, поддерживая стабильное качество проживания.

GloraX продолжает участвовать в управлении объектами после их ввода в эксплуатацию. Это позволяет обеспечить плавный переход от строительства к эксплуатации и поддерживать единый стандарт качества на всех этапах жизненного цикла объекта.

Для удобства взаимодействия жителей с управляющими компаниями и GloraX применяются цифровые сервисы, обеспечивающие базовые функции управления жильем.

Компания использует опыт эксплуатации и обратную связь от жителей для совершенствования продуктовых решений и повышения качества будущих проектов.



Награды и достижения за 2025 год

В 2025 году GloraX существенно усилил позиции в отраслевых и кредитных рейтингах, что отражает устойчивость бизнес-модели, качество корпоративного управления и последовательную реализацию стратегии региональной экспансии.

Рост показателей, подтвержденный независимыми оценками, стал важным фактором укрепления инвестиционной привлекательности Компании и повышения доверия со стороны финансового рынка.

ЕР3

Значительный рост в рейтингах Единого ресурса застройщиков

1-е место
в рейтинге развития

20-е место
по объему текущего строительства
+24 позиции за год

20-е место
по потребительским качествам жилых комплексов

15-е место
по сохранению объектов культурного наследия

5/5 рейтинг
по соблюдению сроков ввода в эксплуатацию

Региональное лидерство по объемам текущего строительства[1]

Топ-1
в Нижегородской области

Топ-3
в Мурманской области и Приморском крае

Топ-10
во Владимирской области и в Республике Татарстан

НКР

Национальное кредитное рейтинговое агентство (НКР)

Уровень
BBB+.ru

Позитивный прогноз[2]

Сильный бизнес-профиль, лидерские позиции на рынке Санкт-Петербурга и успешная региональная экспансия

Высокая рентабельность проектов и умеренная долговая нагрузка при сохранении комфортного уровня ликвидности

Минимизация рисков за счет низкой концентрации поставщиков и активов, централизованной системы закупок и использования механизмов КРТ

Прозрачная структура собственности

Высокое качество корпоративного управления

АКРА

Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА)

Уровень
BBB(RU)

Стабильный прогноз

Улучшение оценки размера бизнеса на фоне активного расширения регионального присутствия и увеличения портфеля текущего строительства

Улучшение бизнес-профиля

Повышение уровня финансовой прозрачности

Средний уровень долговой нагрузки

Сильные позиции по ликвидности и рентабельности

[1] По данным ЕР3.
[2] Прогноз был повышен со стабильного до позитивного 10 апреля 2026 года.

HR-рейтинги

Forbes

Рейтинг лучших работодателей России

«Золото»

по блоку «Корпоративное управление»

«Серебро»

в общем зачете работодателей России

GloraX в одной группе с другими крупными девелоперами и еще 60 ведущими компаниями из разных отраслей

РБК

Рейтинг работодателей

3-я группа

лучших работодателей России

GloraX наряду с крупнейшими игроками строительной отрасли

Ключевые отраслевые награды

GloraX Premium Василеостровский

CRE AWARDS

Победитель

в номинации «Коммерческая инфраструктура жилых комплексов» Премия CRE Awards

Апарт-отель GloraX Заневский

Repa

Победитель

в номинации «Комплекс апартаментов» Премия Real Estate Property Awards

Экосити

Грин Проперти Эвордс

Победитель

в номинации «Проект будущего – жилая недвижимость. Комфорт-класс. Регионы России» Премия «Грин Проперти Эвордс»

«Лучший жилой комплекс»

за сохранение гармонии места в Смотр-конкурсе на лучшее архитектурное и градостроительное решение в г. Казани

«Лучший жилой комплекс»

за комплексные решения в архитектуре в Смотр-конкурсе на лучшее архитектурное и градостроительное решение в г. Казани

Статус на Гребном канале

ИСКУССТВО СТРОИТЬ

Победитель

«Выбор нижегородцев. Жилой комплекс элит/премиум-класса» Премия «Искусство строить»

03

ОБЗОР РЫНКА

Макроэкономические драйверы рынка 30

Структура спроса 32

Структура предложения 36

Новый баланс рынка 38

Макроэкономические драйверы рынка

В 2025 году рынок жилой недвижимости перешел к фазе восстановления на фоне постепенного смягчения денежно-кредитной политики (далее – ДКП).

Повышенная инфляция и высокий потребительский спрос в 2023–2024 годах побудили Банк России ужесточить ДКП, что сопровождалось существенным сокращением льготных ипотечных программ, действовавших с 2020 года. В результате в первой половине 2025 года эти факторы ограничивали рыночную активность, однако во втором полугодии рынок перешел к органическому восстановлению спроса без масштабной государственной поддержки, подкрепленному рекордно низкой безработицей и устойчивым ростом реальных доходов населения.

По итогам года рынок первичного жилья показал рост в денежном выражении на 11% при умеренном росте физических объемов (+2%) – что отражает сохранение устойчивого уровня цен даже в условиях высоких процентных ставок. Одновременно сокращение девелоперских запусков на 12% в 2025 году формирует структурный дефицит предложения на горизонте 2027–2028 годов и в сочетании с восстановлением спроса создает благоприятную конъюнктуру для крупных и финансово устойчивых федеральных девелоперов.

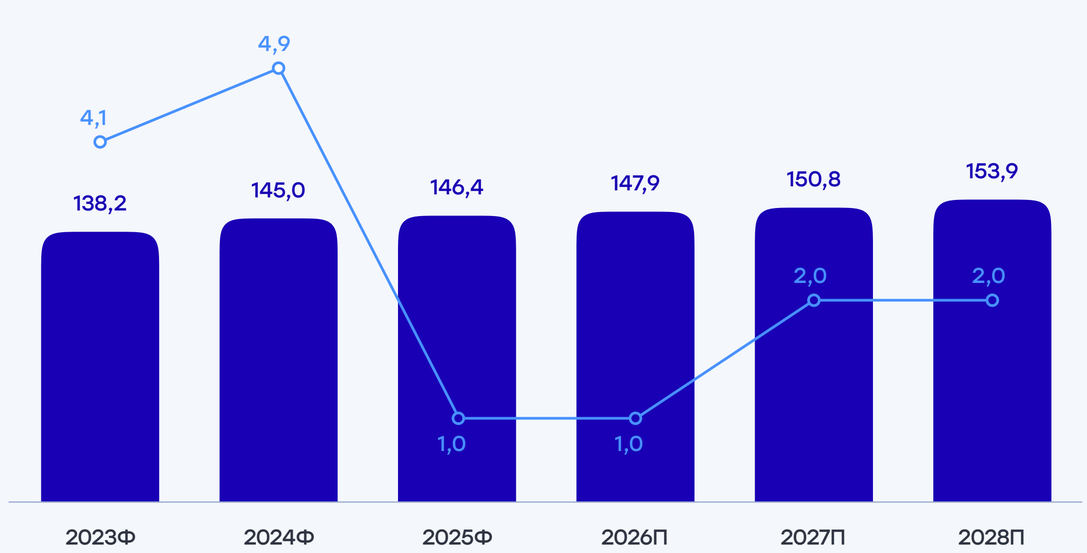
Несмотря на снижение рыночных ставок по ипотеке, в структуре спроса сохраняется высокая доля сделок с использованием льготной ипотеки и 100%-ной оплатой, а крупные девелоперы активизировали экспансию в регионы с высокой доступностью жилья и дефицитом качественного предложения, где большая часть потребителей соответствует критериям еще сохраняющихся льготных программ. Это формирует базу для устойчивой опережающей динамики региональных рынков по сравнению со столичными: в 2025 году регионы присутствия GloraX показали рост продаж в 2,6 раза быстрее Москвы и Санкт-Петербурга. К 2032 году, по оценке Strategy Partners, этот разрыв только увеличится, что формирует долгосрочный потенциал роста для девелоперов с диверсифицированным региональным присутствием.

Переход от ускоренного роста к сбалансированной динамике развития

В 2023–2024 годах российская экономика росла темпами выше потенциальных оценок – 4,1% и 4,9% соответственно, – что в условиях ускорения инфляции обусловило переход Банка России к жесткой ДКП. В результате по итогам 2025 года, согласно данным Росстата, рост ВВП составил 1,0%, что соответствует ожидаемой корректировке экономической активности на фоне сжатия кредитования и охлаждения потребительского спроса.

На прогнозном горизонте 2026–2028 годов Банк России ожидает устойчивую позитивную макроэкономическую динамику. Согласно среднесрочному прогнозу Банка России от 24 апреля 2026 года, по мере снижения ключевой ставки темпы роста ВВП стабилизируются в диапазоне 1,0–2,0% в год. Минэкономразвития и Банк России сходятся в прогнозах и предполагают выход экономики на траекторию сбалансированного роста в ближайшие годы.

Динамика ВВП



Источники: Росстат, среднесрочный прогноз Банка России от 24 апреля 2026 года

Замедление инфляции и формирование условий для снижения ставки

Жесткая ДКП оказала сдерживающее влияние на инфляционные процессы. Благодаря высокому уровню ключевой ставки в конце 2024 – начале 2025 года Банку России удалось снизить влияние проинфляционных факторов и достичь замедления инфляции с 9,5% в конце 2024 года до 5,6% к концу 2025 года, что позволило уже во втором полугодии 2025 года перейти к циклу устойчивого смягчения ДКП.

Согласно среднесрочному прогнозу Банка России, инфляция вернется к целевому уровню 4,0% в 2027 году, что создаст пространство для продолжения смягчения ДКП: ожидается, что средняя ключевая ставка снизится до 14,2% в 2026 году и достигнет 8,0% к 2028 году, что отражает медиану нейтральной ключевой ставки. По оценкам Банка России, при таком уровне ДКП будет в долгосрочном периоде поддерживать инфляцию и инфляционные ожидания на целевых ориентирах и устойчивый рост ВВП на приемлемом уровне, стабилизируя экономику.

Рынок труда как ключевой фактор устойчивости спроса

Рынок труда сохраняет устойчивость и остается ключевым фактором поддержки внутреннего спроса. В 2025 году уровень безработицы достиг исторического минимума – 2,2%, по данным Росстата, отражая сохраняющийся дефицит рабочей силы в экономике.

На фоне ограниченного предложения труда, по данным Росстата, номинальная заработная плата в 2025 году выросла на 13,5%, а реальная – на 4,4%. На прогнозном горизонте 2026–2028 годов, согласно макроэкономическому опросу Банка России, ожидается дальнейший рост реальных доходов населения на уровне 2,6–3,3% в год, что формирует фундамент роста платежеспособного спроса и поддерживает восстановление активности на рынке жилой недвижимости.

Формирование базы для восстановления рынка

Снижение ключевой ставки с 19,2% в 2025 году до прогнозных 8,0% к 2028 году в совокупности с низким уровнем безработицы и ростом реальных доходов населения создают сильные предпосылки для роста спроса на рынке жилья.

Динамика инфляции и ставки



Источники: Росстат, среднесрочный прогноз Банка России от 24 апреля 2026 года

Динамика реальной зарплаты и безработицы



Источники: Росстат, макроэкономический опрос Банка России от апреля 2026 года

Структура спроса

По итогам 2025 года объем продаж на рынке первичной жилой недвижимости показал рост в денежном выражении на 11% при увеличении физических объемов продаж на 2%, что свидетельствует о сохранении устойчивого ценового тренда даже в условиях высоких ставок.

При этом продажи в регионах присутствия GloraX в 2025 году росли опережающими темпами – на 15% в денежном и 6% в натуральном выражении против 11% и –4% соответственно на столичных рынках (Москва, Санкт-Петербург и Ленинградская область). По оценкам Strategy Partners, рынок жилья в России будет расти в среднем на 7% в год на горизонте до 2032 года.

Продажи по ДДУ

+11% г/г

5,2 трлн ₽

+2% г/г

25,7 млн кв. м

–6 п. п. г/г

77 %

доля продаж в ипотеку по количеству сделок

+6% г/г

603 тыс. ДДУ

количество сделок на жилые помещения

+4,3 %

реальный рост цен

+10,2 %

номинальный рост цен

Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Сокращение господдержки и возврат к рыночному спросу

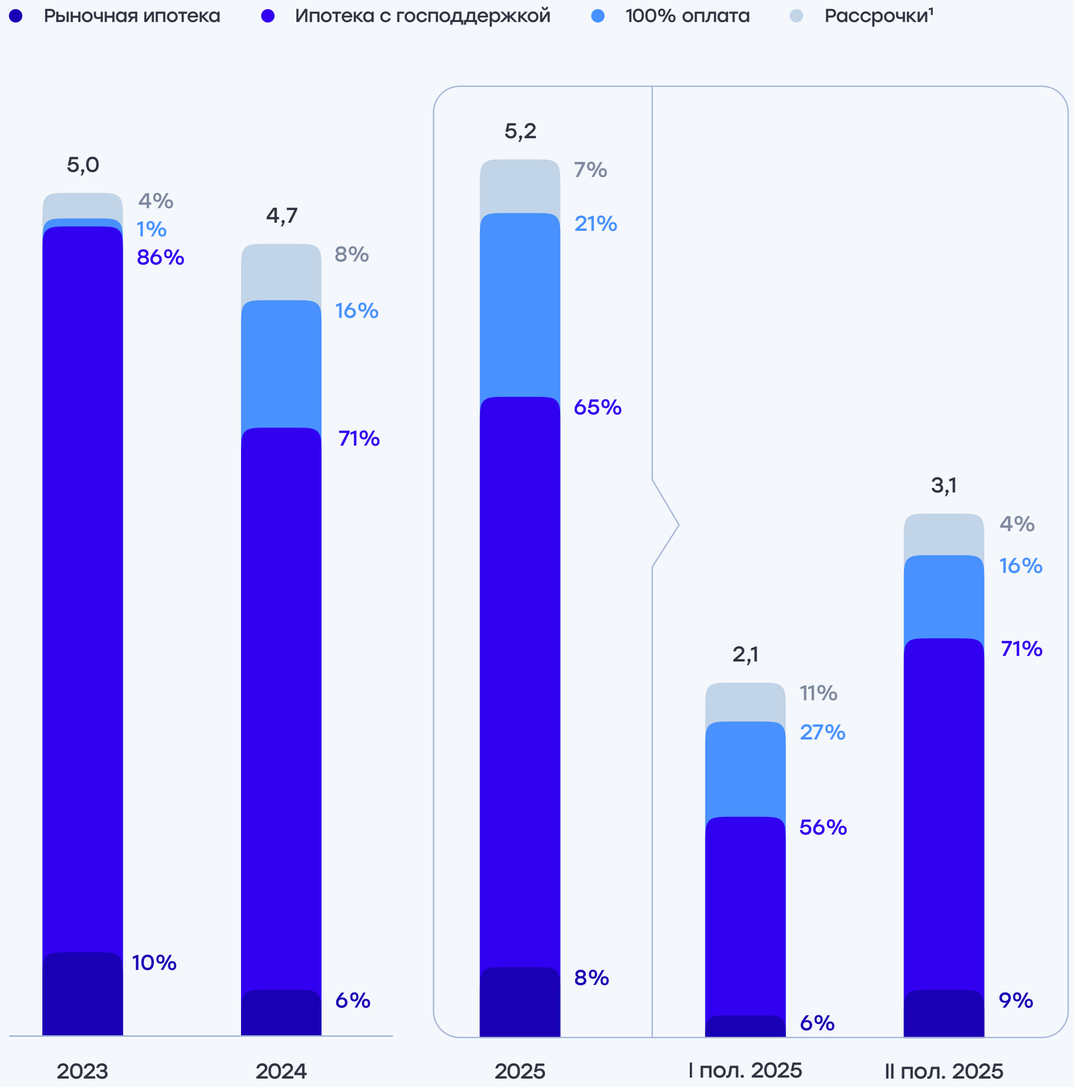
Рынок первичного жилья в 2023–2025 годах прошел этап глубокой трансформации, обусловленной изменением условий финансирования и завершением масштабных программ льготной ипотеки. Если в 2023 году и первой половине 2024 года ключевым драйвером спроса выступали массовые льготные ипотечные программы со ставками 5–8%, то после их завершения и одновременного ужесточения ДКП рынок перешел к фазе адаптации.

Ключевым источником финансирования в первом полугодии 2025 года остались адресные льготные программы: «Семейная ипотека», «Дальневосточная и арктическая ипотека», «ИТ-ипотека», «Военная ипотека». На фоне высокого уровня рыночных ставок в этот период для клиентов, не попадающих под условия льготных программ, оставалась доступна только покупка квартир со 100%-ной оплатой или с использованием различных форм рассрочек от застройщиков.

Во втором полугодии 2025 года рост спроса на недвижимость с использованием кредитных продуктов ускорился на фоне снижения ставки по рыночной ипотеке ниже 20%, объем которой вырос более чем в два раза в денежном выражении. Влияние также оказал рекордный объем выдач «Семейной ипотеки» в конце года, который поддерживался ростом спроса на фоне обсуждения изменений условий программы. За счет этого по итогам года доля льготных программ ипотеки в структуре продаж новостроек выросла до 71%, а доля рыночной ипотеки – до 9%.

По оценкам аналитиков ДОМ.РФ, в дальнейшем динамика ипотечного рынка в 2026 году будет в значительной степени определяться скоростью снижения ключевой ставки. В первом полугодии 2026 года программы с господдержкой продолжат оказывать существенное влияние на ипотечный рынок, однако по мере восстановления рыночных ставок вклад льготных программ будет постепенно снижаться, а спрос – расширяться за счет инвестиционного спроса и возвращения покупателей, не охваченных льготными программами: семей без детей, одиноких покупателей, а также семей, уже приобретавших квартиру по льготной программе, но желающих улучшить жилищные условия.

Структура продаж жилья в новостройках, трлн руб.



Источники: Банк России, ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

[1] Включая поступления по ранее заключенным рассрочкам.

Высокий уровень отложенного спроса обусловлен потребностью в улучшении жилищных условий

Аналитики Strategy Partners отмечают, что обеспеченность жильем населения РФ демонстрирует устойчивый среднегодовой рост на 2%, при этом все еще оставаясь низкой относительно зарубежных рынков, где медианный уровень соответствует 51 кв. м на одного человека против 29 кв. м в среднем по России.



Многоквартирный жилой фонд, построенный после 2010 года

% от общей площади всего жилищного фонда по состоянию на 2024 год

2010–2019 годы 2020–2024 годы

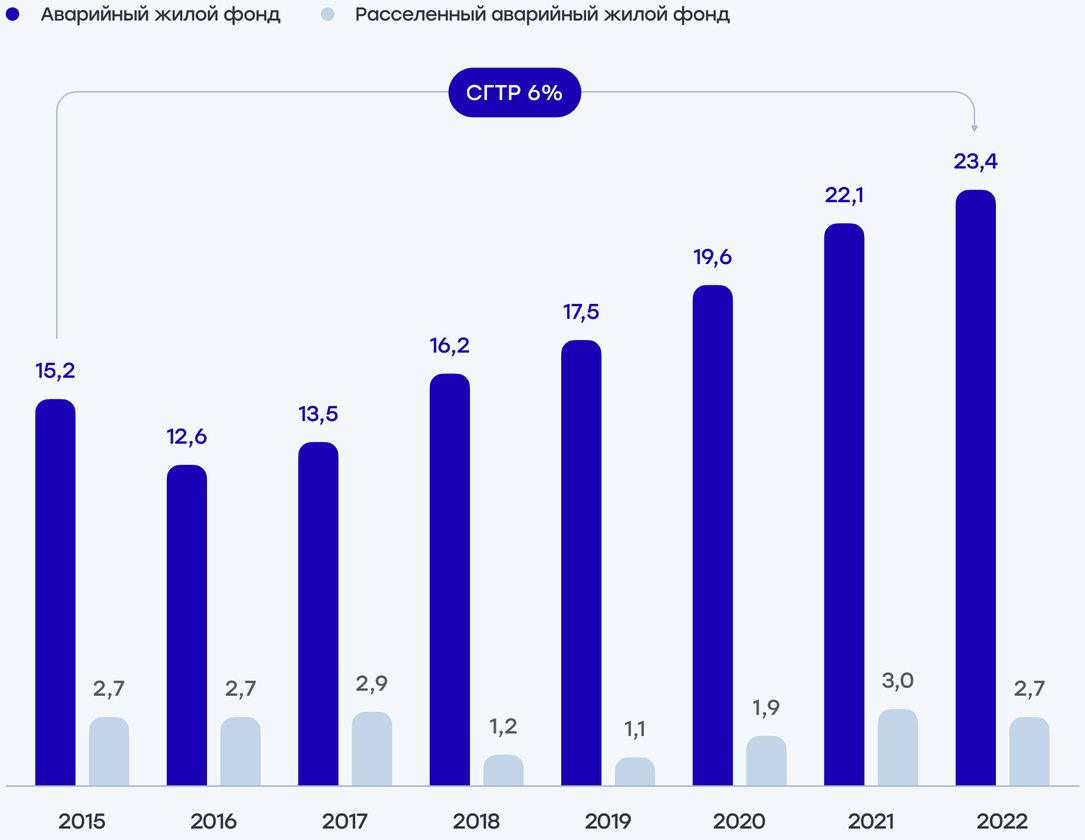
Помимо низкой обеспеченности жильем, многие региональные рынки характеризуются ограниченной долей обновленного жилого фонда. Доля жилья, построенного после 2020 года, составляет не более 15%, за исключением отдельных региональных центров, где в последние годы велось активное строительство, таких как Краснодар, Тюмень. В других регионах нехватка нового предложения и устаревание жилого фонда формируют накопленный неудовлетворенный спрос и одновременно снижают давление нового вторичного предложения на продажи первичной недвижимости. По мере выравнивания ставок по рыночной и льготной ипотеке этот эффект будет усиливаться: ранее существенный разрыв в ставках, сложившийся с 2020 года, привел к перетоку спроса с вторичного рынка на первичный, тогда как в дальнейшем спрос будет распределяться более сбалансированно.

В 2015–2022 годах объем аварийного жилого фонда увеличивался в среднем на 6% в год. При этом расселение обветшалого жилья ведется более медленными темпами – доля расселенного жилого фонда составляла от 6% до 21% от аварийного жилого фонда.

Данный дисбаланс формирует дополнительный устойчивый спрос на новое жилье, особенно в регионах без масштабных программ реновации, в отличие от Москвы и Санкт-Петербурга.

Аварийный жилой фонд и расселенный аварийный жилой фонд

2015–2022 годы, млн кв. м



Источник: ИНП РАН, анализ Strategy Partners

Доступность жилья восстанавливается, несмотря на рост цен

По данным Института экономики города, коэффициент доступности жилья, который рассчитывается как отношение стоимости квартиры 54 кв. м к среднегодовому доходу семьи из трех человек, снизился с 3,5 в 2023 году до 3,3 в 2024 году – минимального значения за последние годы. За 2023–2024 годы средний доход вырос на 39%, тогда как цены на жилье – лишь на 20%. В 2025 году реальный рост заработных плат (+4,4%) позволил удержать коэффициент в диапазоне 3,3–3,5.

По мере смягчения ДКП и снижения процентных ставок дальнейший рост реальных доходов населения при относительно стабильной динамике цен будет способствовать дополнительному улучшению доступности жилья.

При этом доступность жилья в регионах присутствия GloraX, по данным исследования Института экономики города, в среднем находится на уровне 2,9, в то время как в столичных регионах, Москве и Санкт-Петербурге, этот коэффициент составляет 4,1 и 3,5 соответственно. Это свидетельствует о более высоком потенциале роста спроса на жилье в регионах по сравнению со столичными агломерациями.

Фундаментальные драйверы обеспечат опережающий рост спроса в регионах

Рынок первичного жилья начал переход от субсидированной модели к более сбалансированной структуре спроса, в которой ключевую роль играют фундаментальные макроэкономические факторы – рост реальных доходов населения и постепенное снижение стоимости заимствований без господдержки.

По мере смягчения ДКП и восстановления рыночной ипотеки ожидается последовательное возвращение отложенного спроса со стороны широких групп покупателей, не охваченных льготными программами.

При этом региональные рынки, характеризующиеся более высокой доступностью жилья, низкой долей нового жилого фонда, отсутствием масштабных программ реновации и опережающей динамикой доходов населения, будут демонстрировать более высокие темпы роста и формировать основной вклад в развитие рынка на среднесрочном горизонте.

Структура предложения

Сокращение запусков новых проектов создает дефицит в краткосрочной перспективе

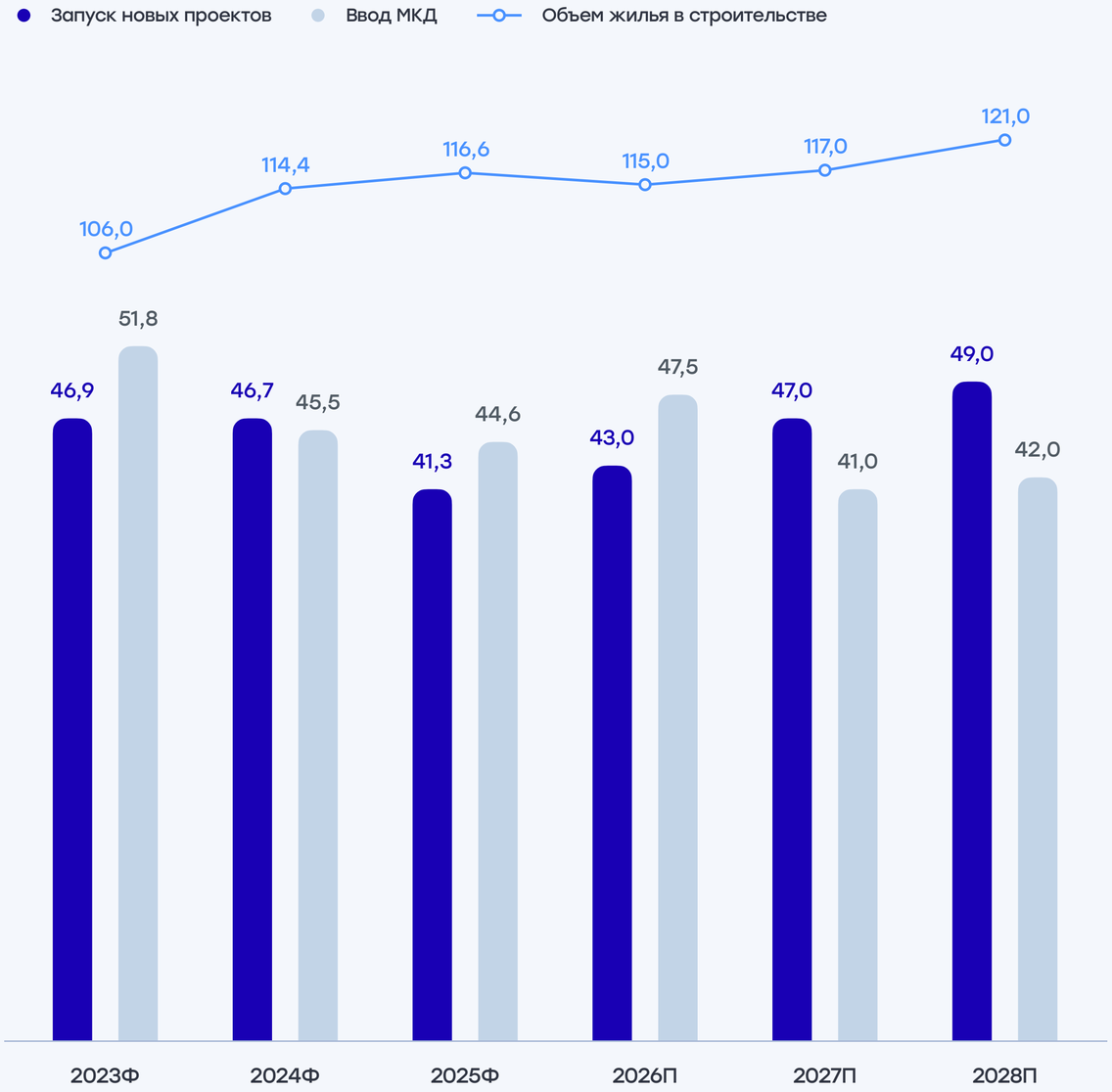
Снижение потребительского спроса на фоне ужесточения ДКП привело к закономерной реакции со стороны девелоперов, выразившейся в сокращении инвестиционной активности и пересмотре планов по запуску новых проектов.

По итогам 2025 года объем запусков новых проектов снизился на 12% и составил 41,3 млн кв. м. Наиболее существенное сокращение пришлось на первую половину 2025 года, когда падение продаж на 26% привело к сокращению объемов запусков новых проектов на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года – до 17,8 млн кв. м. Во втором полугодии девелоперы начали постепенно восстанавливать активность запусков на фоне восстановления спроса и ожиданий смягчения ДКП – с 2 млн кв. м в начале года до 5,2 млн кв. м в декабре.

В краткосрочной перспективе сокращение стартов новых очередей способствовало восстановлению баланса на рынке, однако также сформировало дефицит предложения. По оценке ДОМ.РФ, устойчивое восстановление инвестиционной активности ожидается не ранее 2027 года.



Динамика строительства жилья, млн кв. м



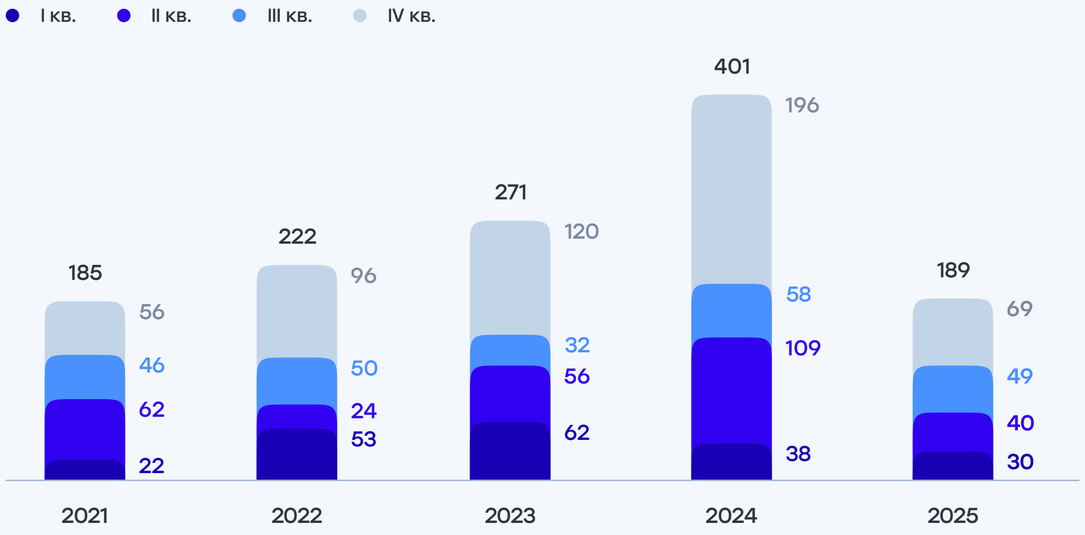
Источник: ДОМ.РФ

Снижение инвестиций в земельные участки создает долгосрочный дефицит предложения

Наряду с сокращением запусков новых проектов, в 2025 году девелоперы также значительно снизили инвестиции в земельные активы. По итогам 12 месяцев объем инвестиций составил 189 млрд рублей, что более чем в два раза ниже уровня 2024 года. Это создает более долгосрочный эффект на стороне предложения с учетом продолжительного цикла поиска, приобретения земельных участков и дальнейшего получения разрешительной документации для запуска строительства.

Сдержанная инвестиционная активность в 2025 году создает предпосылки для роста спроса на земельные участки в последующие годы и увеличения их стоимости.
Уже в 2025 году, по данным аналитиков IBC Real Estate, наблюдалось смещение спроса в пользу участков с наличием исходно-разрешительной документации, что приводит к увеличению их стоимости в несколько раз.

Объем инвестиций в земельные участки под жилую недвижимость, млрд руб.



Источник: IBC Real Estate

Ограниченный навес нового вторичного предложения поддерживает устойчивость региональных рынков

Доля сделок по ДДУ при покупке жилья в регионах в среднем почти в три раза ниже, чем в Москве и Санкт-Петербурге, что косвенно свидетельствует о недостаточном предложении новостроек.

Отсутствие значительного объема нового вторичного предложения в регионах будет оказывать поддерживающее влияние на рынок по мере смягчения ДКП, тогда как постепенное сокращение спреда между ставками по льготной и рыночной ипотеке будет способствовать восстановлению активности на вторичном рынке в столичных агломерациях.

Средняя доля первичного рынка в количестве сделок по покупке жилья за 2019–2023 годы



Источники: ЦИАН, анализ Strategy Partners

[1] Договор долевого участия.
[2] Договор купли-продажи.

Сокращение предложения формирует основу для роста цен

Сокращение запусков новых проектов и инвестиционной активности девелоперов в 2025 году стало естественной реакцией отрасли на снижение спроса в условиях ужесточения ДКП. В краткосрочной перспективе это способствовало балансировке рынка, однако одновременно привело к формированию ограниченного объема нового предложения.

С учетом инерционного характера строительного цикла и ожидаемого восстановления инвестиционной активности не ранее 2027 года текущая динамика запусков закладывает предпосылки для сохранения сдержанного предложения на горизонте ближайших лет. Одновременно существенное снижение инвестиций в земельные активы усиливает данный эффект и формирует более долгосрочные ограничения со стороны предложения. При этом первичный рынок жилья в регионах будет поддерживаться отсутствием навеса свежего вторичного предложения, в отличие от столичных агломераций.

Новый баланс рынка

Синхронизация спроса и предложения формирует новую точку равновесия

К 2025 году рынок жилой недвижимости завершил фазу адаптации к ужесточению ДКП и перешел к сбалансированной динамике. Снижение продаж в 2024–2025 годах сопровождалось сопоставимой корректировкой инвестиционной активности девелоперов, что позволило избежать накопления избыточного предложения и выровнять рыночную динамику, синхронизировав динамику спроса и предложения.

По итогам 2025 года, по данным ДОМ.РФ, объем запусков новых проектов превысил продажи в 1,6 раза, что соответствует исторически устойчивому диапазону 1,25–1,7 раза и указывает на сохранение сбалансированного соотношения между продажами и выводом нового предложения на рынок.

Сбалансированность спроса и предложения позволила сохранить положительную ценовую динамику на рынке недвижимости даже в условиях высоких ставок. В условиях ограниченного нового предложения рост цен в 2025 году сохранялся, однако носил умеренный характер: в крупнейших агломерациях он был более выраженным на уровне 22,5% в Москве и 11,4% в Санкт-Петербурге, тогда как в большинстве регионов динамика цен в основном соответствовала уровню инфляции.

[1] По объему строящегося жилья на 01.01.2026.

Динамика продаж и запусков новых проектов, млн кв. м



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Рост цен в 2025 году по топ-10 регионам[1], %



Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра

Сокращение инвестиционной активности приведет к дефициту предложения и росту цен в среднесрочной перспективе

Сокращение запусков новых проектов в 2025 году привело к росту цен на первичном рынке на 10,2%, что существенно превышает уровень инфляции – в реальном выражении первичное жилье подорожало на 4,3%. Основной рост пришелся на второе полугодие – период восстановления спроса.

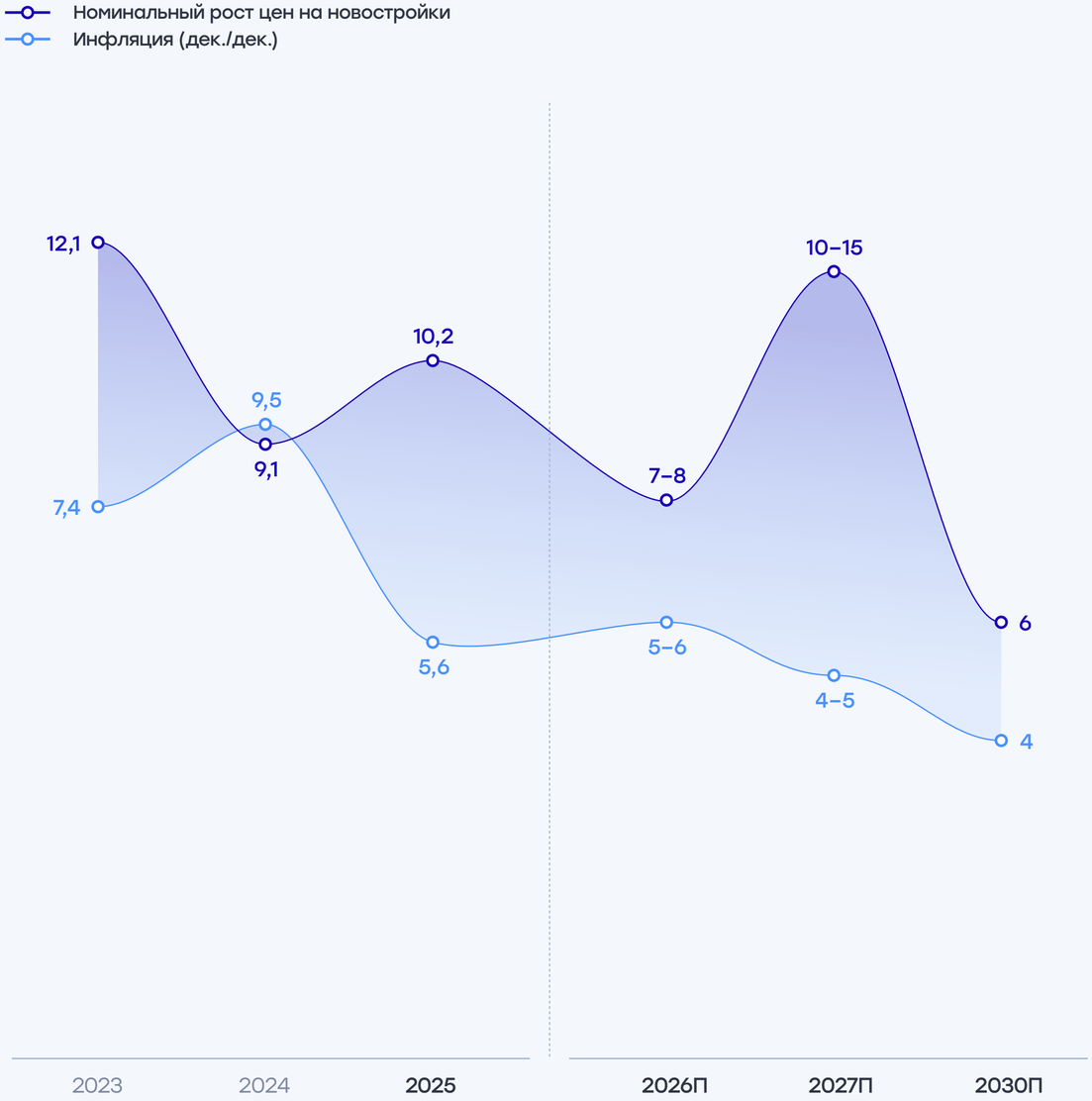


В то же время снижение инвестиций в земельные активы в 2025 году формирует отложенный эффект на горизонте 2027–2028 годов – с учетом инерционного характера девелоперского цикла это приведет к ограничению объемов запуска и снижению доступности ликвидного предложения в среднесрочной перспективе.

Одновременно по мере смягчения ДКП и снижения ключевой ставки будет происходить восстановление рыночного спроса, в том числе за счет возвращения покупателей, не охваченных льготными программами. Сочетание этих факторов – расширения спроса и ограничения предложения – формирует предпосылки для возникновения дефицита на рынке жилья и ускорения роста цен в ближайшие годы.

Согласно прогнозу ДОМ.РФ, дальнейшее повышение покупательной активности и дефицит предложения станут причиной роста цен на жилье: в 2027 году при ожидаемой инфляции на уровне 4–5% номинальные цены на жилье могут вырасти на 10–15%. При этом в регионах, где в 2025 году рост цен оставался сдержанным и отсутствует значительное давление со стороны нового вторичного предложения, сохраняется более высокий потенциал увеличения стоимости первичного жилья.

Изменение цен на первичном рынке, %



Источники: ДОМ.РФ на данных Росреестра, Росстат, прогноз ДОМ.РФ

Регионы формируют значительный потенциал роста жилищного рынка

В среднесрочной перспективе одним из ключевых факторов поддержки роста жилищного рынка в регионах является более значимая роль адресных ипотечных программ. Параметры «Семейной ипотеки» позволяют приобретать большее количество квадратных метров по сравнению со столичными рынками, что поддерживает спрос даже в условиях высоких ставок.

В более долгосрочной перспективе ключевую роль будут играть фундаментальные факторы. По оценкам Strategy Partners, объем рынка первичного жилья в России будет расти в среднем на 7% в год на горизонте до 2032 года, при этом восстановление будет носить неравномерный характер.

Ряд региональных рынков обладает более высоким потенциалом роста по сравнению со столичными агломерациями за счет сочетания факторов: относительно низкого предложения новостроек в предыдущие годы, устаревания жилого фонда и опережающего роста доходов населения.

Среди таких регионов аналитиками выделены:

- Ленинградская и Московская области
- Владивосток
- Владимир
- Волгоград
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Мурманск
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Самара
- Тольятти
- Тула
- Тюмень
- Уфа
- Ярославль

Все регионы присутствия GloraX, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, входят в данный перечень, тогда как остальные относятся к числу приоритетных направлений для дальнейшего развития.

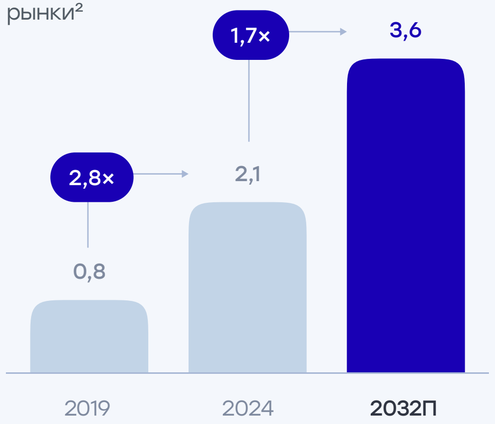
В совокупности это формирует предпосылки для опережающего роста региональных рынков, которые, по мере смягчения ДКП, будут обеспечивать основной вклад в развитие рынка жилой недвижимости.

Объем первичного рынка жилья в РФ, млрд руб.

Выборочные региональные рынки[1]



Столичные рынки[2]



Источник: прогнозная модель Strategy Partners

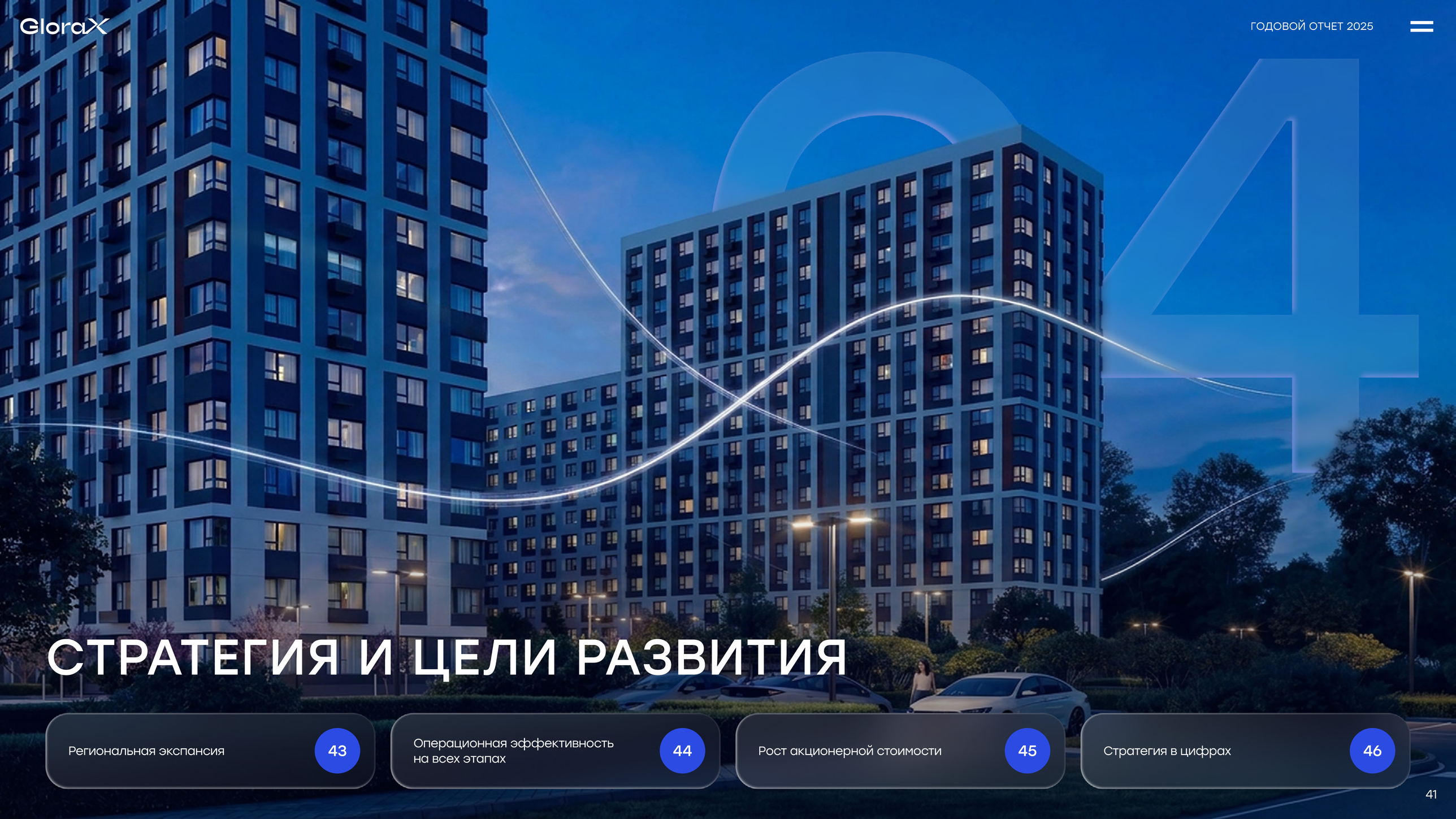
Новый цикл роста усиливает позиции девелоперов с регионально диверсифицированным портфелем

В 2025 году рынок жилой недвижимости завершил фазу адаптации к ужесточению ДКП и сформировал более сбалансированную модель функционирования, в которой спрос все в большей степени определяется фундаментальными макроэкономическими факторами.

По мере смягчения ДКП ожидается восстановление рыночного спроса, которое будет накладываться на ограниченное предложение, сформированное снижением инвестиционной активности девелоперов в 2024–2025 годах. Это создает предпосылки для перехода рынка в фазу устойчивого роста, сопровождаемого ускорением ценовой динамики в среднесрочной перспективе.

В этих условиях региональные рынки без существенного навеса нового вторичного предложения и с опережающим потенциалом роста доходов населения будут выступать ключевым драйвером роста и демонстрировать опережающие темпы роста по сравнению со столичными агломерациями.

[1] Ленинградская область, Московская область, Владивосток, Владимир, Волгоград, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Красноярск, Мурманск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Самара, Тольятти, Тула, Тюмень, Уфа и Ярославль.
[2] Москва и Санкт-Петербург.



СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ РАЗВИТИЯ

Региональная экспансия 43

Операционная эффективность на всех этапах 44

Рост акционерной стоимости 45

Стратегия в цифрах 46

Стратегия GloraX: формирование первого федерального девелопера

Ключевой целью стратегии GloraX является создание первой по-настоящему федеральной девелоперской компании, не привязанной к одному «домашнему» региону.

GloraX последовательно расширяет географию присутствия, масштабирует свою операционную модель и поддерживает дисциплинированный подход к управлению капиталом. Это позволяет увеличивать масштаб бизнеса быстрее рынка, сохраняя высокую рентабельность и финансовую устойчивость.

Реализация стратегии основана на трех стратегических приоритетах:

Масштабирование бизнеса через региональную экспансию

Достижение лучших экономических показателей и поддержание финансовой устойчивости за счет ленд-девелопмента и повышения операционной эффективности

Рост акционерной стоимости и инвестиционной привлекательности

Результат работы

- Опережающий рост
- Высокая маржинальность и возврат на капитал
- Финансовая устойчивость

Региональная экспансия

Российский девелоперский рынок, в отличие от других секторов экономики, исторически характеризуется сильными локальными игроками, деятельность которых сосредоточена преимущественно в одном или нескольких смежных регионах. Это увеличивает зависимость от емкости и состояния одного региона и не позволяет выстраивать модель, устойчивую к волатильности локального спроса и ограничениям локальной градостроительной политики.

В то же время реализация государственной стратегии полицентричного развития формирует новые центры экономического роста в регионах, где динамика ключевых социально-экономических показателей в последние годы опережает традиционные крупнейшие рынки, создавая дополнительные возможности для развития девелоперского бизнеса.

На этом фоне GloraX развивает модель федерального девелопера с диверсифицированным портфелем проектов в наиболее перспективных регионах страны. Такая стратегия бизнеса позволяет снижать зависимость от динамики отдельных локальных рынков, диверсифицировать предложение и более гибко распределять капитал между проектами.

По состоянию на конец 2025 года портфель из 31 проекта Компании распределен по 11 регионам России. В долгосрочной перспективе GloraX планирует расширить географию до 20 регионов, последовательно укрепляя позиции на действующих рынках и достигая целевых долей в новых локациях.

31 проект | **11** регионов

Диверсификация для устойчивого и сбалансированного развития бизнеса

Расширение регионального присутствия рассматривается как инструмент, обеспечивающий одновременно устойчивый рост масштабов операций при большем контроле рисков и сбалансированном распределении инвестируемого капитала. Это позволяет:

- наращивать масштабы бизнеса в регионах с наибольшим спросом;
- снижать зависимость от динамики отдельных локальных рынков;
- учитывать текущие региональные циклы спроса и предложения;
- перераспределять инвестиционный капитал в проекты с наилучшим соотношением риска и доходности;
- быстрее адаптироваться к изменениям макроэкономической среды и денежно-кредитной политики.

Согласно базовому сценарию исследовательского центра Strategy Partners, объем рынка первичного жилья в России к 2032 году может увеличиться в 1,7 раза, при этом ряд региональных рынков обладает потенциалом роста, превышающим темпы столичных агломераций (см. главу «Обзор рынка»).

Именно поэтому стратегия GloraX ориентирована на рынки, на которых сохраняется потенциал опережающего роста за счет сочетания спроса среди платежеспособного населения, ограниченного предложения качественного жилья и возможностей для расширения градостроительного потенциала территорий.

Уникальная модель выхода в новые регионы

GloraX реализует модель выхода в новые регионы, основанную на партнерстве с региональными властями и решении ключевых градостроительных задач. Компания выходит в регион через крупный знаковый проект – часто в формате комплексного развития территорий (далее – КРТ), – формируя концепцию развития территории и основу для дальнейшего масштабирования. В дальнейшем GloraX наращивает присутствие за счет запуска проектов в массовом сегменте, ориентируясь на вхождение в топ-3–5 застройщиков при сохранении ограниченной доли рынка в регионе. Такой подход позволяет одновременно укреплять рыночные позиции, поддерживать диверсифицированную структуру портфеля и выстраивать устойчивое взаимодействие с регионом.

Масштабирование в новых регионах осуществляется через сочетание инструментов:

- покупка отдельных земельных участков без исходно-разрешительной документации;
- сделки M&A с приобретением локальных девелоперов и готовых площадок;
- применение механизмов КРТ для увеличения градостроительного потенциала приобретенных земельных активов;
- развитие мастер-девелопмента как инструмента ускоренного освоения территорий.

Операционная эффективность на всех этапах

Отбор проектов с целевой доходностью и контролируемым уровнем риска

На этапе анализа Компания фокусируется на отборе только тех проектов, которые соответствуют заданным параметрам доходности и риска.

Собственная база земельных участков и параметрическая модель оценки позволяют:

- формировать финансовую модель проекта в течение одного часа;
- разрабатывать экспресс-мастер-план в течение одного дня;
- оценивать различные сценарии плотности застройки и этапности реализации.

Это существенно сокращает время принятия инвестиционных решений и позволяет концентрировать ресурсы на наиболее перспективных проектах. Быстрый и точный предварительный анализ снижает риск неэффективных инвестиций и повышает прогнозируемость возврата на капитал.

Операционная эффективность GloraX формируется на всех этапах реализации проектов – от отбора площадок до завершения строительства. Такой подход позволяет Компании обеспечивать опережающие темпы роста, поддерживать высокую рентабельность и контролировать инвестиционные риски при масштабировании бизнеса.

Формирование дополнительной стоимости на этапе подготовки проектов

На этапе преддевелопмента GloraX формирует экономику проекта и закладывает основу его будущей доходности. Компания приобретает земельные участки на ранних стадиях развития территорий и участвует в формировании их градостроительного потенциала – от разработки мастер-планов до получения разрешительной документации, за счет чего создает дополнительную стоимость активов еще до начала строительства. За счет собственной экспертизы в мастер-планировании GloraX обеспечивает баланс между потребностями региона в инфраструктуре и достижением оптимальных с коммерческой точки зрения параметров застройки. Это позволяет одновременно увеличивать объем продаваемых площадей и повышать привлекательность проектов для потребителей за счет более сбалансированной концепции развития территории. **Эффективные проектные решения и накопленная экспертиза в прохождении градостроительных процедур обеспечивают:**

- сокращение сроков подготовки проекта;
- ускоренный выход на строительную стадию;
- снижение неопределенности сроков реализации.

Продолжением данного подхода является реализация направления мастер-девелопмента, при которой Компания продает часть очередей другим девелоперам. Это позволяет, с одной стороны, повышать возврат на капитал и ускорять оборачиваемость денежных средств, а с другой – обеспечивать более быстрое и комплексное развитие территории, включая формирование необходимой социальной, транспортной и коммерческой инфраструктуры на ранних этапах реализации проектов и сокращение периода проживания жителей вблизи строительных площадок будущих очередей.

Масштабирование бизнеса при контроле себестоимости и сроков реализации

На этапе реализации проектов GloraX обеспечивает эффективность за счет стандартизации процессов и эффекта масштаба.

До 80% элементов проектирования и строительства стандартизированы, включая архитектурные и инженерные решения, а также требования к подрядчикам. Это позволяет:

- сокращать сроки проектирования и строительства;
- снижать вариативность себестоимости;
- ускорять запуск новых проектов;
- обеспечивать сопоставимую рентабельность в различных регионах.

Масштабирование портфеля проектов также обеспечивает дополнительный эффект за счет централизации закупок и повышения управляемости строительного процесса.

В результате Компания поддерживает высокий уровень операционной эффективности: по итогам последних лет рентабельность EBITDA превышает 30%, оставаясь выше среднеотраслевых значений.

> 30 %

рентабельность EBITDA

выше среднеотраслевых значений

Рост акционерной стоимости

1

Прибыльный рост бизнеса

Рост акционерной стоимости формируется на основе опережающего темпа роста финансовых показателей при сохранении рекордных для сектора девелопмента показателей рентабельности проектов.

Компания масштабирует девелоперский бизнес, одновременно поддерживая контроль себестоимости, инвестиционную дисциплину и эффективность операционной модели. Такой подход позволяет обеспечивать рост выручки и прибыли без снижения качества проектов и доходности инвестиций.

2

Повышение инвестиционной привлекательности

Оценка Компании рынком является важным фактором роста акционерной стоимости. GloraX последовательно развивает прозрачность бизнеса, систему корпоративного управления, а также взаимодействие с инвесторами.

Компания ориентирована на расширение аналитического покрытия, повышение качества раскрытия информации и формирование понятной инвестиционной истории. Это позволяет снижать воспринимаемый уровень риска и создает предпосылки для роста оценки Компании рынком.

3

Баланс между реинвестированием и возвратом капитала акционерам

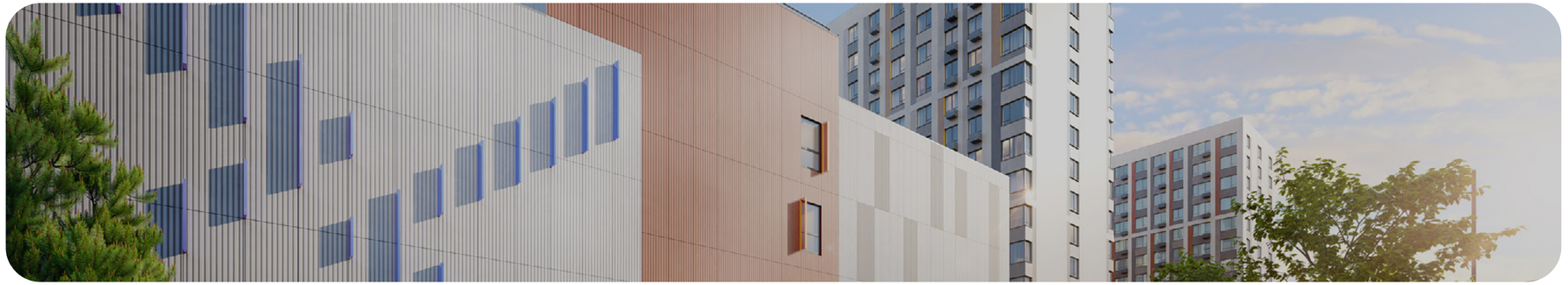
Возврат капитала является неотъемлемой частью создания стоимости для акционеров.

Компания рассматривает возможность выплаты дивидендов в размере не менее 30% от чистой прибыли при соотношении ND/EBITDA < 3,0. По оценке Компании, первые выплаты дивидендов могут быть совершены по итогам 2027 года в случае соблюдения ряда условий. Дивидендная политика GloraX учитывает баланс между реинвестированием в рост и возвратом капитала акционерам.

4

Рост акционерной стоимости (TSR)

Одним из ключевых стратегических приоритетов GloraX является обеспечение долгосрочного роста акционерной стоимости. Компания ориентируется на увеличение Total Shareholder Return (TSR) за счет сочетания прибыльного роста бизнеса, повышения инвестиционной привлекательности и выплаты дивидендов при соблюдении ряда условий.



> 30 %

возможный размер выплаты дивидендов от чистой прибыли

при соотношении ND/EBITDA < 3,0,
по итогам 2027 года

Стратегия в цифрах

Опережающая цели динамика 2025 года

По итогам 2025 года GloraX продемонстрировал опережающую динамику роста и выполнение ключевых ориентиров, заявленных при выходе на IPO.

Компания достигла рекордных операционных и финансовых показателей: объем продаж составил 219,6 тыс. кв. м (+80% г/г), продажи в денежном выражении достигли 45,9 млрд рублей (+47% г/г). Выручка достигла 41,3 млрд рублей, EBITDA – 14 млрд рублей при рентабельности 34%. Компания также существенно укрепила позиции на рынке, войдя в топ-20 крупнейших девелоперов России по объему строительства (770 тыс. кв. м), при этом сохранила комфортный уровень долговой нагрузки на уровне 2,8×, несмотря на активную фазу роста.

Топ-20

крупнейших девелоперов России по объему строительства[1]

770 тыс. кв. м

[1] По данным ЕРЗ.

+80% г/г

219,6 тыс. кв. м

продажи

+47% г/г

45,9 млрд ₽

продажи

+27%

41,3 млрд ₽

выручка

+36%

14,0 млрд ₽

EBITDA, **при рентабельности 34%**

2,8×

уровень долговой нагрузки

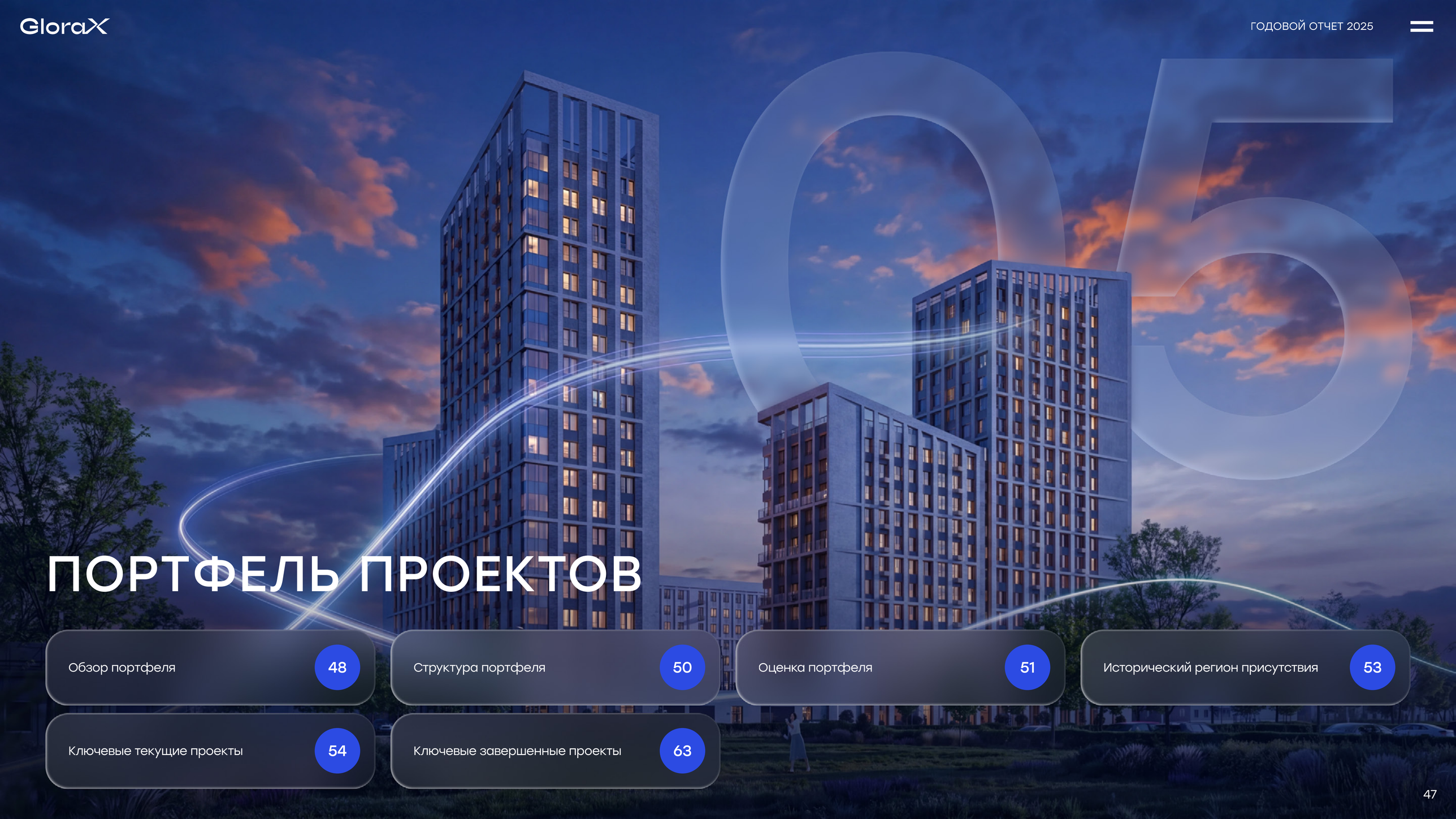
В 2025 году Компания запустила семь новых проектов и продолжила реализацию трех из пяти приобретенных в рамках M&A, что позволило достичь целевого показателя продаж в натуральном выражении и превысить прогноз почти на 1 млрд рублей в денежном. Вместе с тем рост выручки оказался ниже первоначальных ожиданий вследствие меньших объемов запуска новых проектов на фоне более медленного смягчения денежно-кредитной политики, а также более сбалансированного относительно графика продаж темпа реализации текущих проектов.

Наряду с этим рост продаж и снижение доли накладных расходов в структуре выручки обеспечили перевыполнение годового прогноза по EBITDA и рентабельности.

Соотношение чистый долг / EBITDA достигло нижней границы прогнозного диапазона на уровне 2,8x благодаря эффективному управлению долговым портфелем, росту покрытия проектного финансирования средствами на эскроу-счетах и проведению IPO. Высокая операционная эффективность в сочетании с финансовой дисциплиной позволили Компании получить рекордную за свою историю чистую прибыль в размере 3,1 млрд рублей, превысив первоначальный прогноз.

Показатель	Прогноз	Факт	Выполнение прогноза
Продажи, тыс. кв. м	200–230	219,6	✓
Продажи, млрд руб.	43–45	45,9	✓
Выручка, млрд руб.	43–45	41,3	×
EBITDA, млрд руб.	13–14	14	✓
Чистый долг / EBITDA, ×	2,8×–3,3×	2,8×	✓
Чистая прибыль, млрд руб.	~2,5	3,1	✓

● Перевыполнение плана ● Выполнение плана ● Недовыполнение плана



ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

Обзор портфеля 48

Структура портфеля 50

Оценка портфеля 51

Исторический регион присутствия 53

Ключевые текущие проекты 54

Ключевые завершенные проекты 63

Обзор портфеля

Портфель GloraX включает в себя девелоперские проекты жилой недвижимости в 11 регионах России



Компания последовательно формирует портфель с фокусом на проекты комфорт-класса в регионах с устойчивым спросом, дополняя его точечными проектами бизнес- и премиум-сегмента в крупнейших агломерациях.

Сформированный портфель обеспечивает Компании устойчивый потенциал роста выручки и масштабирования бизнеса в среднесрочной перспективе за счет:

- Высокой доли проектов на ранних стадиях с существенным потенциалом роста стоимости;
- Географической диверсификации и снижения региональных рисков;
- Сбалансированной структуры по сегментам и стадиям реализации.

В 2025 году GloraX расширил географию присутствия до 11 регионов за счет приобретения ведущего застройщика Приморского края – ГК «Жилкапинвест». В результате сделки портфель Компании пополнился пятью проектами на различных стадиях реализации, включая один введенный в эксплуатацию объект. Данная сделка усилила позиции GloraX на Дальнем Востоке и соответствует стратегии Компании по выходу в регионы с ограниченным предложением качественной жилой недвижимости и потенциалом опережающего роста.

11
регионов присутствия

- Текущие регионы присутствия GloraX
- Перспективные регионы

125,3 млрд ₽
рыночная стоимость портфеля проектов[1]

5,4 млн кв. м
непроданная площадь проектов[1]

[1] Заключение Nikoliers.

Опережающий рост стоимости портфеля за счет перехода части проектов в стадию строительства

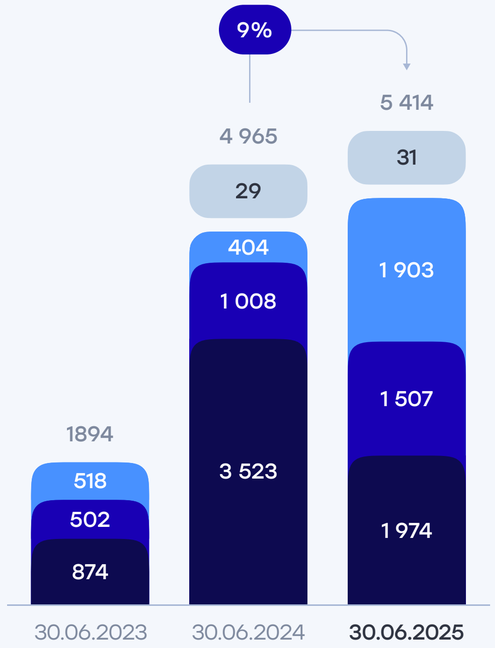
В 2024 году Компания сосредоточилась на активном расширении земельного банка, включая приобретение новых участков и выход в новые регионы присутствия. В результате к началу 2025 года портфель GloraX включал преимущественно проекты на ранних стадиях реализации – в фазе мастер-планирования и проектирования.

В 2025 году стратегический фокус Компании был смещен на развитие уже сформированного земельного банка без его существенного количественного расширения. Это позволило сосредоточиться на повышении зрелости портфеля и переходе проектов в более активные стадии реализации.

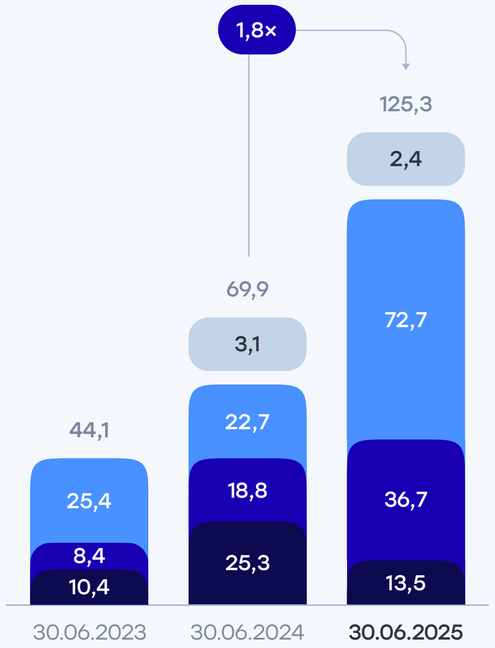
По состоянию на 30 июня 2025 года объем непроданной площади портфеля увеличился на 9% год к году, при этом рыночная стоимость портфеля выросла на 79%, что отражает качественные изменения его структуры.

Рост рыночной стоимости портфеля был обеспечен переходом значительной части проектов в стадию строительства: объем непроданной площади проектов в строительстве увеличился в 4,7 раза, а количество таких проектов – с 6 до 12. По состоянию на конец 2025 года в строительстве находятся 15 проектов GloraX в восьми регионах России.

Динамика непроданной площади портфеля проектов, тыс. кв. м



Динамика рыночной стоимости портфеля проектов Компании, млрд руб.



Мастер-планирование · Проектирование · Строительство · Введено в эксплуатацию

Изменение структуры портфеля проектов GloraX по стадиям реализации отражает переход Компании от активного формирования земельного банка к фазе масштабной реализации проектов.

Источник: заключение Nikoliers

Заранее сформированный диверсифицированный портфель проектов позволяет Компании рассчитывать на получение более 1,1 трлн рублей выручки от продаж после 30.06.2025 на основе текущего земельного банка по оценке Nikoliers.

В 2025 году наблюдался существенный рост доли проектов на стадии строительства, что оказывает опережающее влияние на рост рыночной стоимости портфеля по сравнению с динамикой непроданной площади. Данный эффект обусловлен получением градостроительной документации и стартом строительных работ по большинству проектов, приобретенных в 2024 году.

Было получено за 2025 год

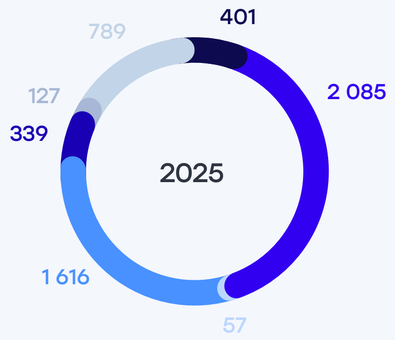
6	36	19
ППТ	ГПЗУ	РНС

Своевременность получения градостроительной и разрешительной документации является одним из ключевых факторов роста стоимости портфеля GloraX и позволяет Компании оперативно переводить проекты в стадию строительства.

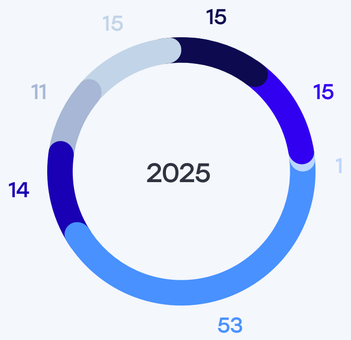
Структура портфеля

Структура портфеля по регионам

Непроданная площадь, тыс. кв. м



Рыночная стоимость, млрд руб.



Санкт-Петербург · Ленинградская область · Москва
Нижний Новгород · Казань · Владивосток · Прочие регионы

Ключевыми регионами по объему портфеля в натуральном выражении являются Ленинградская область и Нижний Новгород, на которые приходится 69% площадей. В денежном выражении значительную долю занимает Нижний Новгород за счет реализации двух крупных жилых комплексов премиум-сегмента, а также высокой степени готовности прочих проектов.

В составе прочих регионов присутствуют Владимир, Омск, Мурманск, Тула и Ярославль, общая доля которых в портфеле достигает 12% и 15% в денежном и натуральном выражении соответственно.

Структура портфеля по сегментам

Непроданная площадь, тыс. кв. м



Рыночная стоимость, млрд руб.



Комфорт · Бизнес · Премиум

Основу портфеля проектов GloraX составляет сегмент комфорт-класса, что соответствует стратегии Компании по масштабированию бизнеса в регионах с массовым платежеспособным спросом. Проекты бизнес- и премиум-сегмента формируют 10% площадей и 24% рыночной стоимости портфеля, обеспечивая дополнительный вклад в маржинальность и финансовую устойчивость.

Недвижимость премиального сегмента представлена в Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде и Казани как самых крупных регионах присутствия Компании с более высокой покупательной способностью населения.

Источник: заключение Nikoliers

Оценка портфеля 1 / 2

на 30 июня 2025 года

№, п/п	Проект	Стадия проекта	Сегмент	Рыночная стоимость проекта (доля GloraX), млн руб.	Площадь участка, га	Общая площадь помещений, тыс. кв. м	Общая продаваемая площадь помещений, тыс. кв. м	Непроданная площадь помещений, тыс. кв. м	Освоенные затраты на строительство (вкл. землю), млн руб.	Неосвоенные затраты на строительство (вкл. землю), млн руб.	Средства на счетах эскроу, млн руб.[1]
	Санкт-Петербург			**13 550**	**54**	**924**	**611**	**378**	**40 112**	**43 824**	**6 254**
1	Golden City / GloraX Василеостровский	Строительство	Бизнес	6 817	15	457	290	91	29 127	10 861	242
2	Петергоф	Проектирование	Комфорт	3 429	34	269	191	191	467	26 426	–
3	Парголово	Строительство	Комфорт	3 304	6	199	131	97	10 518	6 537	6 012
	Ленинградская область			**15 463**	**356**	**2 943**	**2 112**	**2 085**	**6 852**	**201 481**	**4 474**
4	Тельмановское	Мастер-планирование	Комфорт	4 941	74	712	480	480	269	73 051	–
5	Романовка	Проектирование	Комфорт	4 757	52	263	205	205	1 296	23 210	–
6	Михайловское	Мастер-планирование	Комфорт	2 772	174	1 427	1 018	1 018	100	55 011	–
7	Куттузи	Мастер-планирование	Комфорт	2 029	46	451	343	343	186	47 459	–
8	Новоселье	Строительство	Комфорт	965	9	90	66	38	5 002	2 751	4 474
	Нижний Новгород			**53 105**	**88**	**2 305**	**1 640**	**1 616**	**13 459**	**201 972**	**5 696**
9	Новинки	Строительство	Комфорт	19 350	33	891	681	674	2 155	73 198	1 072
10	Левобережный[2]	Проектирование	Комфорт	11 147	15	586	421	421	1 536	56 831	–
11	Статус на Гребном канале	Строительство	Премиум	7 585	15	204	142	141	1 736	21 672	127
12	Карповский рынок	Проектирование	Комфорт	7 513	21	467	306	306	–	36 790	–
13	Статус на Черниговской	Строительство	Премиум	7 510	5	158	90	74	8 032	13 481	4 497
	Казань			**13 610**	**39**	**541**	**351**	**339**	**6 353**	**56 924**	**2 650**
14	Экосити[3]	Строительство	Комфорт	6 664	25	230	163	151	2 533	20 753	2 650
15	Экосити[3]	Строительство	Премиум	4 659	12	235	139	139	2 903	28 391	–
16	Московский[2,4]	Проектирование	Комфорт	1 309	1	44	29	29	533	4 558	–
17	Статус на Камалеева	Проектирование	Премиум	979	1	31	19	19	384	3 222	–

Источник: заключение Nikoliers

[1] Остатки на эскроу-счетах при оценке портфеля превышают показатель по МСФО на сумму дебиторской задолженности по рассрочке от покупателей до ввода объекта в эксплуатацию в размере 2,150 млрд рублей.

[2] «Левобережный» и «Московский» перешли в стадию строительства после даты оценки.

[3] Проекты были объединены в один проект в I квартале 2026 года. Названия проектов до объединения – GloraX Экосити и GloraX Premium Экосити.

[4] Название проекта до ребрендинга – GloraX Урицкого.

Оценка портфеля 2 / 2

на 30 июня 2025 года

№, п/п	Проект	Стадия проекта	Сегмент	Рыночная стоимость проекта (доля GloraX), млн руб.	Площадь участка, га	Общая площадь помещений, тыс. кв. м	Общая продаваемая площадь помещений, тыс. кв. м	Непроданная площадь помещений, тыс. кв. м	Освоенные затраты на строительство (вкл. землю), млн руб.	Неосвоенные затраты на строительство (вкл. землю), млн руб.	Средства на счетах эскроу, млн руб.[1]
	Владивосток			**11 076**	**10**	**239**	**173**	**125**	**8 721**	**7 963**	**6 032**
18	Тухачевского	Строительство	Комфорт	5 243	3	82	58	49	2 517	2 783	1 158
19	Огни Патрокла[2]	Строительство	Комфорт	2 255	2	68	48	37	2 781	2 121	1 380
20	Зеленые высоты	Строительство	Комфорт	2 230	3	68	52	24	3 298	1 093	3 494
21	Карбышева	Проектирование	Комфорт	1 347	2	21	16	16	125	1 966	–
	Прочие регионы			**16 069**	**89**	**1 177**	**845**	**839**	**3 584**	**94 679**	**756**
22	Октябрьский	Строительство	Комфорт	5 105	42	498	362	356	2 236	37 340	756
23	Статус на Заозерной[3]	Мастер-планирование	Бизнес	3 773	9	186	132	132	390	17 593	–
24	Демидовский	Мастер-планирование	Комфорт	2 701	8	224	151	151	32	15 007	–
25	Кольский[3]	Проектирование	Комфорт	2 677	25	166	119	119	54	14 677	–
26	Приволжский	Строительство	Комфорт	1 017	3	45	31	31	76	2 846	–
27	Бизнес на Римской	Проектирование	Бизнес-центр	797	2	59	50	50	796	7 215	–
	Итого текущие проекты			**122 873**	**637**	**8 130**	**5 733**	**5 384**	**79 082**	**606 845**	**25 863**
	Завершенные проекты			**2 425**	**7**	**224**	**143**	**31**	**21 197**	**1 199**	**289**
28	GloraX Заневский	Введен в эксплуатацию	Бизнес	1 781	3	103	62	20	9 321	551	–
29	GloraX Premium Белорусская	Введен в эксплуатацию	Премиум	418	0	25	16	7	4 346	502	289
30	Видный	Введен в эксплуатацию	Комфорт	173	2	51	34	1	2 482	–	–
31	GloraX Балтийская	Введен в эксплуатацию	Бизнес	54	2	44	31	3	5 048	146	–
	Итого завершенные проекты			**2 425**	**7**	**224**	**143**	**31**	**21 197**	**1 199**	**289**
	Итого все проекты			**125 298**	**644**	**8 354**	**5 876**	**5 414**	**100 279**	**608 044**	**26 151**

Источник: заключение Nikoliers

[1] Остатки на эскроу-счетах при оценке портфеля превышают показатель по МСФО на сумму дебиторской задолженности по рассрочке от покупателей до ввода объекта в эксплуатацию в размере 2,150 млрд рублей.

[2] Название проекта до ребрендинга – GloraX Клубный.

[3] «Статус на Заозерной» перешел в стадию проектирования после даты оценки, «Кольский» перешел в стадию строительства после даты оценки.

Исторический регион присутствия

Санкт-Петербург является историческим регионом развития GloraX, в котором формировались ключевые управленческие, продуктовые и девелоперские компетенции Компании. Именно в данном регионе GloraX реализовал свои первые жилые проекты и выстроил операционную модель, впоследствии масштабированную на другие регионы России.

За период присутствия на рынке Санкт-Петербурга GloraX реализовал ряд жилых проектов комфорт-, бизнес- и премиум-класса, продемонстрировав способность работать с различными форматами застройки – от малоэтажных жилых комплексов в периферийных районах до многоэтажных объектов в исторической части города.

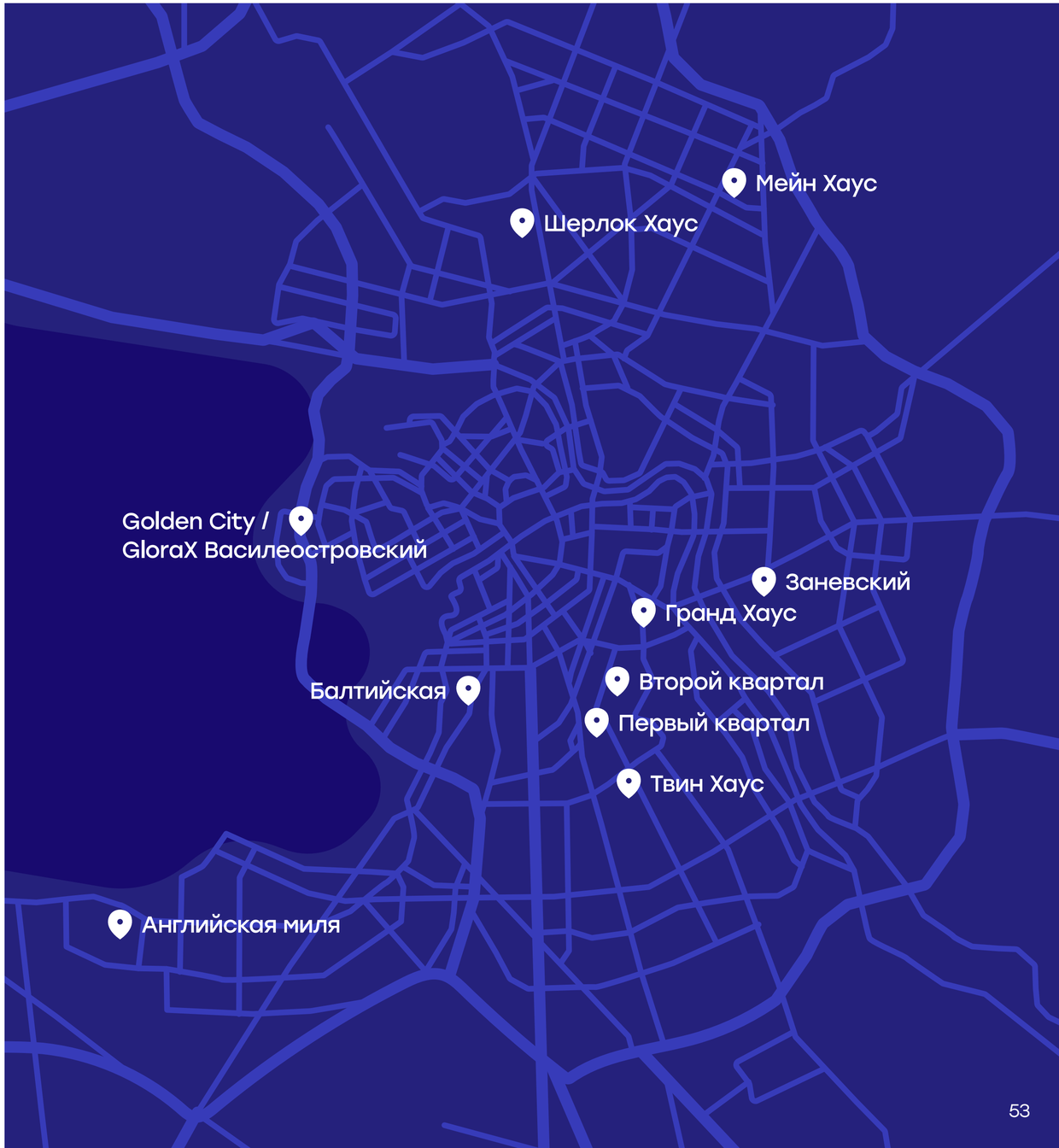
Реализованные проекты в Санкт-Петербурге и Ленинградской области стали основой для формирования устойчивого портфеля и подтвердили способность GloraX эффективно управлять всеми стадиями девелоперского цикла – от приобретения земельных участков и проектирования до ввода объектов в эксплуатацию и реализации жилой недвижимости. Полученный опыт был использован при выходе Компании в новые регионы и формировании федерального портфеля проектов.

9
проектов реализовано

1 млн кв. м
общей площади введено

Топ-10
по вводу в Санкт-Петербурге в 2024 году[1]

Топ-3
по вводу в Санкт-Петербурге в I полугодии 2019 и 2020 годов[1]



[1] По данным ЕРЗ.

Ключевые текущие проекты

91,1 тыс. кв. м

непроданная площадь

6,8 млрд ₽

рыночная стоимость

Golden City / GloraX Василеостровский

Санкт-Петербург, ул. Челюскина

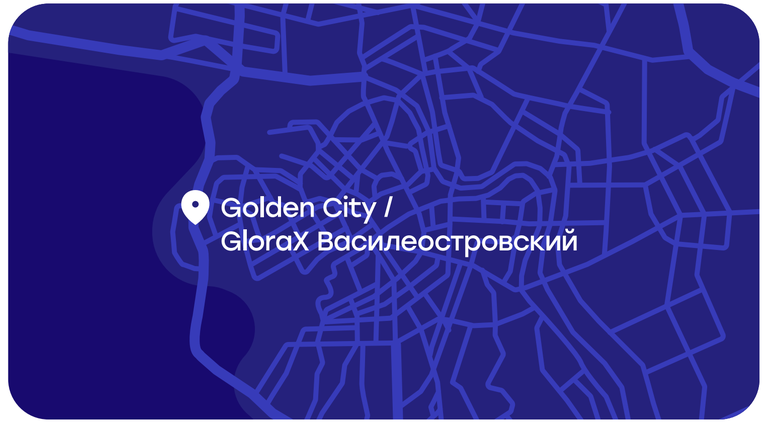
Стадия реализации	Класс объекта	Ввод последней очереди
Строительство	Бизнес/Премиум	I квартал 2029 года

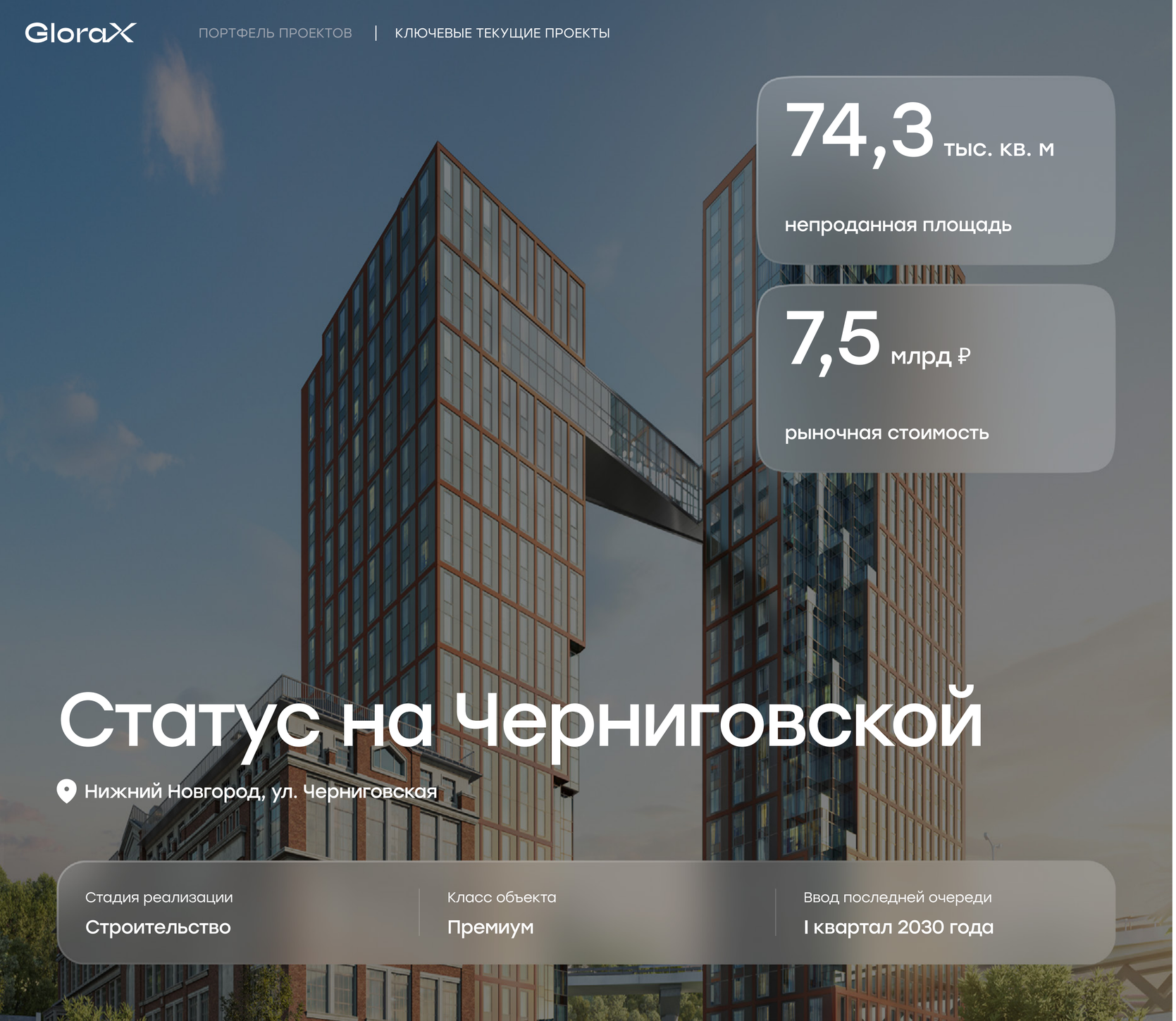
О проекте

«Golden City / GloraX Василеостровский» – флагманский для Компании проект жилой и коммерческой застройки, реализуемый GloraX на намывных территориях западной части Васильевского острова в Санкт-Петербурге. Проект является визитной карточкой Санкт-Петербурга, продолжая архитектурный ансамбль Нового города. Включает жилые корпуса с коммерческими помещениями, офисный бизнес-центр и объекты социальной инфраструктуры. Часть жилых корпусов введена в эксплуатацию, реализация проекта продолжается.

Расположение

Проект расположен в зоне комплексного развития территории «Морской фасад», формируемой на намывных территориях Васильевского острова. Транспортная доступность обеспечивается автомобильным сообщением с центральной частью города и выездами на Западный скоростной диаметр. Развитие жилых, коммерческих и социальных объектов в рамках данной территории формирует новую городскую застройку и создает потенциал роста инвестиционной привлекательности локации в среднесрочной перспективе.





74,3 тыс. кв. м

непроданная площадь

7,5 млрд ₽

рыночная стоимость

Статус на Черниговской

Нижний Новгород, ул. Черниговская

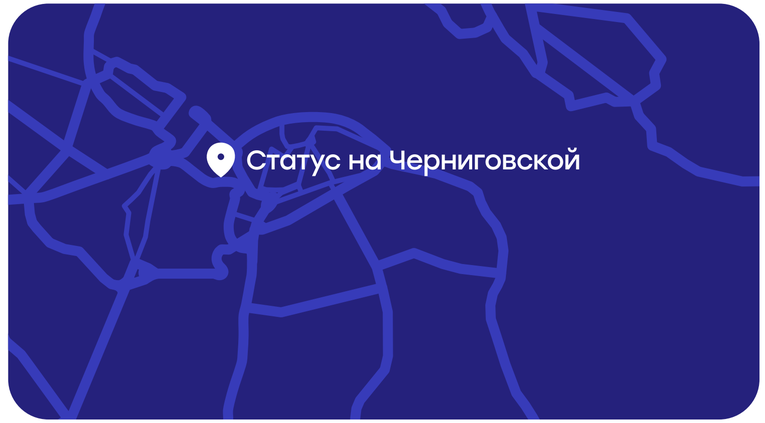
Стадия реализации	Класс объекта	Ввод последней очереди
Строительство	Премиум	I квартал 2030 года

О проекте

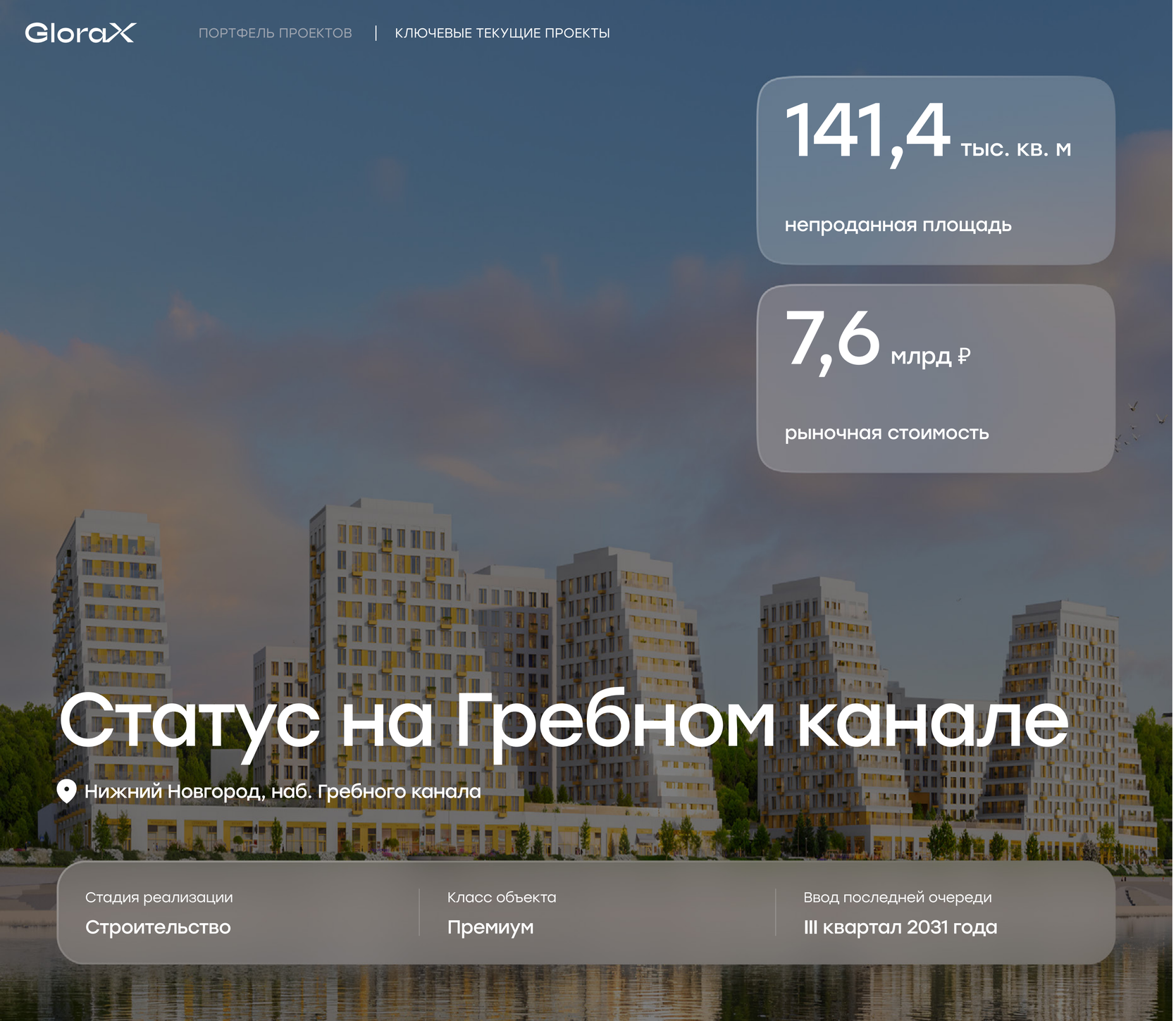
Масштабный проект премиум-класса «Статус на Черниговской»[1] в центре Нижнего Новгорода объединяет современную архитектуру с бережной реставрацией культурного наследия: шесть памятников архитектуры будут восстановлены и интегрированы в жилой квартал. Над архитектурной концепцией работали пять ведущих бюро из Москвы и Нижнего Новгорода – каждый дом обладает уникальным характером, этажностью и фасадными решениями. Инфраструктура включает благоустроенную набережную протяженностью четыре километра, гастрономический кластер с ресторанами и кафе, детские площадки и зоны отдыха. Социальная инфраструктура представлена двумя детскими садами, включая билингвальный, и школой на 1 500 учеников. Видовые квартиры открывают панораму на Стрелку и слияние Оки с Волгой. Строительство ведется с 2023 года. Завершение последней очереди запланировано на I квартал 2030 года.

Расположение

Проект реализуется в историческом районе Благовещенской слободы, на набережной Оки между Метромостом и Канавинским мостом. Нижегородский кремль находится в 11 минутах, Нижневолжская набережная – в пяти минутах.



[1] Название до ребрендинга – «GloraX Premium Черниговская».



141,4 тыс. кв. м
непроданная площадь

7,6 млрд ₽
рыночная стоимость

Статус на Гребном канале

Нижний Новгород, наб. Гребного канала

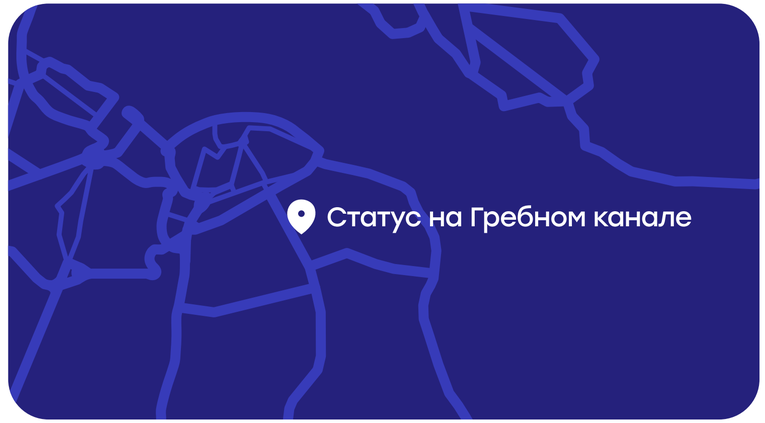
Стадия реализации	Класс объекта	Ввод последней очереди
Строительство	Премиум	III квартал 2031 года

О проекте

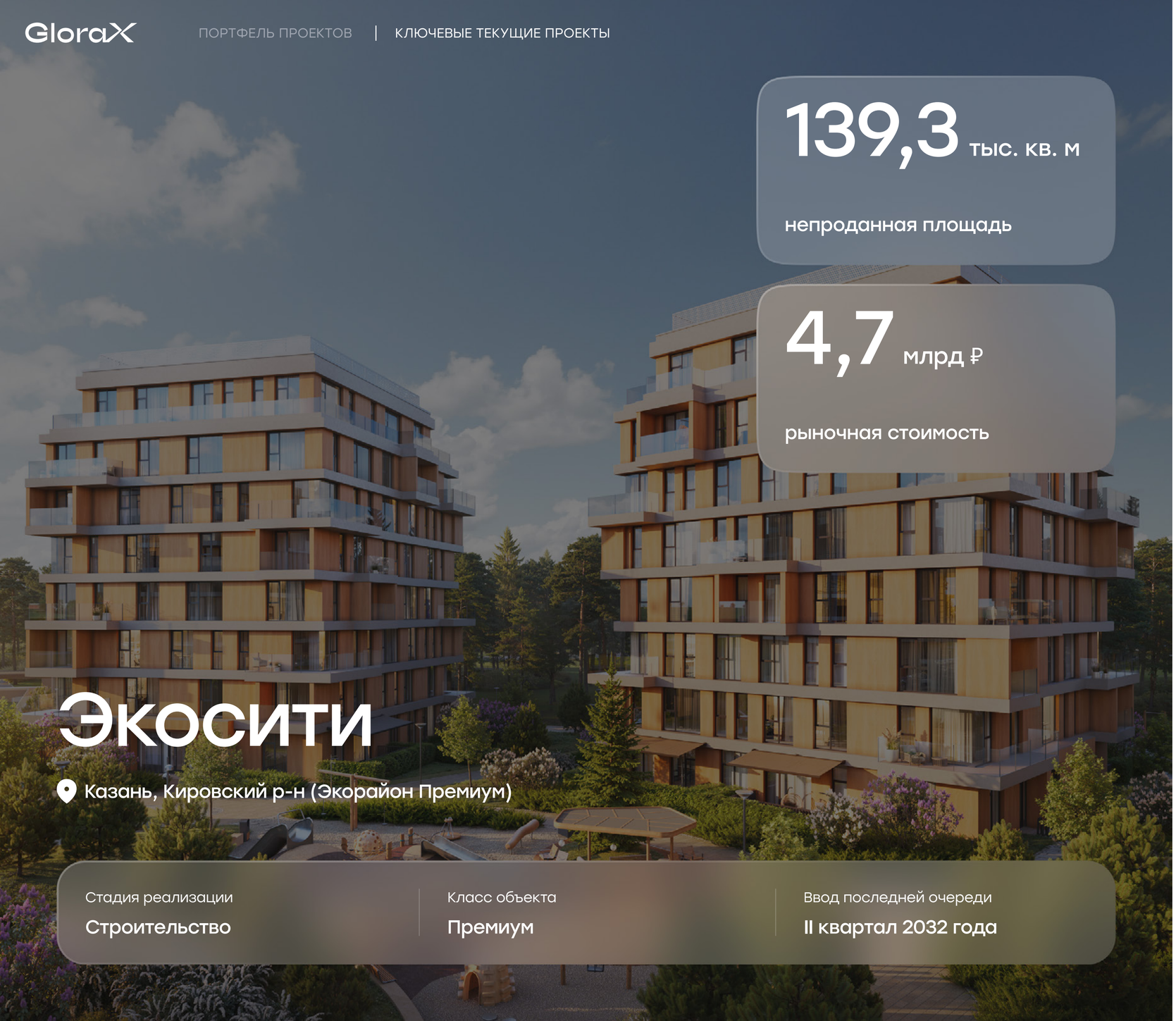
«Статус на Гребном канале»[1] – крупный жилой проект премиум-класса от GloraX в живописной локации на набережной Гребного канала в Нижнем Новгороде. Концепция проекта формирует новый стандарт жизни у воды. Больше половины квартир обладают видовыми характеристиками с панорамой на канал и набережную. Архитектура комплекса сочетает маловысотные дома с фасадами в форме парусов. Инфраструктура включает современную набережную протяженностью 1,6 километра с променадом, амфитеатром на воде, зонами для йоги и медитации, а также оборудованную марину. Социальная инфраструктура представлена двумя детскими садами и школой. Для резидентов предусмотрен собственный клуб с коворкингом и приватными зонами. Реализация проекта планируется в две очереди. Окончание строительства – III квартал 2031 года.

Расположение

Проект расположен в Нижегородском районе города на набережной Гребного канала в непосредственной близости от слободы Подновье.



[1] Название до ребрендинга – «GloraX Premium Гребной канал».



139,3 тыс. кв. м

непроданная площадь

4,7 млрд ₽

рыночная стоимость

Экосити

Казань, Кировский р-н (Экорайон Премиум)

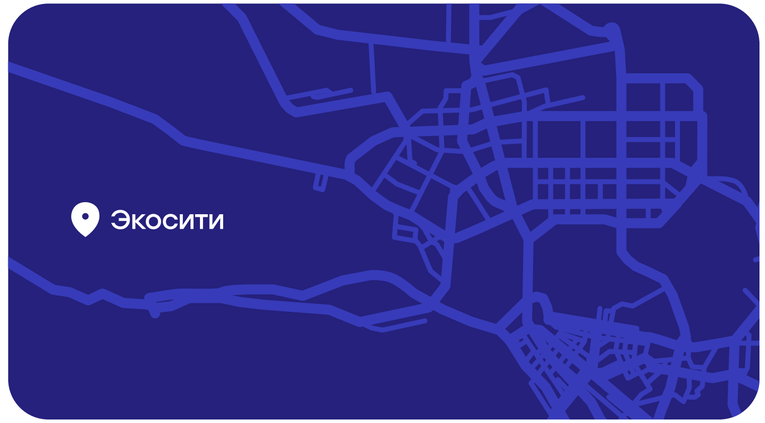
Стадия реализации	Класс объекта	Ввод последней очереди
Строительство	Премиум	II квартал 2032 года

О проекте

«Экосити» – жилой проект премиум-класса в формате «резиденций», реализуемый GloraX в Казани.
Проект позиционируется как сбалансированная среда, в которой сочетаются близость к природе и активная городская жизнь. В архитектурном решении и планировке проекта особое внимание уделено формированию удобных общественных и рекреационных пространств. Первая очередь уже находится на этапе строительства, всего предусмотрено шесть очередей. Полное завершение проекта – II квартал 2032 года.

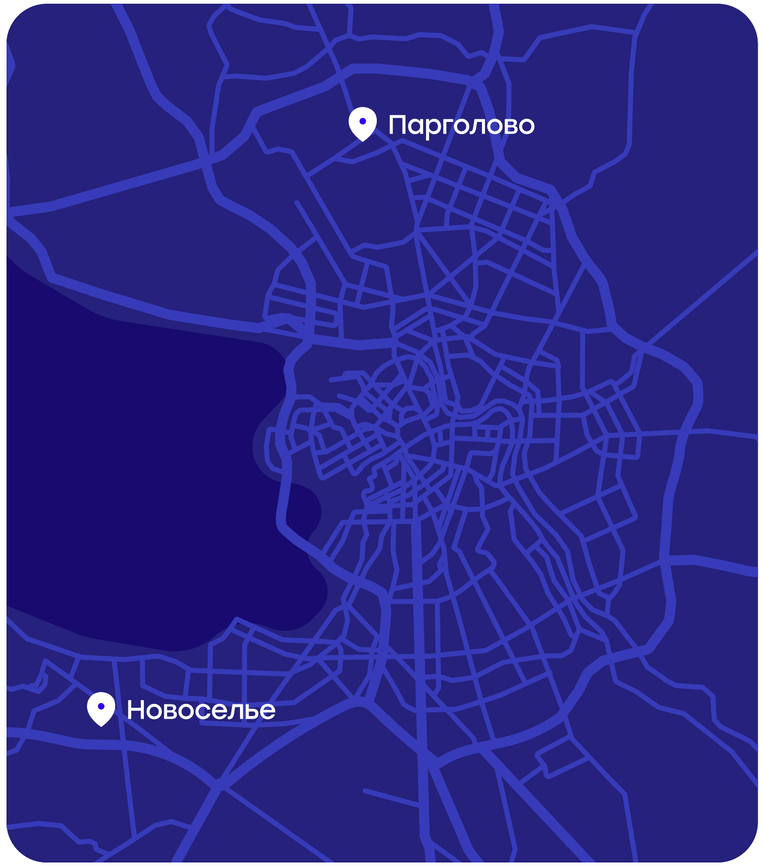
Расположение

Проект находится на северо-западе Казани, в Кировском районе, вблизи поселка Аракчино. Территория комплекса окружена хвойным лесом и живописными водоемами. Местоположение «Экосити» обеспечивает удобную транспортную доступность к основным городским объектам, в том числе до центра Казани, культурных и деловых центров, образовательных учреждений и объектов социальной инфраструктуры.



[1] Название проекта до ребрендинга – «GloraX Premium Экосити».

Санкт-Петербург и Ленинградская область



Парголово

«Парголово»[1] – масштабный жилой проект комфорт-класса в Санкт-Петербурге, предусматривающий поэтапное освоение территории со строительством социальной и коммерческой инфраструктуры. Реализация проекта запланирована в три очереди. В настоящее время ведется строительство первой и второй очередей.

Расположение

Проект расположен в окружении парковых зон Выборгского района Санкт-Петербурга, на территории поселка Парголово, внутри КАД. Близость до станции метро «Проспект Просвещения», железнодорожной станции Парголово и КАД обеспечивает высокую транспортную доступность.

Строительство	96,6 тыс. кв. м	3,3 млрд ₽
стадия реализации	непроданная площадь	рыночная стоимость



[1] Название до ребрендинга – «GloraX Парголово».

Новоселье

«Новоселье»[2] – жилой проект комфорт-класса на юго-западной границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Вблизи расположены зеленые зоны Гореловского лесопарка и природного Шунгеровского заказника. Концепция застройки предусматривает создание комфортной жилой среды с собственным комьюнити-центром и благоустроенной территорией. Сдача объектов запланирована на 2026 год.

Расположение

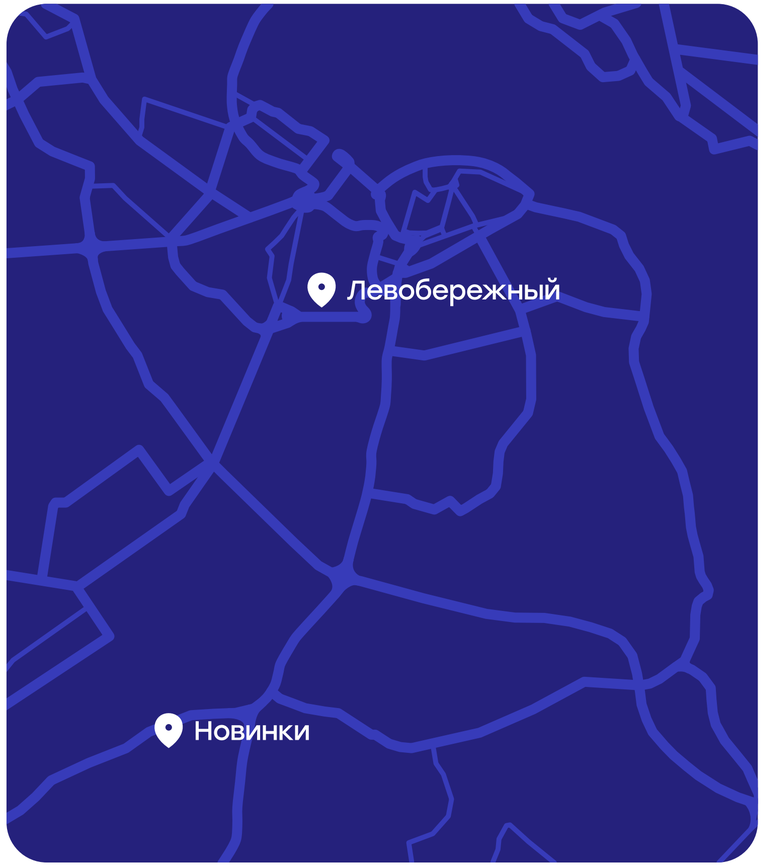
Проект находится в Ломоносовском районе Ленинградской области, в поселке Новоселье. Транспортная доступность обеспечивается близостью к развязке КАД и Красносельского шоссе. В непосредственной близости расположены объекты социальной инфраструктуры.

Строительство	38,4 тыс. кв. м	1 млрд ₽
стадия реализации	непроданная площадь	рыночная стоимость



[2] Название до ребрендинга – «GloraX Новоселье».

Нижний Новгород



Левобережный

Жилой проект класса комфорт-плюс «Левобережный»[1] в Нижнем Новгороде, реализуемый в концепции «город в городе». Социальная инфраструктура включает два детских сада, школу, поликлинику, МФЦ и комьюнити-центр. Проект находится в стадии строительства, полное завершение – в 2036 году.

Расположение

Проект расположен на левом берегу Оки, на территории от Молитовского моста до Интернациональной улицы, в пешей доступности до станции метро «Ленинская».

Строительство	420,9 тыс. кв. м	11,1 млрд ₽
стадия реализации	непроданная площадь	рыночная стоимость



[1] Название до ребрендинга – «GloraX Левобережный».

Новинки

«Новинки»[2] – масштабный жилой проект комфорт-класса в Нижнем Новгороде в формате комплексного освоения территории, который предусматривает строительство объектов социальной и коммерческой инфраструктуры. Концепция проекта сочетает близость к природе и городской комфорт. Полное завершение строительства ожидается в 2039 году.

Расположение

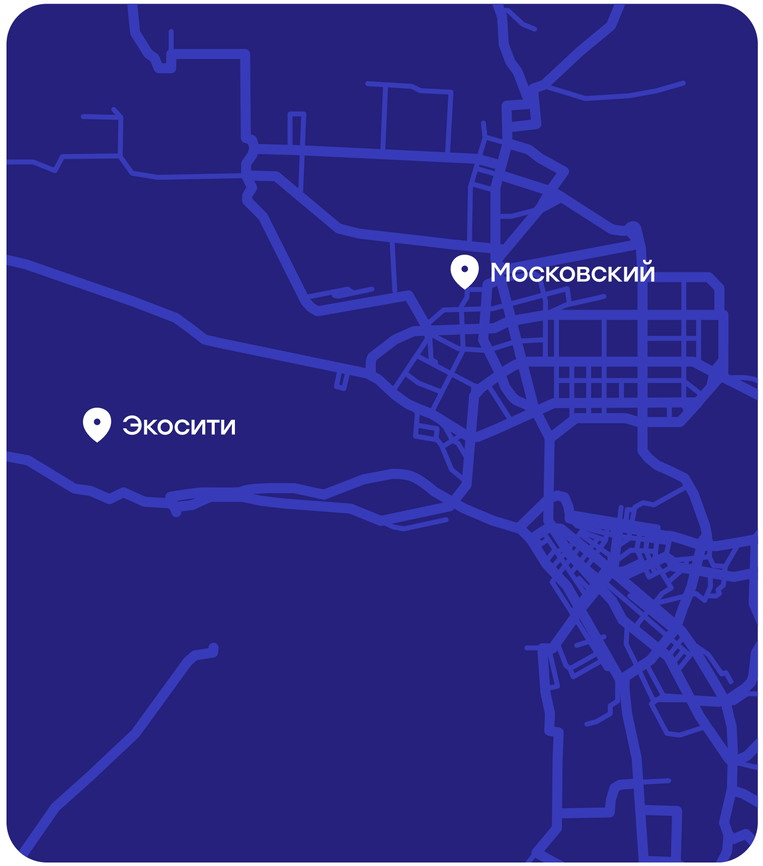
Проект находится вблизи поселка Новинки в Богородском районе Нижегородской области, в окружении зеленых массивов.

Строительство	674,2 тыс. кв. м	19,3 млрд ₽
стадия реализации	непроданная площадь	рыночная стоимость



[2] Название до ребрендинга – «GloraX Новинки».

Казань



Экосити

Проект комфорт-класса «Экосити»[1] представляет собой современную жилую среду, гармонично объединяющую городскую доступность и природное окружение. Он реализуется на территории с удобным доступом к основным объектам социальной инфраструктуры и деловым центрам. Полное завершение строительства запланировано на 2030 год.

Расположение

Проект расположен на северо-западе Казани, вблизи поселка Аракчино.

Строительство	150,7 тыс. кв. м	6,7 млрд ₽
стадия реализации	непроданная площадь	рыночная стоимость



[1] Название до ребрендинга – «GloraX Экосити».

Московский

Жилой комплекс комфорт-класса «Московский»[2] в Казани предлагает современные архитектурные решения, функциональные планировки и благоустроенные пространства. Сочетание высокой транспортной доступности и развитой инфраструктуры делает комплекс привлекательным как для постоянного проживания, так и для инвестиций. Строительство уже ведется, ожидаемый ввод в эксплуатацию – I квартал 2028 года.

Расположение

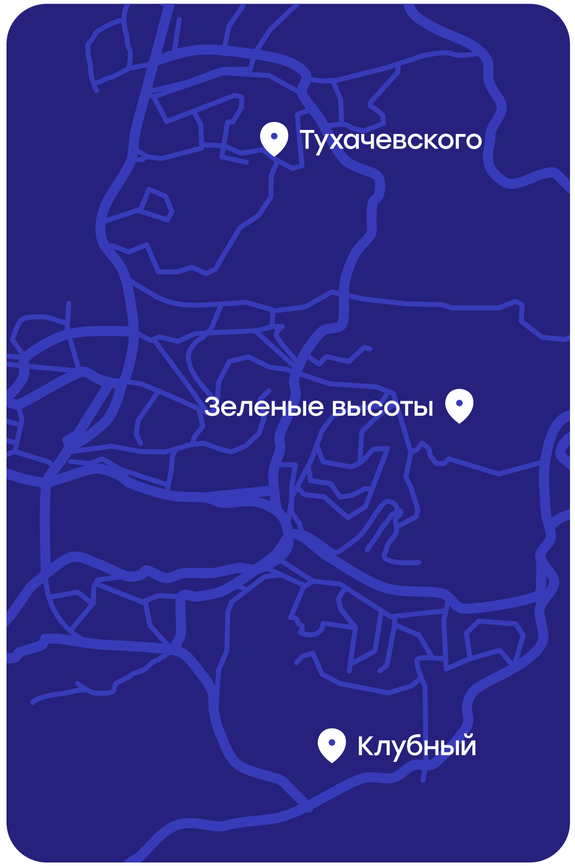
Проект расположен в Московском районе Казани, в окружении жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры. В непосредственной близости находятся парк им. Урицкого, железнодорожная станция Казань-2 и автовокзал.

Строительство	29,4 тыс. кв. м	1,3 млрд ₽
стадия реализации	непроданная площадь	рыночная стоимость



[2] Название до ребрендинга – «GloraX Урицкого».

Владивосток



Зеленые высоты

Жилой проект комфорт-класса «Зеленые высоты»[1] расположен в перспективном районе Владивостока с удобным транспортным сообщением. Комплекс состоит из двух корпусов с видами на лесопарковую зону. Концепция проекта ориентирована на комфортную жизнь в тихой и зеленой локации. Реализация проекта предусмотрена в две очереди. Строительство ведется с ноября 2022 года, завершение запланировано на I квартал 2026 года.

Расположение

Проект расположен в Ленинском районе Владивостока, в 15 минутах езды от Золотого моста.

Строительство стадия реализации

23,6 тыс. кв. м
непроданная площадь

2,2 млрд ₽
рыночная стоимость



Тухачевского

«Тухачевского»[2] – жилой проект комфорт-класса во Владивостоке. Комплекс отличается видовыми характеристиками на Амурский залив и сопки. Концепция проекта включает закрытый двор, благоустроенные зоны для отдыха и спорта, детский сад в одном из корпусов. Строительство ведется с сентября 2021 года, завершение – II квартал 2027 года.

Расположение

Проект расположен в Первореченском районе Владивостока, недалеко от бухты Кирпичного Завода. Район обладает развитой социальной инфраструктурой и высокой транспортной доступностью.

Строительство стадия реализации

48,7 тыс. кв. м
непроданная площадь

5,2 млрд ₽
рыночная стоимость



Огни Патрокла

Жилой проект комфорт-класса «Огни Патрокла»[3] реализуется в удобной городской локации Владивостока с развитой инфраструктурой. Комплекс отличается панорамными видами на бухту и близостью к морю. Архитектурная концепция сочетает выразительные фасадные решения с ландшафтным дизайном, сохраняющим природную среду. Строительство начато в июле 2023 года, окончание – II квартал 2027 года.

Расположение

Проект расположен в Первомайском районе Владивостока, рядом с бухтой Патрокл и Русским мостом.

Строительство стадия реализации

37,1 тыс. кв. м
непроданная площадь

2,3 млрд ₽
рыночная стоимость

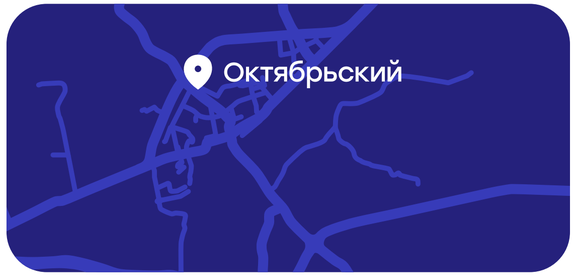


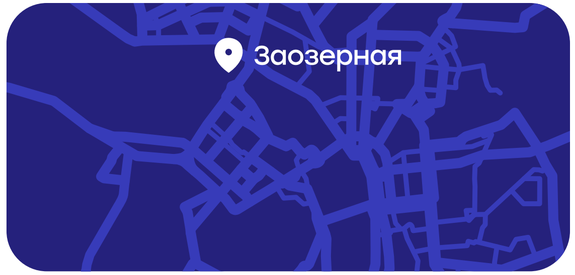
[1] Название до ребрендинга – «GloraX Зеленые высоты».

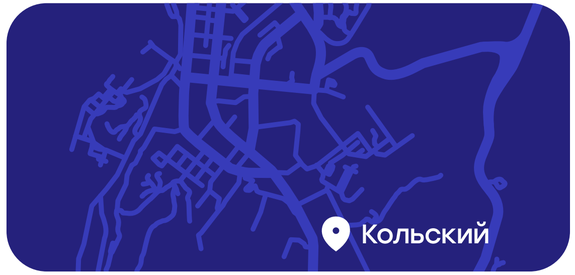
[2] Название до ребрендинга – «GloraX Тухачевского».

[3] Название до ребрендинга – «GloraX Клубный».

Прочие регионы







Октябрьский

«Октябрьский»[1] – масштабный жилой проект комфорт-класса на территории бывшего Тракторного завода во Владимире. Район отличается развитой инфраструктурой и удобной логистикой. Проект предлагает современные планировки и продуманные общественные пространства. Строительство предусмотрено в девять очередей, завершение – III квартал 2038 года.

Расположен во Владимире

Проект расположен в Октябрьском районе Владимира, на первой линии Тракторной улицы. В непосредственной близости находятся торговые центры.

Строительство стадия реализации

356,3 тыс. кв. м
непроданная площадь

5,1 млрд ₽
рыночная стоимость



[1] Название до ребрендинга – «GloraX Октябрьский».

Статус на Заозерной

Жилой проект бизнес-класса «Статус на Заозерной»[2] в Омске реализуется в рамках концепции комплексного освоения территории. Проект нацелен на клиентов, которым важно сочетание природы, городской жизни и транспортной доступности. Строительство запланировано на I квартал 2026 года, завершение проекта – конец 2031 года.

Расположен в Омске

Проект расположен в Советском округе Омска, на берегу реки Иртыш, в шести километрах от центра города. Вблизи находятся несколько университетов, парк культуры и отдыха, торговый комплекс.

Проектирование стадия реализации

132,1 тыс. кв. м
непроданная площадь

3,8 млрд ₽
рыночная стоимость



[2] Название до ребрендинга – «GloraX Заозерная».

Кольский

«Кольский»[3] – жилой проект комфорт-класса в развитой городской локации Мурманска с хорошей транспортной доступностью и социальной инфраструктурой. Проект предлагает функциональные планировки и благоустроенные общественные пространства, ориентированные на семьи. Архитектурные решения корпусов учитывают рельеф местности и особенности инсоляции в условиях полярного дня и полярной ночи. Завершение проекта запланировано на 2032 год.

Расположен в Мурманске

Проект расположен в Первомайском округе Мурманска, в пяти километрах от центра города. В ближайшем окружении – жилая застройка, лыжно-биатлонный комплекс, больница.

Строительство стадия реализации

118,6 тыс. кв. м
непроданная площадь

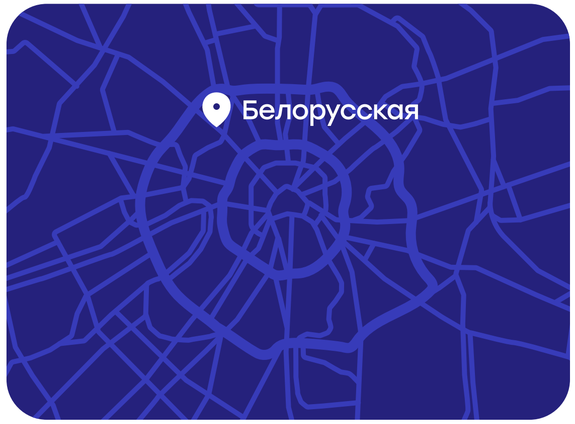
2,7 млрд ₽
рыночная стоимость

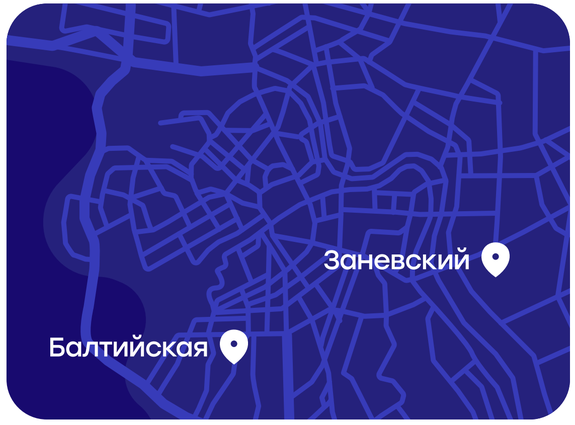


[3] Название до ребрендинга – «GloraX Кольский».

Ключевые завершенные проекты

1 / 2





Белорусская

Жилой комплекс «GloraX Premium Белорусская» сочетает в себе выразительную архитектуру, продуманные общественные пространства и современные инженерные решения. Комплекс ориентирован на клиентов с запросами на просторные планировки, премиальные отделочные решения и комфортные общественные зоны. Проект находится в одной из наиболее востребованных локаций Москвы – вблизи Белорусского транспортного узла. Локация обеспечивает быстрый доступ к центру столицы, Тверской улице, Ленинградскому проспекту и аэропорту Шереметьево. Район характеризуется развитой инфраструктурой – в шаговой доступности расположены деловые центры, рестораны, культурные пространства и объекты премиального сервиса.

13,3 тыс. кв. м
жилая площадь проекта

II квартал 2025 года
ввод в эксплуатацию



Балтийская

Жилой комплекс бизнес-класса «GloraX Балтийская» создан с фокусом на удобство городской жизни и качество общественных пространств. Он расположен в активно развивающемся районе Санкт-Петербурга с высокой транспортной доступностью к центру города и ключевым магистралям. Близость к станциям метро, деловым и образовательным объектам формирует спрос со стороны семей и молодых профессионалов. Проект гармонично вписывается в сложившуюся городскую среду и предлагает сбалансированные планировочные решения, благоустроенные дворы, а также развитую социальную инфраструктуру.

26,3 тыс. кв. м
жилая площадь проекта

IV квартал 2024 года
ввод в эксплуатацию



Заневский

«GloraX Заневский» – мультиформатный жилой комплекс бизнес-класса на Заневском проспекте в Санкт-Петербурге. Проект стал первым в обновленной линейке Компании. Архитектурная концепция разработана проектным бюро «А.Лен» и сочетает скандинавские мотивы с бионическими формами. Жилой комплекс характеризуется современными планировочными решениями и продуманными общественными пространствами, обеспечивая удобство повседневной жизни и высокий уровень комфорта. «GloraX Заневский» находится в перспективной локации с удобным сообщением с центральными районами Санкт-Петербурга и развитой социальной инфраструктурой. Близость комплекса к основным транспортным артериям города, а также станция метро «Ладожская» в шаговой доступности обеспечивают комфортную мобильность для жителей.

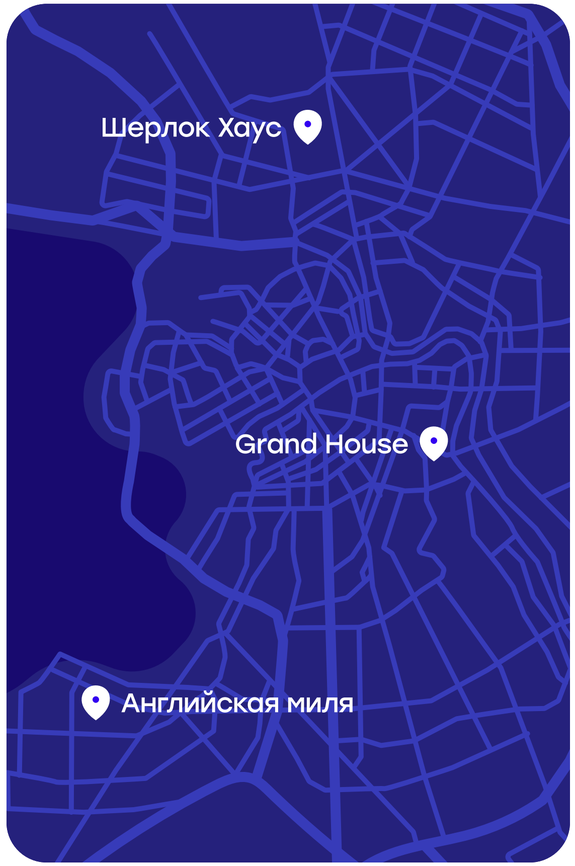
53,7 тыс. кв. м
дилая площадь проекта

II квартал 2024 года
ввод в эксплуатацию



Ключевые завершенные проекты

2 / 2



Grand House

Grand House – клубный дом премиум-класса, расположенный в историческом центре Санкт-Петербурга, вблизи Невского проспекта. Архитектурная концепция выполнена в классическом стиле с использованием натуральных материалов в отделке фасадов и входных групп. Проект воплощает традиционную для Петербурга идею сочетания изящного уличного фасада и приватного внутреннего двора, доступного только резидентам. Grand House занимает квартал между улицами Тележная, Кременчугская и Миргородская – в деловом и культурном центре города с развитой инфраструктурой.

17,1 тыс. кв. м
жилая площадь проекта

IV квартал 2021 года
ввод в эксплуатацию



Английская миля

«Английская миля» – малоэтажный жилой комплекс комфорт-класса в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Концепция проекта вдохновлена близостью к паркам и отражает классический английский стиль: квартальная застройка, сдержанная архитектура, невысокая этажность. Стилистика поддержана характерными деталями благоустройства – декоративными телефонными будками и уличными часами во дворах. Каждый квартал формирует приватное дворовое пространство с зонами для отдыха детей и взрослых. Жилой комплекс расположен на Петергофском шоссе, в окружении парковых зон. В пешей доступности – парк Новознаменка. Вблизи находятся Константиновский парк и дворец в Стрельне, парк «Сосновая Поляна», Южно-Приморский парк и Шунгеровский лесопарк.

150 тыс. кв. м
жилая площадь проекта

IV квартал 2021 года
ввод в эксплуатацию



Шерлок Хаус

«Шерлок Хаус» – камерный жилой дом бизнес-класса, расположенный в зеленом районе Санкт-Петербурга вблизи трех парков. Архитектурная концепция выдержана в английском стиле: традиционный красный кирпич, облицовка нижних этажей натуральным камнем, изящные уличные фонари. Благоустройство закрытой придомовой территории включает ландшафтное озеленение и детскую площадку в британской стилистике. Интерьеры общественных зон оформлены в духе классической Англии. Небольшая этажность и закрытый двор с круглосуточным видеонаблюдением создают атмосферу клубного дома. Дом расположен в пяти минутах от станции метро «Удельная», рядом с Березовым садом. Район отличается развитой инфраструктурой и обилием зеленых зон.

6 тыс. кв. м
жилая площадь проекта

IV квартал 2021 года
ввод в эксплуатацию





06

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Операционные результаты

В 2024–2025 годах GloraX завершил реализацию ряда крупных проектов в столичных агломерациях и одновременно нарастил портфель для последующего запуска новых очередей строительства в регионах.

В 2024 году Компания ввела в эксплуатацию крупные проекты в Санкт-Петербурге – GloraX Premium Василеостровский, GloraX Заневский и GloraX Балтийская. В 2025 году были завершены проекты GloraX Василеостровский в Санкт-Петербурге и GloraX Premium Белорусская в Москве. На фоне значительного объема завершенных проектов в предыдущем периоде ввод в 2025 году снизился.

Параллельно Компания в 2024–2025 годах активно формировала портфель и получала разрешительную документацию. Это позволило в 2025 году перейти к активному запуску новых проектов по мере постепенного смягчения денежно-кредитной политики.

За год GloraX получил 19 разрешений на строительство и увеличил объем запусков до 332 тыс. кв. м, то есть более чем в два раза по сравнению с 2024 годом. Основной объем запусков пришелся на ключевые регионы присутствия – Нижний Новгород и Казань.

Дополнительный вклад обеспечило приобретение Группы компаний «Жилкапинвест». С учетом интеграции новых проектов объем текущего строительства на конец 2025 года достиг 770 тыс. кв. м, увеличившись в 2,3 раза год к году.

Рекордный рост запусков и расширение объема строительства позволили Компании существенно укрепить позиции на рынке и войти в число 20 крупнейших девелоперов России по объему текущего строительства, поднявшись за год на 24 позиции. По состоянию на апрель 2026 года GloraX занимает уже 17-е место в отраслевом рейтинге и продолжает наращивать объем строительства в регионах, укрепляясь в числе лидеров отрасли.

Крупный системообразующий игрок

Топ-20

↑ 24 позиции

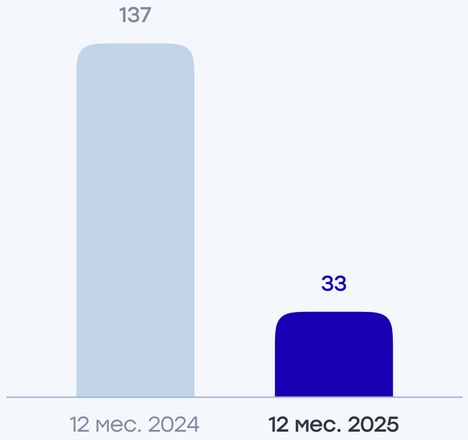
по объему строительства жилья в рейтинге ЕРЗ

Лидер по строительству в регионах присутствия[1]

		доля рынка
Топ-1	Нижний Новгород	18,6%
Топ-2	Мурманск	24,6%
Топ-3	Владивосток	4,9%
Топ-5	Владимир	6,1%

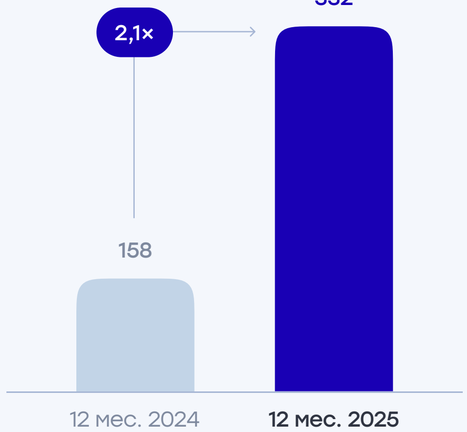
Ввод в эксплуатацию

тыс. кв. м жилой площади[1]



Старт строительства

тыс. кв. м жилой площади[2]



Объем текущего строительства

тыс. кв. м жилой площади[1]



[1] По данным ЕРЗ.

[2] По данным ЕРЗ, без учета приобретения ГК «Жилкапинвест».

Превышение поставленных целей по продажам за счет значительного расширения витрины

GloraX существенно увеличил объемы реализации недвижимости: по итогам года объем продаж вырос на 47% и достиг 46 млрд рублей, превысив верхнюю границу целевого ориентира в 45 млрд рублей, обозначенного в рамках IPO Компании и ранее – на Дне инвестора в марте 2025 года. В натуральном выражении рост составил 80%, до 219,6 тыс. кв. м.

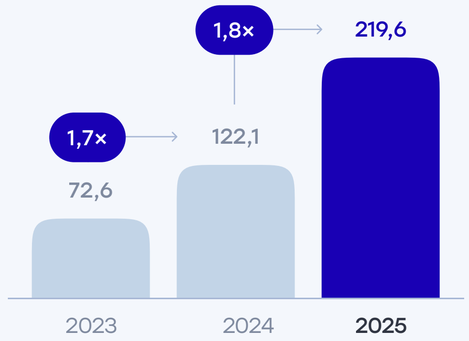
Такой результат был обеспечен активной региональной экспансией и приобретением ГК «Жилкапинвест». Увеличение доли региональных проектов позволило расширить витрину и поддержать устойчивую динамику продаж в условиях ограниченного спроса на столичных рынках, а выход на рынок Дальнего Востока за счет сделки M&A позволил добавить в портфель сразу три проекта в активной стадии строительства и продаж.

Рост объемов реализации сопровождался опережающим увеличением количества сделок, что отражает смещение спроса в более доступный сегмент жилья и повышение доступности продукта для покупателей. При этом цены по сопоставимым проектам демонстрировали положительную динамику, тогда как изменение географической структуры продаж оказало влияние на среднюю цену реализации.

Продажи
тыс. кв. м

219,6

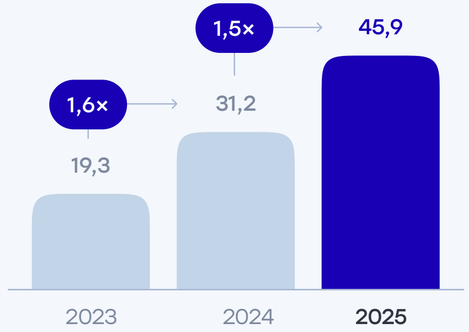
+80% г/г



Продажи
млрд руб.

45,9

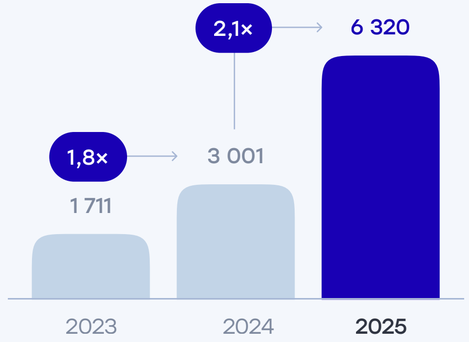
+47% г/г



Количество заключенных договоров
шт.

6 320

2,1× г/г



Лидер по продажам в регионах присутствия[1]

		доля рынка
Топ-1	Мурманск	**38,4%**
Топ-3	Владимир	**18,4%**
Топ-3	Нижний Новгород	**10,7%**

[1] По данным ДОМ.РФ.

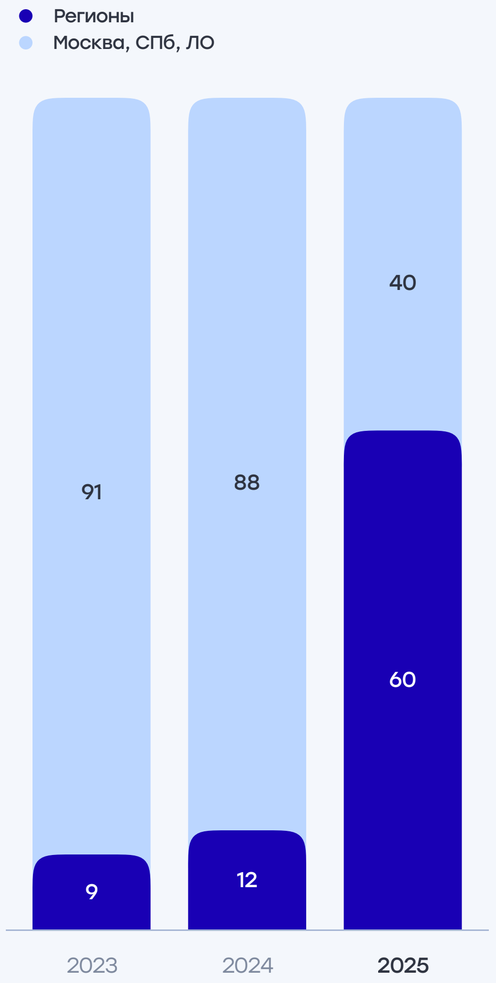
Рост доли региональных продаж за счет доступности жилья и фокуса на комфорт-классе

Рост доли региональных продаж стал ключевым фактором ускорения темпов реализации в 2023–2025 годах. По мере масштабирования регионального бизнеса и фокуса на жилье комфорт-класса доля продаж в регионах увеличилась до 60%.

Такая динамика обусловлена более высокой доступностью жилья в регионах, в том числе за счет параметров льготных ипотечных программ, что обеспечило устойчивый спрос и опережающие темпы роста продаж.



Структура продаж в натуральном выражении, %



Источник: данные GloraX

Смещение структуры оплат в пользу ипотечных сделок и 100% оплаты

Фокус на региональные рынки привел к изменению структуры оплат: совокупная доля ипотечных сделок и 100% оплаты увеличилась до 87%, тогда как доля рассрочек снизилась до 13%.

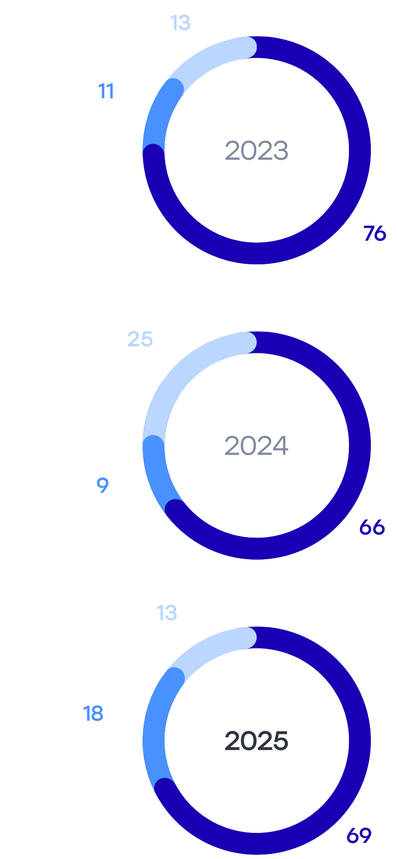
Такая динамика отражает смещение спроса в более устойчивые форматы финансирования сделок и способствует повышению уровня покрытия проектного финансирования за счет более быстрого наполнения счетов эскроу.

Ключевую роль в структуре ипотечных сделок продолжают играть льготные программы, на которые приходится более 90% ипотечных продаж. В краткосрочной перспективе они остаются основным драйвером спроса в регионах, тогда как по мере снижения процентных ставок ожидается восстановление спроса на рыночную ипотеку.

До 87 %

увеличилась совокупная доля ипотечных сделок и 100% оплаты

Структура продаж по оплате, %



Источник: данные GloraX



07

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Финансовые результаты

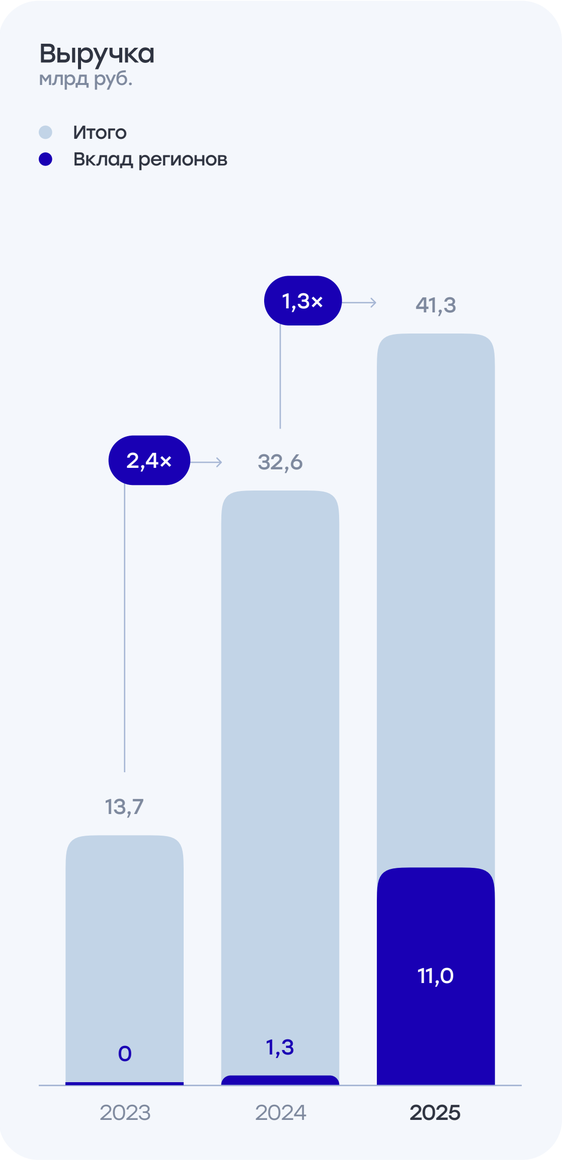
Рост выручки и EBITDA на фоне масштабирования бизнеса

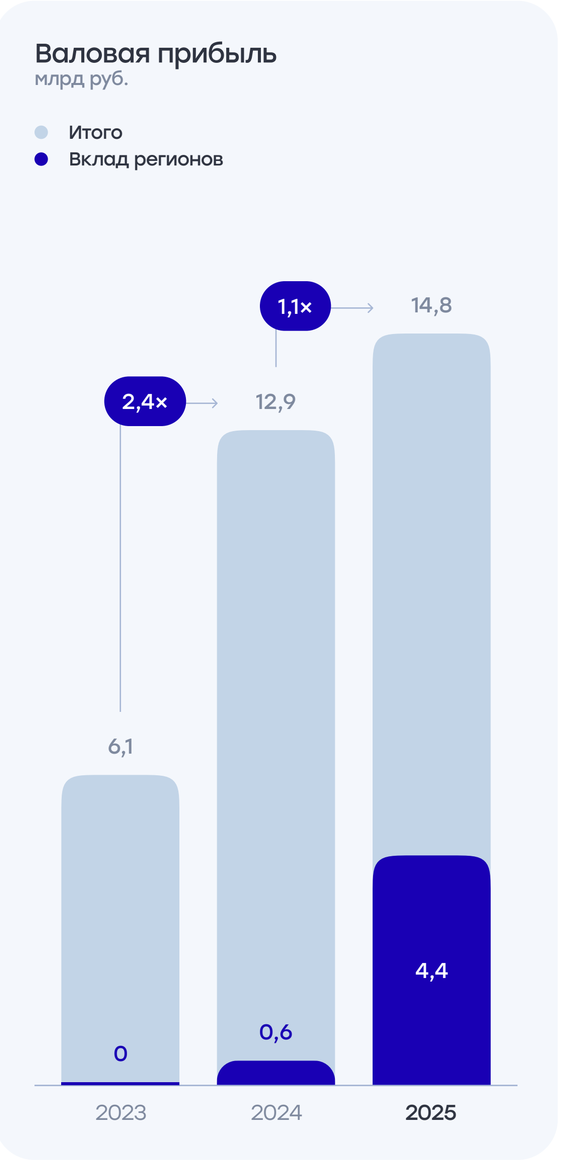
В 2023–2025 годах GloraX обеспечил существенный рост выручки и EBITDA за счет расширения масштабов строительства, активной региональной экспансии и значительного роста продаж.

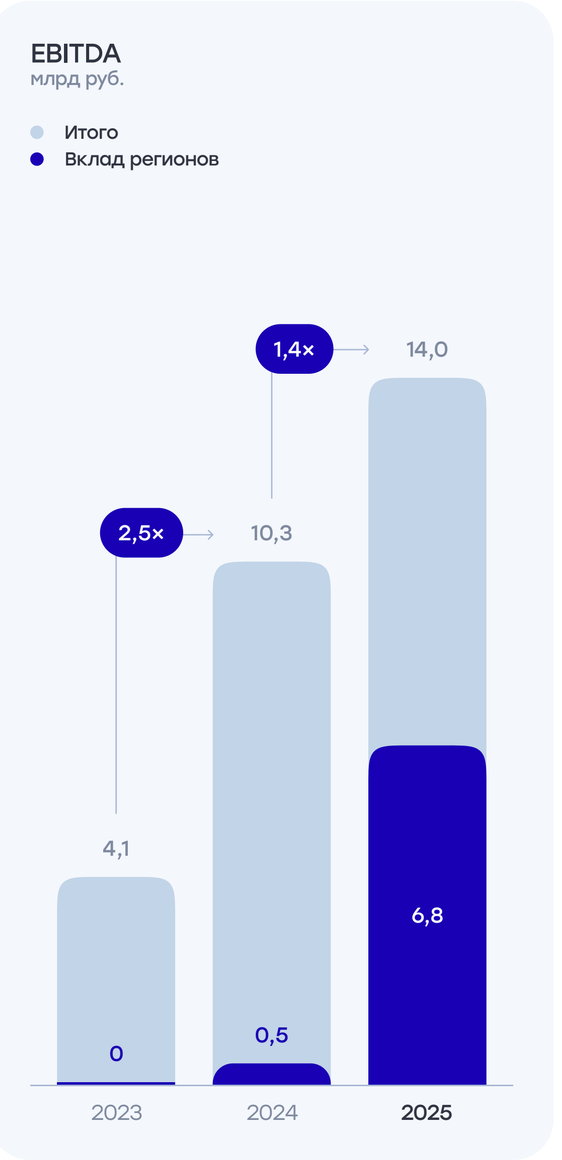
Последовательное наращивание объемов строительства позволяет Компании увеличивать присутствие и долю на целевых региональных рынках с высоким отложенным спросом и ограниченным предложением. В совокупности с опережающим ростом продаж это формирует базу для увеличения признания выручки и роста других финансовых показателей по мере реализации проектов в последующие периоды, создавая основу для устойчивого долгосрочного роста бизнеса и масштабирования Компании.

Рост выручки сопровождался опережающим увеличением EBITDA, которая с 2023 года выросла более чем в три раза и достигла 14 млрд рублей. Более высокие темпы роста EBITDA по сравнению с выручкой отражают повышение операционной эффективности и эффект масштаба за счет снижения доли административных и коммерческих расходов до 13% в 2025 году против 16% по итогам 2024 года.

Существенный вклад в рост финансовых показателей внесла региональная экспансия. По итогам 2025 года доля региональных проектов составила 27% в выручке и 49% в EBITDA. Более высокая маржинальность региональных проектов поддерживает общий уровень прибыльности Компании и усиливает эффект от масштабирования бизнеса.







Сохранение рентабельности выше среднеотраслевых значений

В 2023–2025 годах GloraX обеспечил существенный рост финансовых показателей при сохранении высокой рентабельности на всех уровнях.

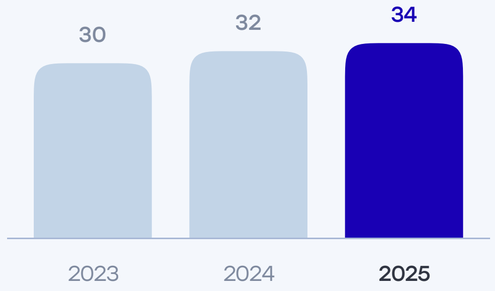
Рентабельность по EBITDA на протяжении последних трех лет сохраняется на уровне свыше 30%, что соответствует верхнему диапазону среди публичных девелоперов. Данный показатель обеспечен структурой портфеля проектов и экспертизой Компании в ленд-девелопменте, позволяющей реализовывать проекты с более высокой маржинальностью.

Существенный вклад в уровень рентабельности внес рост доли региональных проектов, которые по своим характеристикам демонстрируют более высокую валовую рентабельность по сравнению со столичными – 40% против 36%. По итогам 2025 года на регионы пришлась почти половина EBITDA Компании.

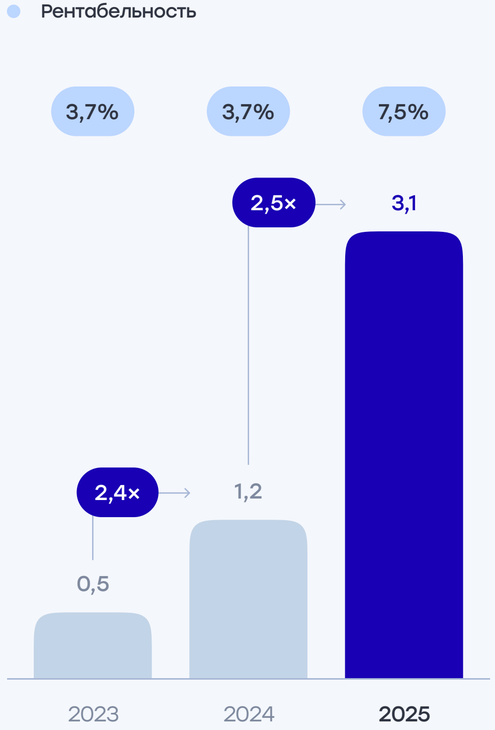
Высокая операционная эффективность в совокупности с финансовой дисциплиной позволили увеличить размер чистой прибыли в 2,5 раза до рекордных 3,1 млрд рублей. Рентабельность по чистой прибыли увеличилась до 7,5%, несмотря на сохраняющееся влияние высокой стоимости заемного финансирования.

Динамика показателей отражает способность Компании поддерживать высокий уровень маржинальности при масштабировании бизнеса и формировать устойчивую прибыльность в условиях изменяющейся макроэкономической конъюнктуры.

Рентабельность EBITDA, %



Чистая прибыль, млрд руб.





Контроль долговой нагрузки и снижение стоимости финансирования

В 2025 году GloraX сохранил долговую нагрузку на устойчивом уровне, несмотря на активный рост бизнеса и расширение портфеля проектов.

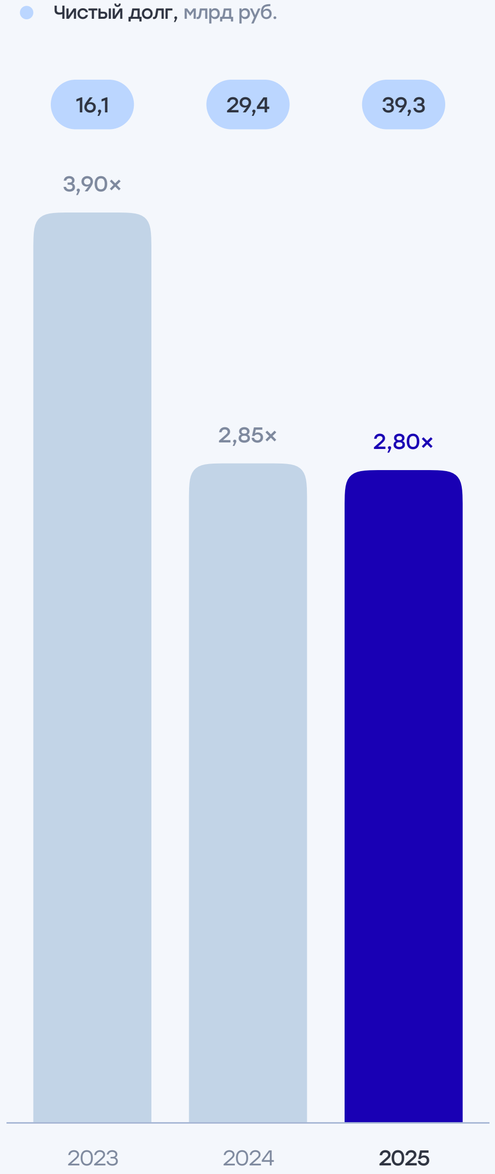
Соотношение чистого долга к EBITDA составило 2,8x, что соответствует ранее озвученным ориентирам и отражает сбалансированный подход Компании к финансированию роста.

Ключевым фактором устойчивости долгового профиля стало увеличение покрытия проектного финансирования средствами на эскроу-счетах. По итогам года показатель вырос на 16 п. п. до 87% благодаря последовательной работе по оптимизации темпов строительства и продаж, что позволило снизить риски ликвидности и повысить предсказуемость денежных потоков по проектам.

Рост покрытия эскроу-счетами оказал прямое влияние на стоимость заимствований. Средняя ставка по кредитному портфелю снизилась на 4,1 п. п. – до 13,2% даже в условиях жесткой денежно-кредитной политики. Снижение стоимости финансирования стало дополнительным фактором поддержки прибыльности бизнеса.

Структура долгового портфеля, основанная на проектном финансировании, в сочетании с ростом операционной прибыли позволяет Компании сохранять запас прочности по ключевым кредитным метрикам и в совокупности с трендом на смягчение денежно-кредитной политики формирует основу для дальнейшего снижения долговой нагрузки и стоимости заимствований.

Чистый долг / EBITDA, раз



Свободный денежный поток в фазе активного роста бизнеса

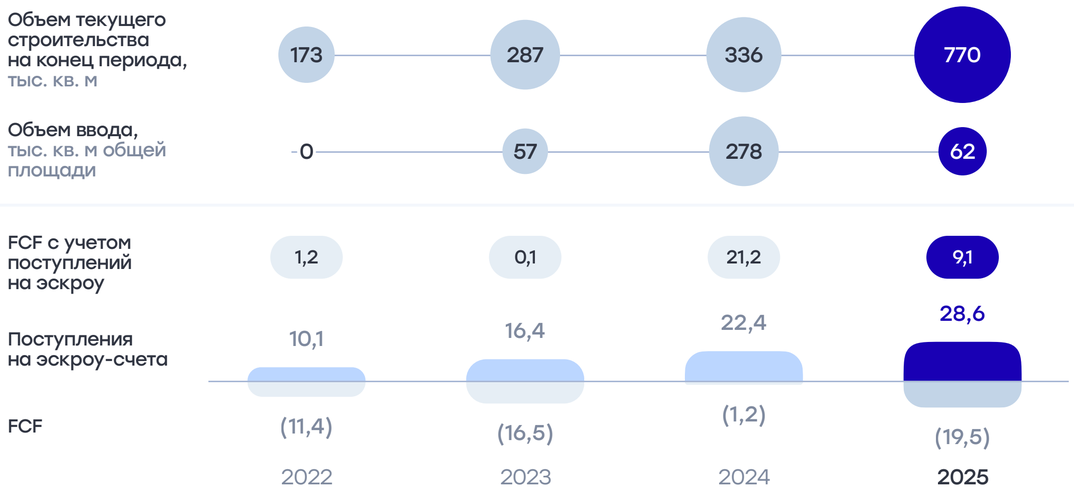
Динамика свободного денежного потока GloraX в 2022–2025 годах отражает инвестиционную фазу развития бизнеса и активное наращивание портфеля проектов.

В 2025 году кратный рост объемов строительства жилья до 770 тыс. кв. м потребовали ожидаемых дополнительных вложений, что обусловило отрицательный свободный денежный поток.

Однако на фоне активного запуска проектов в 2025 году поступления на эскроу-счета увеличились на 28% до 28,6 млрд руб.

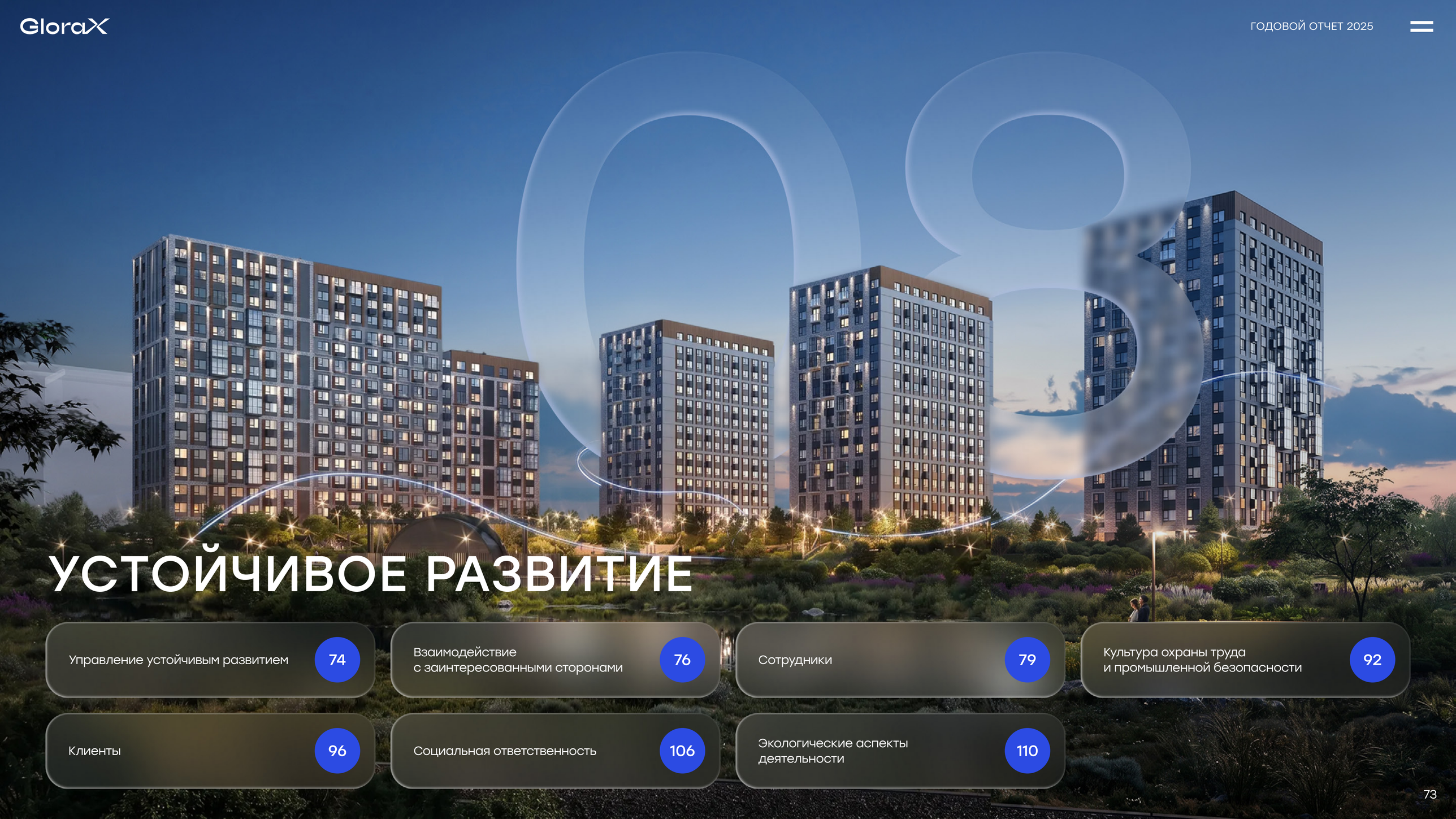
Скорректированный свободный денежный поток с учетом поступлений на эскроу-счета сохранил высокое положительное значение в 2025 году. По мере ввода проектов, раскрытия эскроу-счетов и снижения стоимости финансирования профиль денежного потока будет улучшаться.

Динамика свободного денежного потока (FCF), млрд руб.



Что влияет на FCF?

- Активные инвестиции в новые проекты
- Начало строительства новых очередей
- Активные инвестиции в новые проекты
- Начало строительства новых очередей
- Масштабный ввод объектов
- Реализованы два проекта мастер-девелопмента
- Ограниченные новые покупки
- Ограниченные инвестиции в новые проекты
- Рост объемов строительства с мая
- Закрытие M&A сделки



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

Управление устойчивым развитием 74

Взаимодействие с заинтересованными сторонами 76

Сотрудники 79

Культура охраны труда и промышленной безопасности 92

Клиенты 96

Социальная ответственность 106

Экологические аспекты деятельности 110

Управление устойчивым развитием

GloraX следует лучшим мировым и российским стандартам сектора строительства и недвижимости, предлагая рынку востребованные продукты и сервисы высокого качества, выстраивая взаимовыгодные отношения с заинтересованными сторонами. В силу отраслевой специфики деятельность Компании сопряжена с воздействиями на окружающую среду, общество и экономику в регионах присутствия. В целях усиления позитивных и минимизации негативных воздействий GloraX внедряет передовые практики устойчивого развития во все бизнес-процессы.

Компания поддерживает всевозможную деятельность и нововведения, способствующие повышению экологической ответственности, соблюдая при этом требования корпоративной социальной ответственности. Приоритетом для нас является поддержка технологий с минимальным воздействием на окружающую среду. Вся практическая деятельность Компании осуществляется под знаком защиты здоровья человека и сохранения окружающей среды.

Управление аспектами устойчивого развития в GloraX основано на неукоснительном соблюдении российских законодательных норм и требований (например, по охране окружающей среды, по обеспечению безопасных условий труда и др.), а также на следовании передовым практикам по работе с регионами присутствия, местными жителями и клиентами. Процессы управления отдельными вопросами устойчивого развития интегрированы в корпоративную систему управления Компании.

GloraX поддерживает и способствует достижению Целей устойчивого развития Организации Объединенных Наций (ЦУР ООН), Национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года (НЦ РФ), а также уделяет особое внимание контролю за соблюдением принципов Всеобщей декларации прав человека: отвергает дискриминацию, коррупцию и недобросовестную конкуренцию.



Вклад GloraX в достижение ЦУР ООН и НЦ РФ

Фокусные ЦУР ООН	НЦ РФ	Вклад GloraX в достижение целей	Разделы Отчета
 ЦУР 3 **Хорошее здоровье и благополучие**	НЦ 1 **Сохранение населения, укрепление здоровья и повышение благополучия людей, поддержка семьи**	• Строительство в регионах инфраструктуры для занятий спортом (для взрослых – фитнес-залы, спортивные площадки во дворах, для детей – детские сады и школы с физкультурными залами и бассейнами) • Строительство в регионах поликлиник • Обеспечение безопасных условий труда для сотрудников	Клиенты Культура охраны труда и промышленной безопасности
 ЦУР 4 **Качественное образование**	НЦ 2 **Реализация потенциала каждого человека, развитие его талантов, воспитание патриотичной и социально ответственной личности**	• Строительство в регионах детских садов и школ • Реализация внешних и внутренних программ обучения и профессионального развития для сотрудников	Клиенты Сотрудники
 ЦУР 8 **Достойная работа и экономический рост**	НЦ 5 **Устойчивая и динамичная экономика**	• Создание рабочих мест в регионах • Обеспечение достойной оплаты труда • Реализация программы материальной и нематериальной поддержки • Обеспечение возможностей карьерного роста • Повышение качества жизни в регионах, рост экономик за счет комплексного развития территорий	Сотрудники Бизнес-модель
 ЦУР 9 **Индустриализация, инновации и инфраструктура**	НЦ 6 **Технологическое лидерство** НЦ 7 **Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы**	• Внедрение инновационных подходов и современных, в том числе цифровых, инструментов на всех этапах цепочки создания стоимости – от проектирования до эксплуатации жилых комплексов	Цепочка создания стоимости
 ЦУР 11 **Устойчивые города и населенные пункты**	НЦ 3 **Комфортная и безопасная среда для жизни**	• Строительство жилых комплексов в рамках проектов комплексного развития территорий • Благоустройство и озеленение территорий	Цепочка создания стоимости Экологические аспекты деятельности
 ЦУР 12 **Ответственное потребление и производство**	НЦ 4 **Экологическое благополучие**	• Внедрение практик рационального использования природных ресурсов и минимизации воздействий на компоненты окружающей среды	Экологические аспекты деятельности

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

GloraX выстраивает долгосрочные отношения с заинтересованными сторонами посредством открытых коммуникаций.

При реализации проектов Компания учитывает интересы и ожидания заинтересованных сторон, а также предлагает разнообразные форматы взаимодействия с ними в целях обеспечения непрерывного и эффективного сотрудничества.

Все это позволяет Компании выстраивать доверительные отношения с представителями разных групп и тем самым повышать долгосрочную устойчивость бизнеса.

Группы заинтересованных сторон	Вопросы и темы взаимодействия	Формы и каналы взаимодействия
Сотрудники	• Комфортные и безопасные условия труда • Обеспечение условий для карьерного роста, профессионального развития, обучения, получение обратной связи • Соблюдение прав человека • Обеспечение здоровых взаимоотношений в коллективе, удовлетворенности и вовлеченности сотрудников	**В течение года:** • Передача ключевой информации через электронную почту и внутренний корпоративный портал • Встречи руководства с сотрудниками, регулярная практика обратной связи • Проведение регулярных опросов на предмет текущего состояния сотрудников и удовлетворенности бизнес-процессами **Ежегодно:** • Индексация и пересмотр заработных плат • Планирование обучения по релевантным программам
Клиенты, жители регионов присутствия	• Качество и комфортность жилья • Развитие доступной и разнообразной инфраструктуры • Реализация социальных и благотворительных проектов • Обратная связь	**В течение года:** • Публикация пресс-релизов о ключевых для Компании событиях на корпоративном сайте и в СМИ, в том числе в социальных сетях • Функционирование мобильного приложения GloraX App • Работа офисов продаж: проведение консультаций и встреч с менеджерами, туров по проектам, в том числе с применением технологий виртуальной реальности • Работа платформы GloraX Life, которая объединяет жителей проектов, сотрудников и амбассадоров бренда для обмена опытом, организации событий и продвижения локальных инициатив • Работа горячей линии, обеспечение коммуникации с клиентами через электронную почту и по телефону Подробнее о взаимодействии с клиентами см. в разделе «Клиенты», стр. 96.

Группы заинтересованных сторон	Вопросы и темы взаимодействия	Формы и каналы взаимодействия
Местные сообщества	• Повышение качества жизни в регионах • Создание новых рабочих мест • Развитие инфраструктуры • Реализация социальных и благотворительных проектов	**В течение года:** • Инвестиции в развитие городов, в том числе создание социальной инфраструктуры, сохранение объектов культурного наследия • Публикация пресс-релизов о ключевых для Компании событиях на корпоративном сайте и в СМИ, в том числе в социальных сетях • Участие в конференциях, проведение встреч и презентаций • Организация мероприятий с вовлечением местных сообществ
Инвесторы и акционеры	• Бизнес-стратегия Компании • Операционные и финансовые результаты, положение Компании на рынке • Текущая ситуация и перспективы развития отрасли • Факторы инвестиционной привлекательности Компании • Объективность публикуемой отчетности, регулярность ее выпуска • Прозрачное корпоративное управление, следование передовым практикам в этом направлении • Состав и компетенции команды • Эффективное управление рисками	**В течение года:** • Публикация пресс-релизов о ключевых для Компании событиях на корпоративном сайте и в СМИ, в том числе в социальных сетях • Аналитическое покрытие бумаг крупными инвестбанками • Получение кредитных рейтингов от аккредитованных агентств • Участие в конференциях, проведение деловых встреч, презентаций и иных мероприятий для инвесторов и акционеров **Ежеквартально:** • Публикация операционных результатов **Каждые полгода:** • Публикация консолидированной финансовой отчетности **Ежегодно:** • С 2026 года – публикация Годового отчета
Партнеры и поставщики	• Налаживание взаимовыгодного сотрудничества • Оптимизация цепочек поставок • Вопросы ответственного ведения бизнеса • Безопасность и качество работ и услуг, операционная эффективность и финансовая устойчивость • Внедрение передовых технологий и инноваций • Обеспечение информационной безопасности и защиты, в том числе персональных данных	**В течение года:** • Публикация пресс-релизов о ключевых для Компании событиях на корпоративном сайте и в СМИ, в том числе в социальных сетях • Участие в конференциях, проведение деловых встреч, презентаций и иных мероприятий • Работа портала tender.glorax.com – сквозной ИТ-системы для тендеров, аккредитации поставщиков и аналитики • Заключение договоров о сотрудничестве • Заключение сделок • Работа горячей линии, обеспечение коммуникации с поставщиками и партнерами через электронную почту и по телефону

Группы заинтересованных сторон	Вопросы и темы взаимодействия	Формы и каналы взаимодействия
Региональные органы власти	• Соответствие деятельности Компании требованиям законодательства • Обеспечение налоговых поступлений в бюджеты разных уровней • Вклад в комплексное развитие территорий, создание социальной инфраструктуры • Развитие сектора строительства и недвижимости, а также связанных с ним других секторов экономики в регионах	**В течение года:** • Предоставление органам государственной власти разнообразных форм отчетности • Взаимодействие по вопросам приобретения земель, строительства, соответствия законодательным нормам, градостроительным стандартам и др. • Участие в конференциях, проведение деловых встреч, презентаций и иных мероприятий • Участие в рабочих группах, круглых столах и комиссиях сектора строительства и недвижимости

Официальный сайт GloraX
https://glorax.com →

Официальный сайт GloraX для инвесторов
https://glorax.com/investors →

Портал взаимодействия с контрагентами
https://tender.glorax.com/ →

Платформа сообщества GloraX Life
https://glorax.com/life →

Лаборатория нейропроектирования GloraX Lab
https://glorax.com/lab →

Общая форма обратной связи
https://glorax.com/contacts →

Служба клиентского сервиса
service@glorax.com →

Горячая линия GloraX (Линия доверия)
+7 (800) 511-69-26

Официальные страницы Компании в социальных сетях

@byGloraX

@glorax_investors

GloraX

Мобильное приложение

GloraX SuperApp

Сотрудники

Компания формирует профессиональную и вовлеченную команду, создавая условия для раскрытия потенциала сотрудников, их развития и долгосрочной мотивации. Особое внимание уделяется формированию сильной управленческой команды, а также развитию корпоративной культуры, основанной на ответственности, сотрудничестве и ориентации на результат.

Вовлеченность сотрудников, их экспертиза и готовность к изменениям позволяют Компании эффективно реализовывать проекты, адаптироваться к меняющимся рыночным условиям и обеспечивать масштабирование бизнеса, устойчивый рост операционных и финансовых показателей.

1 107 специалистов

численность сотрудников GloraX по состоянию на 31 декабря 2025 года[1]

Сотрудники являются ключевым активом и основой устойчивого развития GloraX

В условиях активного роста масштабов бизнеса Компания уделяет особое внимание развитию, удержанию и поддержанию вовлеченности специалистов, а также своевременному привлечению новых кадров. GloraX предоставляет сотрудникам стабильность и динамичный карьерный рост, конкурентную заработную плату, бонусы и социальный пакет, а также широкие возможности для обучения и развитую корпоративную культуру.
Так, например, Компания развивает программы обучения для сотрудников по четырем направлениям: адаптация, обучение для общего развития, программы для руководителей и профессиональные тренинги.

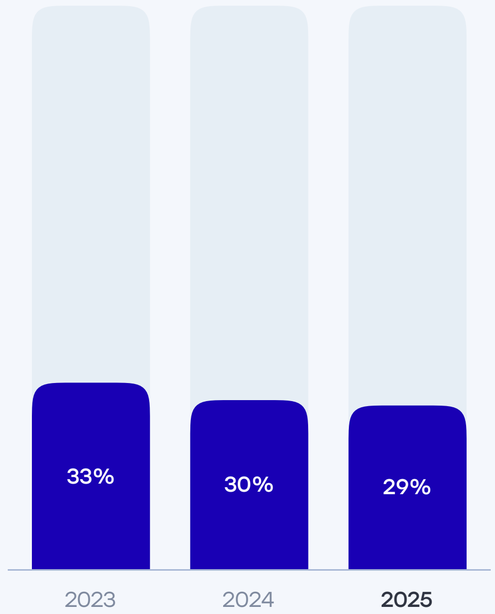
[1] Здесь и далее – совокупная численность команды, обеспечивающей деятельность Группы, включая привлеченные производственные подразделения.

Структура персонала

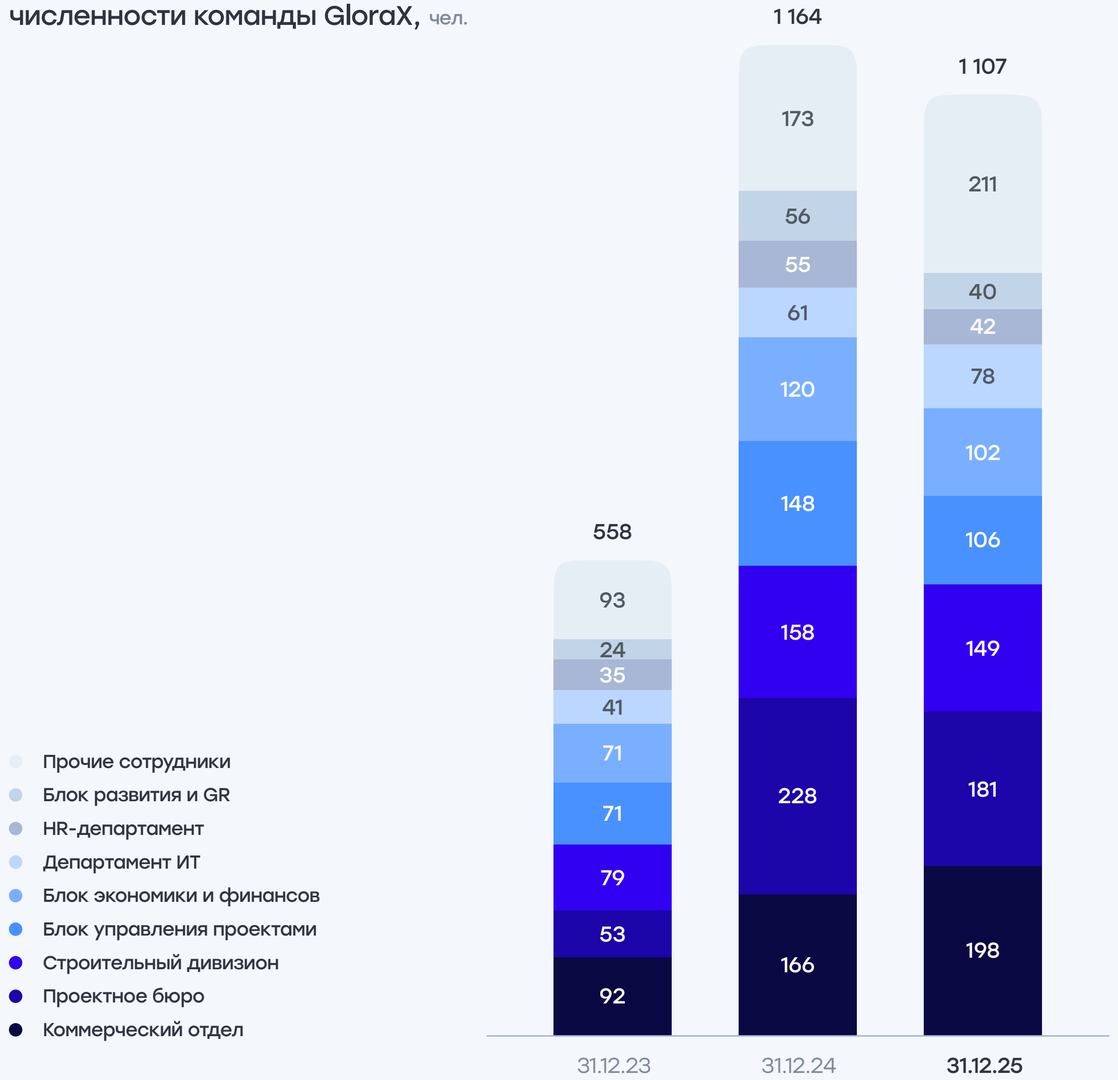
GloraX использует гибкий подход к росту команды сотрудников на фоне масштабирования бизнеса. Общее число сотрудников Компании на конец 2025 года превысило 1,1 тысячи человек.

Преобладающая часть команды занимается строительством и продажами. Текучесть кадров неуклонно снижается и составляет 29% по итогам отчетного периода.

Коэффициент текучести кадров, %



Структура и динамика фактической численности команды GloraX, чел.



Показатели разнообразия и инклюзивности персонала

Гендерное разнообразие, %





Женщины Мужчины

0,45%

доля работников с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)

Привлечение профильных специалистов

При расширении команд и поиске новых сотрудников GloraX использует разнообразные источники информации для того, чтобы обеспечить широкий охват аудитории, а также предлагает представителям разных социальных групп комфортные условия труда.

Источники информации, которые использует GloraX для поиска новых членов команды

Цифровые онлайн-каналы

- Крупные и популярные сайты по поиску работы (например, hh.ru, SuperJob.ru, Avito Работа, Работа.ру и др.)
- Социальные сети и профильные каналы, сообщества в них

Внутренняя программа реферального бонуса

- Корпоративный портал, на котором размещены вакансии и правила реферальной программы (начисление бонусов работнику за рекомендованных трудоустроенных кандидатов)

Специализированные офлайн- и онлайн-ресурсы

- Доски объявлений
- Региональные сайты

Внутренние и внешние базы с информацией о бывших сотрудниках и потенциальных кандидатах

Учебные заведения

- Мероприятия в вузах и колледжах, например, участие Компании в ярмарках вакансий и Днях карьеры для привлечения молодых специалистов

Подробнее о преимуществах работы в GloraX см. в разделе «Мотивация и социальная поддержка персонала», стр. 88.

GloraX придерживается равного подхода при поиске кандидатов в команду:

- Отсутствие в вакансиях требований по гендеру, возрасту, национальности кандидатов
- Наличие практик публикации вакансий на специализированных сайтах для отдельных социальных групп (например, социально незащищенные группы населения, участники специальной военной операции (СВО) и др.)
- Оценка реальных необходимых навыков кандидатов на основе результатов профильных интервью
- Публикация подробной информации об условиях и преимуществах работы в GloraX: о возможности гибкого начала рабочего дня или неполного рабочего дня для людей с ОВЗ, студентов, сотрудников с детьми, о нейтральном дресс-коде и др.

Отдельное внимание GloraX уделяет стратегии внутреннего «взращивания» молодых кадров через партнерство с вузами (НИУ «Высшая школа экономики», Санкт-Петербургский государственный университет (СПбГУ), Санкт-Петербургский политехнический университет (СПбПУ) им. Петра Великого, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), Санкт-Петербургский государственный экономический университет (СПБГЭУ). Для этого представители Компании участвуют в Днях карьеры и проводят встречи со студентами вузов, организуют для них экскурсии на объекты GloraX в рамках прохождения практики. Компания также предоставляет студентам и выпускникам возможности стажировок и практик, участия в реальных проектных задачах и интеграции в деятельность Компании.

Высшая школа экономики

Санкт-Петербургский государственный университет

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет

Санкт-Петербургский государственный экономический университет

ПОЛИТЕХ Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого

Итоги работы с молодыми специалистами за 2025 год

Практика

37 студентов

Переведены на стажировку

5 человек

Стажировка

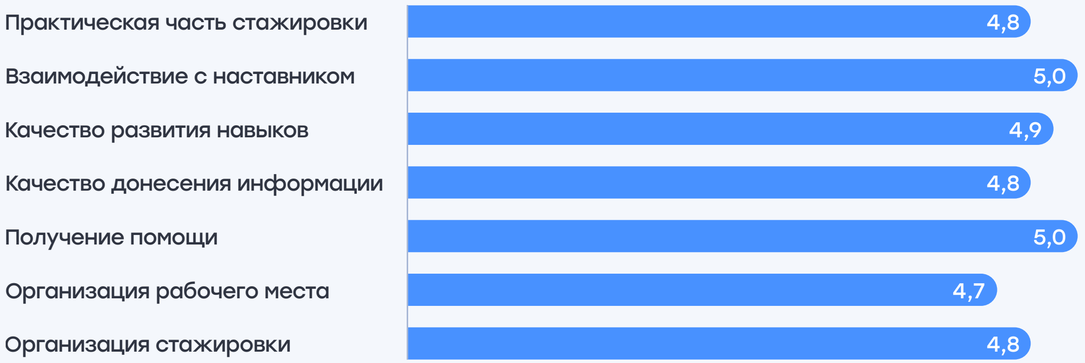
36 студентов

Переход стажеров в штат

6 человек

Результаты обратной связи студентов по итогам стажировок

по 5-балльной шкале (средние по итогам четырех кварталов года)



Результаты обратной связи наставников по итогам стажировок

по 5-балльной шкале



В результате стратегия развития молодежных программ по итогам 2025 года показала положительные результаты:

20 %

доля сотрудников до 30 лет

> 80 %

привлеченных молодых специалистов остаются в Компании через год

Полученные показатели отражают лояльность и доверие молодых специалистов, инвестиции в которых являются основой кадровой устойчивости Компании.

Адаптация новых сотрудников

Трудоустроенные сотрудники проходят несколько этапов адаптации, что помогает Компании минимизировать текучесть кадров на испытательном сроке, а новым специалистам быстрее встраиваться в рабочие процессы, достигать личных и командных результатов.

Перезапуск процесса адаптации новых сотрудников в Компании

Направление	События и результаты 2025 года
Совершенствование процесса адаптации новых сотрудников	• Проведение аудита процесса: интервью с сотрудниками, анализ недостающих материалов, переработка подхода к процессу • Запуск и автоматизация регулярных опросов новичков: анализ динамики по процессу и быстрое реагирование на критичные ситуации • Интеграция новых сотрудников из ГК «Жилкапинвест» в работу: приглашение коллег на общие welcome-встречи[1] и проведение отдельных встреч по работе в Битрикс24 • Разработка раздела «Адаптация» для базы знаний GloraX Wiki[2]: проработка сценариев для разных ролей, которые участвуют в процессе адаптации новых сотрудников (руководитель, бадди[3] и новичок)

Разработка и запуск новых материалов для адаптации новичков	• Разработка и запуск обучающих курсов:
	  ◦ Welcome-курс «Привет, коллега!» на платформе GloraX Университет[4], благодаря которому новые сотрудники узнают о Компании и команде, о правилах и традициях
	  ◦ Курс «Из мамы в профессионалы», помогающий плавно вернуться к работе после декретного отпуска и интегрироваться в изменившуюся среду
	  ◦ Курс «Стройка для не строителей» совместно с бизнесом – для тех, кто не работает на стройке, но хочет разобраться в бизнес-процессах отрасли
	• Проработка трека профессиональной адаптации для делопроизводителей, размещение соответствующих материалов на платформах GloraX Wiki и GloraX Университет
	• Разработка памятки кандидата, которая помогает новичку подготовиться к выходу на работу в Компанию

Работа с руководителями по направлению адаптации новых работников	• Создание обучающего трека «Я руководитель, у меня выходит новый сотрудник», цель которого – дать представление о процессе адаптации разным ролям, участвующим в процессе • Проведение в рамках Практик регулярного менеджмента вебинара на тему «Адаптация новых сотрудников в командах» • Выпуск на корпоративном портале для руководителей серии публикаций про бадди, систему и инструменты адаптации
Совершенствование системы бадди	• Запуск базового курса для бадди • Запуск ежемесячного дайджеста для бадди • Реализация программы «Архитектор знаний», в рамках которой рассматриваются вопросы особенностей обучения взрослых, работы с разными типами личности учеников, современных инструментов цифрового обучения • Проведение вебинара с внутренним экспертом на тему «ИИ в работе эксперта и бадди»

[1] Welcome-встреча, или welcome-вебинар – обучающее мероприятие для новых сотрудников, знакомящее с Компанией, командой и внутренними процессами Компании.

[2] GloraX Wiki – раздел внутреннего портала для сотрудников, содержащий информацию обо всех ключевых аспектах работы в Компании, в том числе адаптация новых сотрудников, условия оплаты труда, ДМС и прочих льгот для сотрудников, обучающие материалы по работе с SareX, 1С, тендерным порталом и др.

[3] Бадди (от англ. buddy) – система наставничества, когда опытный сотрудник (бадди) сопровождает новичка в первые месяцы адаптации и работы на новом месте.

[4] GloraX Университет – это внутренняя платформа для сотрудников для дистанционного обучения, на которой проводятся эфиры и вебинары, а также хранятся все материалы в записи для прохождения обучающих курсов в любое удобное время.

31
welcome-вебинар

95 %
респондентов знают свои цели и задачи на период адаптации

66 %
присутствие на welcome-вебинарах

91 %
респондентов считают, что их путь адаптации прошел комфортно

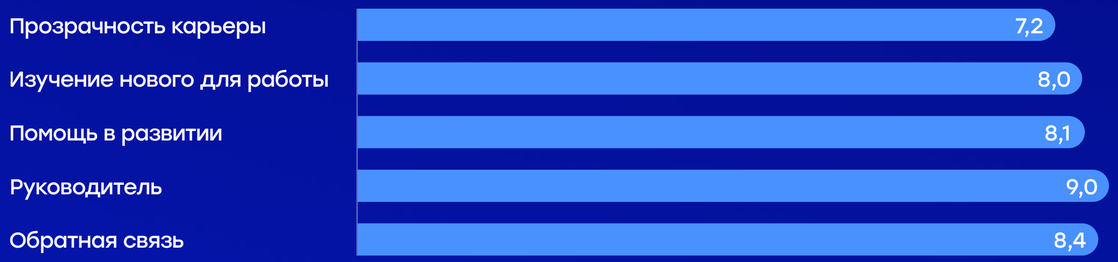
9,9 из 10
CSI[1] welcome-вебинаров

89 %
респондентов встретились с руководителем в первую неделю и обговорили цели на адаптацию

Компания уделяет особое внимание удержанию специалистов и поддержанию высокой вовлеченности сотрудников, для чего использует специальные мотивационные программы и инструменты, а также предоставляет сотрудникам широкие возможности карьерного роста. Для обеспечения финансовой мотивации сотрудников применяется программа постановки целей и задач через ключевые показатели эффективности (КПЭ), оценку качества внутреннего сервиса, а также программа проектной мотивации для производственных подразделений, ответственных за реализацию девелоперских проектов.

GloraX также уделяет большое внимание нефинансовым видам мотивации и созданию комфортной рабочей среды для сотрудников. После трех месяцев работы сотрудникам во всех регионах присутствия Компании предоставляется добровольное медицинское страхование (ДМС). Кроме того, GloraX предлагает сотрудникам скидки на квартиры в своих проектах, размер которых зависит от количества отработанных лет в Компании, а также вступление в клуб привилегий с уникальными предложениями для сотрудников от партнеров программы.

Метрики опроса вовлеченности сотрудников по итогам 2025 года
по 10-балльной шкале



[1] CSI (от англ. Customer Satisfaction Index) – индекс удовлетворенности мероприятием.

Обучение и развитие персонала

GloraX реализует системный подход к обучению и развитию персонала, направленный на поддержание высокого уровня профессиональных компетенций и обеспечение масштабирования бизнеса. Образовательные программы охватывают сотрудников различных функций и реализуются в онлайн- и офлайн-форматах.

В 2025 году GloraX также запустил корпоративную образовательную платформу – GloraX Университет, объединившую ключевые инструменты обучения и развития сотрудников в едином цифровом пространстве.

Составляющие платформы

- Онлайн-курсы
- Записи вебинаров и мероприятий
- Опросы и тестирования
- Личный кабинет
- Библиотека
- Аналитика

38 ед.

контента на платформе: записи встреч, вебинаров, а также новые курсы

Модель развития сотрудников в GloraX: баланс краткосрочных и долгосрочных задач бизнеса, три ключевых компонента

Компонент	Доля в формуле	Направления обучающих и развивающих программ	Эффект от внедрения
Краткосрочные задачи бизнеса	70%	Адаптация сотрудников, развитие профессиональных навыков и знаний	Быстрое включение сотрудников в работу, повышение операционной эффективности и поддержка масштабирования бизнеса
Развитие управленческих и цифровых компетенций	20%	Лидерские навыки, цифровые инструменты и управление командами	Повышение качества управленческих решений и устойчивости бизнес-процессов
Долгосрочное развитие	10%	Стратегическое мышление, креативность и инновации	Формирование кадрового потенциала для долгосрочного роста и адаптации к изменениям рынка

Ключевые показатели обучения



> 35

число реализованных мероприятий в 2025 году

82 %

готовы рекомендовать обучающие мероприятия своим коллегам

8,9 балла

индекс удовлетворенности мероприятиями по обучению и развитию

по 10-балльной шкале

Направления обучения и развития команды GloraX

Направление	События 2025 года	Результаты 2025 года		
		Число участников	Удовлетворенность обучением[1]	Оценка полезности (из 10 баллов)
Общие программы развития	• Запуск двух волн программы «PROдуктовый Апгрейд», в рамках которых сотрудники знакомятся с подходом к созданию продуктов Компании	• 482 сотрудника-участника • 15 внутренних экспертов, выступивших спикерами с презентацией своих продуктов	86%	9
	• Запуск и проведение программы «Месяц Обратной Связи»	• 145 участников вебинаров	72%	9,3
	• Проведение встреч в рамках проекта «HR-час»	• 242 участника	96%	8,1
	• Проведение встречи по обмену опытом и разбору ошибок	• 86 участников	70%	8,3
Профессиональное обучение	• Реализация цикла развивающих мероприятий для администраторов проектов	• 14 участников		
	• Регулярные обучения от продуктовых команд 1С: Бит Финанс, Sarex, GloraX Tender	• Свыше 300 участников	90%	9
Развитие внутренних экспертов	• Реализация мероприятий с участием экспертов (вебинары, воркшопы, разработка внутренних регламентов и инструкций, кросс-обучение) • Запуск внутренних программ для развития экспертизы: Эксперт X и Архитектор знаний	• 38 человек в комьюнити внутренних экспертов по итогам года		
Знакомство с объектами Компании	• Организация 15 экскурсий на проекты GloraX	• 160 участников	100%	9,5

[1] Доля участников, готовых порекомендовать обучение другим сотрудникам.

Опыт и экспертиза руководящего состава

Руководящая команда GloraX объединяет управленцев с многолетним опытом в девелопменте и смежных отраслях. Средний профессиональный опыт ключевых руководителей составляет более 15 лет, что обеспечивает высокий уровень экспертизы на всех этапах реализации проектов – от формирования земельного банка до эксплуатации жилых комплексов после ввода.

Профиль команды сочетает глубокое отраслевое знание с опытом работы в крупных девелоперских и инвестиционных структурах, что позволяет эффективно реализовывать проекты различной сложности и масштабировать бизнес в новых регионах.

Вознаграждение топ-менеджмента, млн руб.



Источник: консолидированная финансовая отчетность ПАО «Глоракс»

Направления обучения и развития руководителей GloraX

Направление	Результаты 2025 года: Число участников	Удовлетворенность обучением[1]	Оценка полезности (из 10 баллов)
Программа «Регулярный менеджмент»: • Функции и задачи руководителя • Стили управления • Вопросы постановки целей и приоритизации задач • Обратная связь как инструмент развития сотрудников	• 148 руководителей-участников • 57 участников мероприятий после тренингов	90%	9
Программа «Лидерство в условиях изменений» – вебинары о том, как действовать лидеру в ситуации неопределенности и быстро меняющихся условий	• 29 руководителей-участников	80%	8,2
Командная сессия, в рамках которой составляются прототипы общекомандных целей, а также скелет дорожной карты проблем и сложностей	• 50 руководителей-участников блока управления проектами	75%	8,9
Интенсив «Проведение собеседований»	• 121 руководитель-участник	80%	9,3
Оценка потенциала и профессиональной экспертизы руководителей блока управления проектами	• 53 руководителя-участника	85%	9,0

Значительная часть топ-менеджмента работает в Компании на протяжении нескольких лет, обеспечивая преемственность управленческих решений и устойчивость бизнес-модели. При этом команда последовательно усиливается за счет привлечения экспертов с компетенциями в области финансов, управления проектами, коммерции и взаимодействия с рынками капитала.

Сбалансированное сочетание опыта, отраслевой экспертизы и управленческой устойчивости позволяет GloraX эффективно реализовывать стратегию роста и поддерживать высокие темпы развития бизнеса.

Кроме того, в настоящее время в Компании запущена полугодовая программа «Школа руководителя проекта», которая направлена на формирование единой управленческой культуры в командах и развитие ключевых компетенций, необходимых для успешной реализации проектов.

[1] Доля участников, готовых порекомендовать обучение другим сотрудникам.

Мотивация и социальная поддержка персонала

Система мотивации в GloraX выстроена комплексно и включает несколько ключевых компонентов: комфортные и безопасные условия труда, материальное и нематериальное вознаграждение, а также расширенный социальный пакет.

Такой подход помогает Компании привлекать и удерживать квалифицированных специалистов, повышать их вовлеченность и эффективность и достигать стратегических бизнес-целей. Сотрудники, в свою очередь, получают конкурентную оплату труда, доступ к социальным программам и обеспечение благополучия.

Компания адаптирует систему мотивации с учетом специфики разных категорий персонала. Помимо базовых инструментов, применяются дополнительные решения для отдельных групп сотрудников: для производственного персонала – меры, повышающие комфорт и безопасность труда, для молодых специалистов – инструменты вовлечения и развития, для сотрудников в области IT, проектирования и продуктовой разработки – возможности профессионального роста и участия в профильных обучающих мероприятиях.

Система мотивации работников GloraX

Комфортные и безопасные условия труда

Передовая инфраструктура:

- Современные офисные пространства, спроектированные с учетом потребностей в эффективной работе и комфортной коммуникации
- Наличие точек питания на территории офисов

Приоритет безопасности труда:

- Строгое соблюдение законодательных требований по охране труда
- Внедрение новых технологий, направленных на сохранение здоровья и повышение уровня защищенности на рабочих местах

Соблюдение баланса между работой и жизнью:

- Гибридный режим работы (очно и онлайн)
- Гибкое начало рабочего дня

Укрепление связей между сотрудниками и создание устойчивого чувства принадлежности к Компании:

- Внутренние сообщества по интересам и профессиональные комьюнити

Материальная мотивация

Оплата труда:

- Конкурентный для рынка уровень оплаты труда
- Премии по результатам работ
- Материальная помощь в тяжелых жизненных ситуациях

Отдых:

- Выплаты бонусов к отпуску

Нематериальное поощрение

Корпоративные мероприятия и выезды

Корпоративные подарки

Участие в корпоративном блоге про Компанию

Статусное публичное признание опыта и заслуг:

- Корпоративная рубрика «Звезды GloraX» на портале
- Ежеквартальные выявления лучших работников
- Торжественное награждение выдающихся работников по итогам года

290 тыс. ₽

среднемесячный доход сотудников GloraX по итогам 2025 года[1]

Социальная поддержка

Улучшение жилищных условий:

- Программа лояльности, включающая возможности приобретения квартир в проектах Компании со скидкой или по специальным предложениям

Здоровье и спорт, отдых:

- Расширенная программа ДМС
- Программа GloraXFit
- Йога-сообщество, беговой клуб, корпоративные тренировки по волейболу

Поддержка семьи и родительства:

- Выплаты к рождению детей и другим значимым семейным событиям

[1] С учетом налога на доходы физических лиц (НДФЛ), а также с учетом премий. Без учета взносов в социальные фонды.

Подход GloraX к определению уровня заработных плат	
Основа – мониторинг и анализ рынка	• Регулярный мониторинг и анализ соответствия уровня совокупного дохода (оклады и бонусы) рыночным показателям. На основе результатов – точечные пересмотры условий оплаты труда для ключевых сотрудников
Дифференциация подхода по категориям работников	• Наличие для отдельных категорий работников повышенной доли переменной части вознаграждения, что позволяет обеспечивать уровень оплаты выше среднерыночного
Адаптация подхода к функционалу работников	• Для специалистов по продажам – проведение анализа фактических доходов, личной эффективности и оперативная корректировка мотивационных схем • Для ключевых специалистов в девелопменте – внедрение проектной мотивации, предусматривающей существенный бонус по итогам завершения проекта, который служит мотивацией работника на протяжении всего проекта

Программы признания	
GloraX Awards	• 46 участников • 14 победителей премии
Звезды GloraX	• 76 номинантов из разных блоков по решению руководителей Благодарственные письма, фирменные корпоративные подарки, отметки в публикациях на корпоративном портале

Оценка удовлетворенности команды

Удовлетворенность сотрудников является важным фактором устойчивого развития Компании, поскольку напрямую влияет на эффективность работы, уровень текучести кадров и развитие корпоративной культуры.

GloraX на регулярной основе оценивает и анализирует уровень удовлетворенности персонала с помощью различных инструментов, включая встречи сотрудников с руководителями, опросы вовлеченности и настроения, а также отдельные опросы новых сотрудников и интервью с работниками при увольнении.

Мероприятия по оценке удовлетворенности команды GloraX

Мероприятие	Результаты 2025 года
Опросы и тестирования работников на корпоративном портале	• 2 273 пройденных сотрудниками опроса • 155 новых форм опроса
Комплексное исследование вовлеченности	• 811 сотрудников-участников (74% команды) • 85% – показатель лояльности • 84% – показатель вовлеченности • 84% – показатель удовлетворенности
Проведение фокус-групп по актуализации ценностей команды: определение положительных аспектов, проблемных зон и пожеланий сотрудников по улучшению корпоративной культуры и жизни. Результаты исследования были направлены всем заинтересованным и легли в основу проработки новых ценностей	• 13 фокус-групп • 95 сотрудников-участников из разных блоков, департаментов и отделов • Свыше 900 комментариев от респондентов
Запуск пульс-опроса настроения сотрудников: выявление ключевых факторов, влияющих на удовлетворенность команды. Результаты опроса были проанализированы и переданы ответственным коллегам по отделам и блокам для дальнейшей проработки	• 77% респондентов понимают свои рабочие цели, задачи и ожидания руководителя по своей работе • 84% респондентов справляются со своей рабочей нагрузкой

Корпоративная культура

1 / 2

Корпоративная культура GloraX основана на принципах открытости, профессионального развития и заботы о сотрудниках, что способствует высокой вовлеченности команды и помогает Компании удерживать талантливых специалистов. В Компании поддерживается атмосфера доверия, уважения и сотрудничества. Регулярно реализуются инициативы, направленные на развитие командного взаимодействия и улучшение корпоративной культуры.

GloraX уделяет внимание созданию среды, в которой сотрудники могут проявлять инициативу, предлагать новые решения и развивать профессиональные навыки. В Компании применяется подход, позволяющий тестировать новые идеи и учиться на опыте, что способствует адаптивности и развитию инновационного мышления. В частности, в GloraX действует «Биржа идей» – инструмент, позволяющий сотрудникам предлагать инициативы по улучшению бизнес-процессов и получать поддержку для их реализации.

Направления корпоративной культуры GloraX

Направление	Реализуемые мероприятия и результаты 2025 года	
Проведение встреч всей команды	• Проведение очных и онлайн-встреч команды по результатам полугодия и года	>700 участников (офлайн и онлайн) на каждой из подобных встреч
Организация корпоративных мероприятий	• Организация празднования Нового года – корпоративы, новогодние подарки сотрудникам и их детям, игра «Тайный Санта» • Организация празднования Дня строителя – цикл публикаций на корпоративном портале, фотоконкурс, квиз на строительную тематику • Проведение официальных церемоний старта работ на проектах и закладки капсул	
Создание и развитие разнообразных тематических комьюнити	• Квиз-клуб: организация встреч • Клуб настольных игр: проведение игр • Клуб настольного тенниса: проведение тренировок, игр, турниров • English Club: регулярные публикации в каналах на английском языке, проведение занятий в рамках разговорного клуба	>100 человек состоят в различных комьюнити
Организация и участие в благотворительных акциях	• Организация поездок в приюты для животных • Участие в благотворительных забегах • Выезды в социально значимые объекты • Сбор подарков для новогодней Елки добра	>200 сотрудников приняли участие в благотворительных мероприятиях
Развитие спорта и поддержание здоровья	• Ведение канала GloraXFit о здоровом и активном образе жизни • Организация зарядок и тренировок в офисах и в онлайн-формате • Участие в забегах и марафонах • Проведение вебинаров на тему здоровья с внешними экспертами • Организация тренировок для волейбольной команды, участие в турнирах	>100 сотрудников приняли участие в спортивных активностях

Корпоративная культура 2 / 2

Метрики опроса вовлеченности сотрудников по итогам 2025 года

по 10-балльной шкале





Развитие бренда работодателя

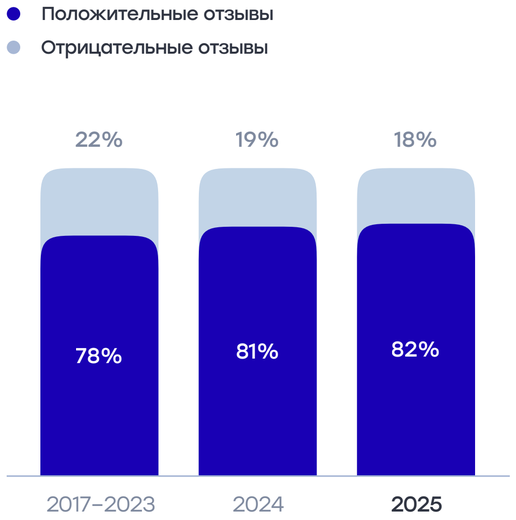
Начало масштабного ребрендинга в 2021 году стало важным этапом развития GloraX. Компания обновила визуальный стиль, а также запустила продуктовую и цифровую трансформацию. В проектах стали внедряться решения «умного дома» и формироваться единая цифровая среда, а развитие сервисов для клиентов способствовало росту их лояльности.

Вместе с развитием бренда девелопера Компания последовательно развивает и бренд работодателя. GloraX активно ведет корпоративные каналы в социальных сетях, где рассказывает о сотрудниках, проектах и жизни внутри Компании, а также регулярно анализирует обратную связь от текущих и бывших сотрудников.

Деловой Петербург

В 2025 году издание «Деловой Петербург» признало GloraX брендом года

Отзывы о GloraX на портале DreamJob



4,1/5 балла

общий рейтинг GloraX на платформе

Ключевые отмеченные плюсы работы в Компании: условия труда, коллектив, руководство

Культура охраны труда и промышленной безопасности

Деятельность строительной отрасли сопряжена с рисками, обусловленными эксплуатацией объектов повышенной опасности (например, высотных кранов, строительной техники, лесов и подъемных механизмов). Эти риски обусловлены спецификой работ на высоте, в условиях ограниченного пространства и при взаимодействии со сложными инженерными системами. В связи с этим GloraX уделяет особое внимание вопросам безопасности на своих объектах.

Подход к управлению вопросами охраны труда и промышленной безопасности

GloraX рассматривает охрану труда и промышленную безопасность (ОТиПБ) как один из ключевых элементов устойчивого развития бизнеса и надежности строительной деятельности.

Ключевым приоритетом GloraX в области ОТиПБ является сохранение жизни и здоровья как сотрудников Компании, так и сотрудников подрядных организаций, посетителей строительных площадок и других объектов Компании.

Ключевые принципы GloraX в области ОТиПБ

Сохранение жизни и здоровья работников, создание здоровых и безопасных условий труда:

1. Последовательное и непрерывное снижение числа случаев производственного травматизма и профессиональных заболеваний среди работников Компании и подрядных организаций, в результате – полное предотвращение подобных случаев
2. Создание и непрерывное улучшение уровня корпоративной культуры безопасности
3. Создание и поддержание имиджа надежного работодателя на рынке труда, укрепление доверия партнеров, инвесторов, кредиторов и других заинтересованных лиц

Реализуемые GloraX мероприятия в области ОТиПБ

Предвидение, пресечение и предотвращение аварий, инцидентов и происшествий на строительных площадках и других объектах

- Строгое выполнение установленных правил и требований[1], касающихся ОТиПБ
- Установление и поддержание необходимой компетентности руководителей, специалистов и других работников для выполнения ими обязанностей, относящихся к обеспечению и соблюдению требований ОТиПБ
- Повышение мотивации работников по соблюдению требований ОТиПБ в процессе деятельности и повышению уровня их квалификации по данным вопросам
- Реализация мероприятий по стимулированию работников подрядных организаций к соблюдению требований ОТиПБ при проведении работ на объектах Компании
- Регулярное проведение анализа рисков и мониторинга аспектов ОТиПБ в рамках процедур производственного контроля
- Выявление опасностей на рабочих местах, проведение специализированных оценок и внедрение эффективных практик управления профессиональными рисками с учетом особенностей и специфики деятельности Компании
- Проведение специальной оценки условий труда (СУОТ) для выявления неблагоприятных условий и факторов работы
- Организация безопасной эксплуатации применяемых работниками оборудования, материалов, инструментов и приспособлений
- Ограничение времени контакта работников с вредными факторами производственной деятельности
- Предоставление работникам защитной одежды, смывающих и обезвреживающих средств, а также других средств индивидуальной защиты (СИЗ)
- Проведение периодических медицинских осмотров работников и организация ежемесячного приема врача терапевта на рабочих местах
- В случаях производственного травматизма – проведение расследований происшествий в соответствии с законодательством РФ

[1] Соблюдение государственных, отраслевых и локальных нормативных требований РФ, а также требований международных соглашений.

Обучение работников нормам и правилам в области ОТиПБ

- Подготовка и обучение работников в области ОТиПБ как в офисных помещениях, так и на строительных площадках (контроль профильных специалистов за достаточностью и своевременностью обучения)
- Реализация просветительских мероприятий по ОТиПБ в целях предупреждения травматизма и профессиональных заболеваний работников
- Формирование у работников культуры безопасного поведения и обеспечение соблюдения ими требований охраны труда в процессе деятельности
- Проведение консультаций и привлечение работников к активному участию в управлении вопросами ОТиПБ

Улучшение условий труда, в том числе в части безопасности

- Выполнение последовательных и непрерывных мероприятий по предупреждению возникновения:
  - аварий, инцидентов, происшествий
  - случаев ухудшения состояния здоровья работников и возникновения профессиональных заболеваний
  - случаев производственного травматизма
- Своевременная модернизация и замена оборудования, совершенствование производственных и технологических процессов, оснащение работников качественными инструментами и приспособлениями, эффективными средствами индивидуальной и коллективной защиты
- Стимулирование внедрения инновационных подходов и технологий, наилучших доступных решений, обеспечивающих безопасность труда
- Постоянное совершенствование и повышение эффективности системы управления ОТиПБ с учетом современных методов, стандартов и передового международного и российского опыта в области охраны труда

Вопросами охраны труда в Компании занимаются профильные специалисты, в обязанности которых входит:

Проверка объектов на соблюдение всех требований по ОТиПБ

Контроль документации по ОТиПБ, оформление актов и предписаний

Расследование аварий, инцидентов и происшествий, случаев производственного травматизма и профессиональных заболеваний

Проведение вводных инструктажей для сотрудников и подрядчиков

Профилактика случаев травматизма и профессиональных заболеваний, взаимодействие с контролирующими органами

Работа GloraX строится на риск-ориентированном подходе, подразумевающем своевременное выявление и анализ всех возможных рисков, принятие проактивных мер по снижению вероятности их возникновения и тяжести потенциальных последствий. В случае возникновения инцидента травматизма или профессионального заболевания Компания осуществляет детальный анализ причин и вырабатывает профилактические меры по предотвращению подобных случаев в будущем.

В 2025 году GloraX существенно увеличил объем строительства, расширил периметр деятельности и увеличил масштаб присутствия сотрудников на строительных площадках. В этих условиях работа отдела охраны труда Компании была направлена не только на контроль соблюдения установленных в области ОТиПБ правил требований, но и на повышение зрелости всей системы охраны труда и производственной безопасности в условиях возросших масштабов работ.

Специалисты Компании последовательно усиливали риск-ориентированный подход, контроль подрядных организаций, качество производственных инструктажей, профилактику опасных действий и оперативное внедрение корректирующих мер по итогам выявленных отклонений, а также случившихся аварий, инцидентов и происшествий на строительных площадках.

Полученные в 2025 году результаты стали основанием для дальнейшего усиления профилактической работы, повышения адресности мер безопасности на строительных площадках и развития и совершенствования единых корпоративных стандартов в области охраны труда.

Показатели по ОТиПБ среди работников GloraX

За последние три года не было зафиксировано случаев производственного травматизма среди работников GloraX



Требования к подрядчикам по охране труда и промышленной безопасности

Поскольку строительные работы выполняются преимущественно внешними подрядчиками, отобранными на конкурентной основе, GloraX предъявляет к ним жесткие требования в области ОТиПБ. До начала работ подрядчики обязаны предоставить комплект разрешительной документации.

GloraX сохраняет за собой право контроля соблюдения всех норм охраны труда и может требовать от подрядчиков устранения нарушений.

В 2025 году Компания перешла на платформу SAREX для взаимодействия с подрядными организациями. В рамках данной платформы обеспечивается функционал для проведения мониторинга, в том числе специализированных инспекций, аудитов, а также соблюдения требований ОТиПБ и реализации корректирующих мероприятий по безопасности строительных работ подрядными организациями.

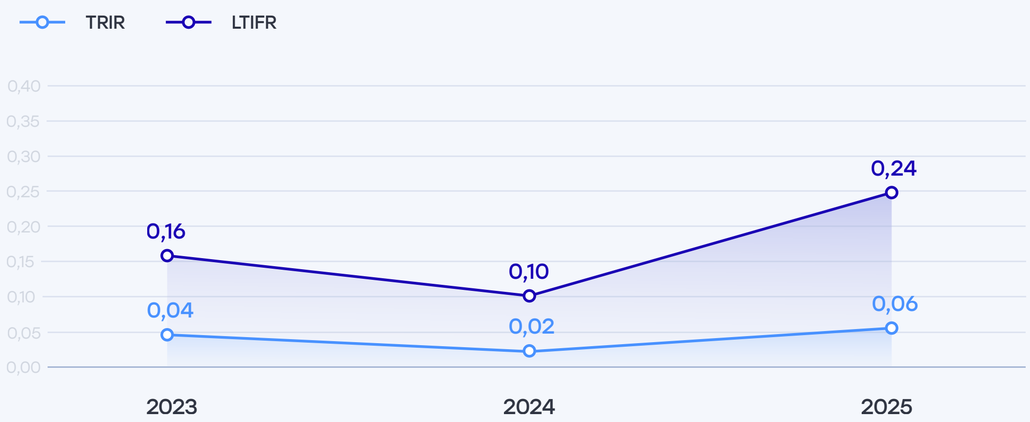
Категория требований	Конкретные обязательства
Персонал и квалификация	Предоставление документации, подтверждающей, что рабочие и инженерно-технические работники (ИТР) обучены, аттестованы, проинструктированы, обеспечены однообразной спецодеждой с логотипом и СИЗ
Инструктажи	Предоставление оригиналов приказов на сотрудников, ответственных за производство работ, охрану труда, промышленную, пожарную и электробезопасность
Нормативная база	Соблюдение законодательных требований по охране труда и безопасности (Приказы Министерства труда и др.)
Безопасность работ	Содержание ограждений опасных зон, организация освещения рабочих мест, обеспечение средств работы на высоте
СРО и лицензии	Предоставление до начала работ выписки из реестра саморегулирующих организаций (СРО), а также пожарных лицензий Министерства чрезвычайных ситуаций (МЧС) для специальных видов работ

Показатели по ОТиПБ среди работников подрядных организаций

Компания осуществляет деятельность в условиях активного роста объемов строительства и расширения географии присутствия, что требует повышенного внимания к вопросам охраны труда и промышленной безопасности.

Каждый случай травматизма детально анализируется: проводится оценка причин и факторов возникновения, разрабатываются и реализуются корректирующие мероприятия, а также усиливается профилактическая работа, направленная на предотвращение подобных ситуаций в будущем. Полученные результаты используются для дальнейшего совершенствования системы управления охраной труда и повышения уровня безопасности на строительных площадках Компании.

Коэффициенты производственного травматизма (TRIR[1] и LTIFR[2]) среди подрядных организаций GloraX



[1] TRIR (Total Recordable Incident Rate) – общая частота регистрируемых происшествий: количество несчастных случаев × 200 000 / общее количество рабочих часов за год.

[2] LTIFR (Lost Time Injury Frequency Rate) – частота травм с временной потерей трудоспособности: число пострадавших с временной потерей трудоспособности в результате производственных травм × 1 000 000 / общее количество часов, отработанных всеми сотрудниками.

Клиенты

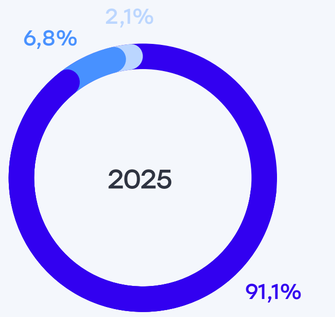
Подход к взаимодействию с клиентами

Построение долгосрочных и взаимовыгодных отношений с клиентами является одним из ключевых приоритетов GloraX. Компания ориентирована на создание комфортной и качественной городской среды, поддержание высокого уровня клиентского опыта на всех этапах взаимодействия.

Комплексный подход GloraX к работе с клиентами включает следующие ключевые направления:

- Строительство жилых комплексов в соответствии с едиными стандартами качества с применением современных технологий и решений
- Развитие проектов в формате комплексного освоения территорий с формированием полноценной городской среды, включая социальную инфраструктуру и общественные пространства
- Формирование широкого продуктового предложения в различных ценовых сегментах с учетом потребностей различных категорий клиентов, а также предоставление гибких условий приобретения жилья
- Развитие дополнительных сервисов и услуг, повышающих удобство проживания и взаимодействия с Компанией
- Последовательное развитие бренда и коммуникаций, направленных на формирование устойчивого и узнаваемого образа Компании

Структура непроданной площади портфеля проектов по классу недвижимости на 30 июня 2025 года[1], %



Комфорт Премиум Бизнес

Структура количества продаж Компании по параметрам клиентов в 2025 году, %

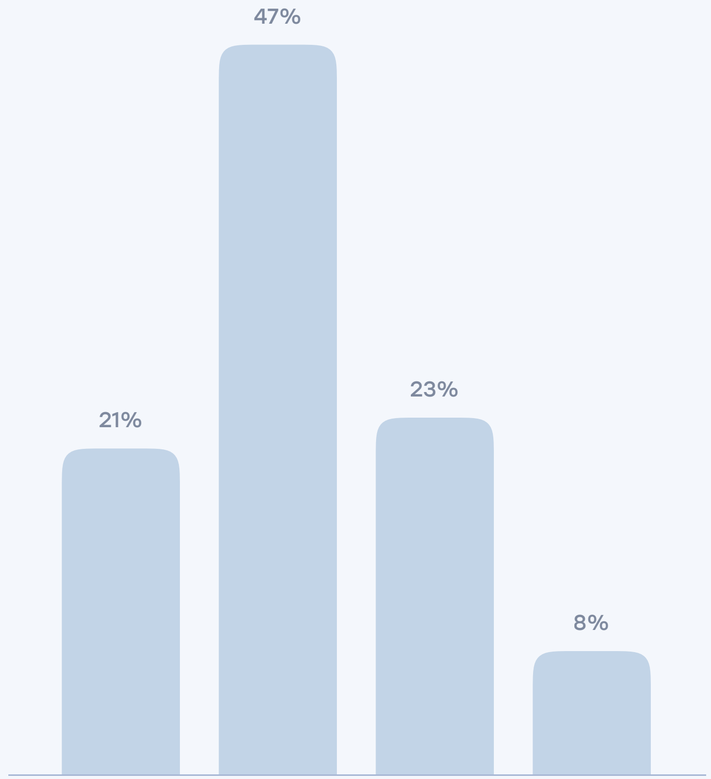


Женат / замужем
Не женат / не замужем



Есть Нет

Возраст



[1] Заключение Nikoliers.

Каналы коммуникации с клиентами

GloraX учитывает предпочтения своих клиентов на всем пути взаимодействия: от первого обращения до сопровождения во время заселения и жизни в новом районе. Использование разнообразных каналов коммуникаций и инструментов взаимодействия позволяет Компании закрывать широкий спектр запросов клиентов разных категорий, повышать их удовлетворенность покупкой и лояльность к бренду.

При коммуникации с клиентами сотрудники Компании следуют внутренним регламентам и положениям по клиентскому обслуживанию, а также используют специализированные инструменты контроля качества на всех этапах взаимодействия.

Подробнее о формах и каналах взаимодействия с клиентами см. в разделе «Взаимодействие с заинтересованными сторонами», стр. 76.

Цифровизация клиентского пути через приложение GloraX – от выбора квартиры до управления недвижимостью после заселения

Выбор и покупка жилья

Обеспечение дистанционных и комфортных покупок:

- Каталог проектов / лотов с онлайн-бронированием квартир, машиномест и кладовых
- Функции онлайн-бронирования и заключения сделок, в том числе одобрения заявки на ипотеку, выпуск электронной цифровой подписи и др.

Эксплуатация жилья

Налаживание сервисов взаимодействия с управляющей компанией и соседями:

- Функции подачи заявок в управляющую компанию, оплаты жилищно-коммунальных услуг
- Сервис общих собраний для принятия решений по дому
- Доска объявлений – публикация информации от управляющей компании (например, о сроках проведения плановых работ), а также публикация информации о релевантных услугах (например, ремонт, клининг)

Управление умным домом:

- Функции управления светом, отоплением, доступами, камерами и другими элементами жилья по одному клику

Эффекты для GloraX

- Развитие дистанционных продаж на рынке строящегося жилья
- Оптимизация работы офисов продаж и кол-центров
- Сокращение бумажного документооборота

Траектория клиентских путей в GloraX

● Онлайн ● Очно

1 Выбор и бронирование квартиры

- Онлайн выбор проекта на официальном сайте glorax.com или в приложении GloraX
- Онлайн или очная консультация с персональным менеджером
- Очное посещение объекта
- Онлайн (через сайт или приложение) или очное (в офисе продаж) бронирование квартиры

2 Сделка и оплата

- Выбор из более чем 60 вариантов оплаты для каждого проекта
  - Заполнение онлайн-анкеты для ипотеки, одобрение банками
- Онлайн или очное подписание договора купли-продажи

3 Строительсво и заселение

- Онлайн-доступ к личному кабинету для отслеживания прогресса в строительстве объекта в режиме реального времени (фото / видеоотчеты и др.), настройка регулярных уведомлений через голосового помощника, а также через приложение GloraX
- Онлайн или очная запись на приемку
- Очное получение ключей

4 Эксплуатация

- Онлайн взаимодействие с собственной управляющей компанией
- Онлайн взаимодействие с сообществами жилых комплексов и бронирование инфраструктуры и услуг через платформу GloraX Life

Продукты и сервисы для клиентов

GloraX формирует комплекс продуктов и сервисов, охватывающий весь клиентский путь – от выбора и приобретения жилья до проживания и эксплуатации объектов. Такой подход позволяет обеспечивать высокий уровень клиентского опыта и соответствовать ожиданиям жителей современных городов.

Компания последовательно развивает продуктовые решения, ориентированные на повышение качества жизни: внедряет стандарты комфортной городской среды, расширяет спектр предоставляемых дополнительных сервисов и реализуемых цифровых инструментов взаимодействия с клиентами, а также совершенствует подходы к управлению жилыми объектами.

Параллельно GloraX реализует социальные инициативы, направленные на поддержку местных сообществ в регионах присутствия, включая проекты в сфере образования, здравоохранения и помощи социально уязвимым категориям граждан. Такие инициативы дополняют продуктовую стратегию Компании и способствуют формированию устойчивой и комфортной городской среды в регионах присутствия.

Ключевые продукты и сервисы GloraX

Проектирование и планирование проектов

- GloraX Lab – собственная лаборатория продуктовых решений, разрабатывающая концепции жилых комплексов на основе анализа влияния городской среды на здоровье и благополучие жителей. В рамках направления применяются подходы нейропроектирования, принципы биофильного дизайна и современные решения в области озеленения и организации общественных пространств
- Реализация проектов в различных ценовых сегментах (комфорт, бизнес и премиум), что позволяет учитывать потребности широкого круга клиентов и формировать сбалансированное продуктовое предложение

Подробнее см. в главе «Портфель проектов», с. 47.

Обслуживание жилья

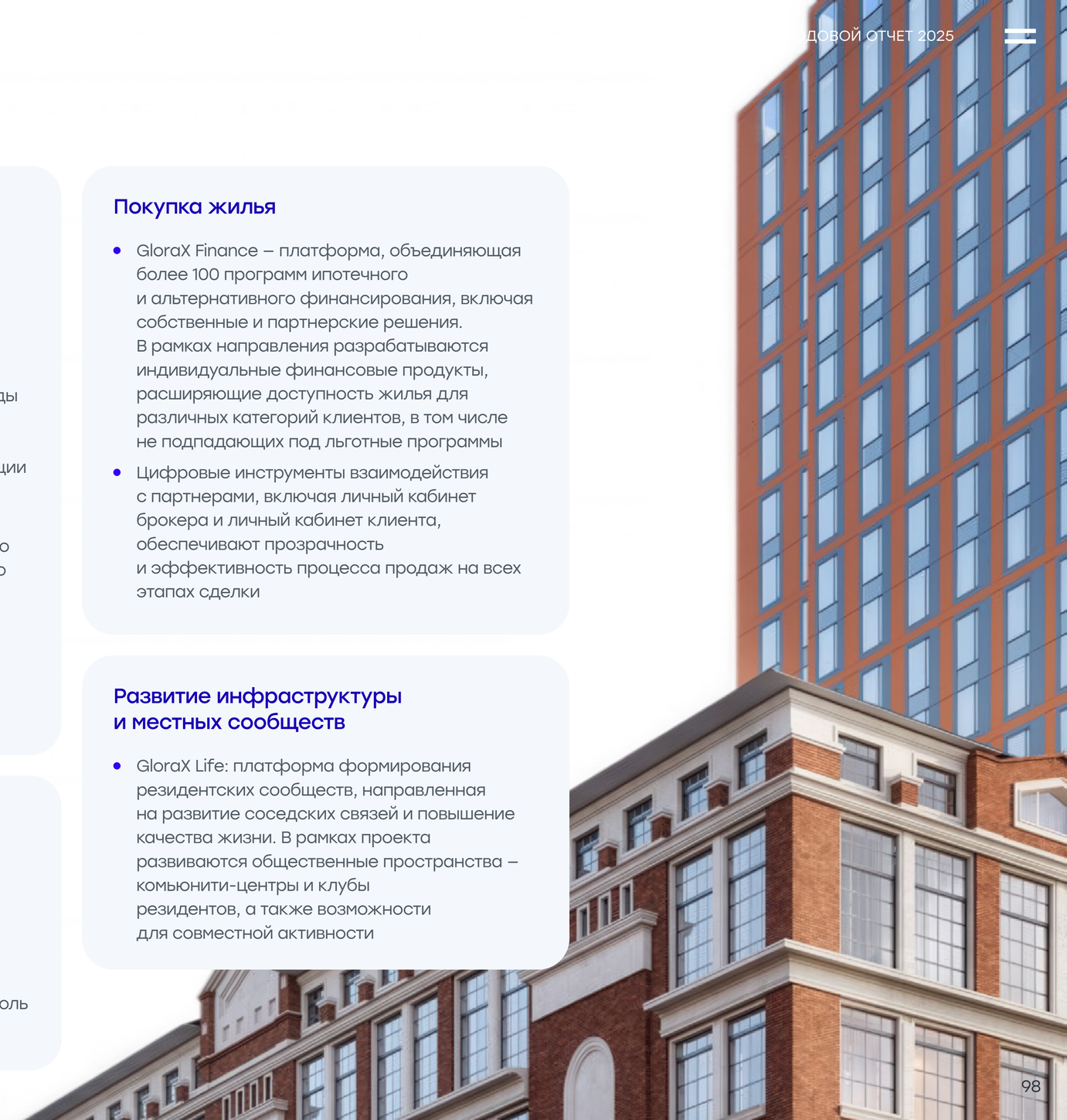
- Эксплуатация введенных объектов, осуществляемая в партнерстве с профессиональными управляющими компаниями под единым брендом GloraX Home. Такой подход обеспечивает единые стандарты обслуживания, стабильное качество сервиса на всех объектах и контроль за ключевыми параметрами эксплуатации

Покупка жилья

- GloraX Finance – платформа, объединяющая более 100 программ ипотечного и альтернативного финансирования, включая собственные и партнерские решения. В рамках направления разрабатываются индивидуальные финансовые продукты, расширяющие доступность жилья для различных категорий клиентов, в том числе не подпадающих под льготные программы
- Цифровые инструменты взаимодействия с партнерами, включая личный кабинет брокера и личный кабинет клиента, обеспечивают прозрачность и эффективность процесса продаж на всех этапах сделки

Развитие инфраструктуры и местных сообществ

- GloraX Life: платформа формирования резидентских сообществ, направленная на развитие соседских связей и повышение качества жизни. В рамках проекта развиваются общественные пространства – комьюнити-центры и клубы резидентов, а также возможности для совместной активности



GloraX развивает собственное направление научно ориентированного проектирования жилой среды – GloraX Lab, одну из первых лабораторий в российском девелопменте, интегрирующих данные нейробиологии, психологии, экологии и спортивной медицины в процесс создания жилых проектов.

Применение междисциплинарного подхода позволяет Компании формировать концепцию целостной среды проживания, основанную на научно подтвержденных принципах. Такие решения способствуют улучшению физического и эмоционального состояния жителей, повышают качество жизни и формируют устойчивую, комфортную городскую среду.

GloraX LAB: наука о среде будущего

Инновационный и научно ориентированный подход GloraX к проектированию

1 Сбор и анализ научных данных, формирование профильных команд и создание лабораторий

2 Применение научных знаний при проектировании жилой среды и строительстве жилых комплексов

3 Становление новых домов и жилых комплексов GloraX идеальной средой для здоровой, психологически устойчивой, гармоничной жизни

4 Изменение физической среды и ментальные изменения жителей регионов присутствия

>150
изученных научных работ и теорий

>250
полученных рекомендаций от ученых

4
лаборатории создано

Собрана междисциплинарная команда из нейробиологов, психологов, детских специалистов, врачей, архитекторов и экологов

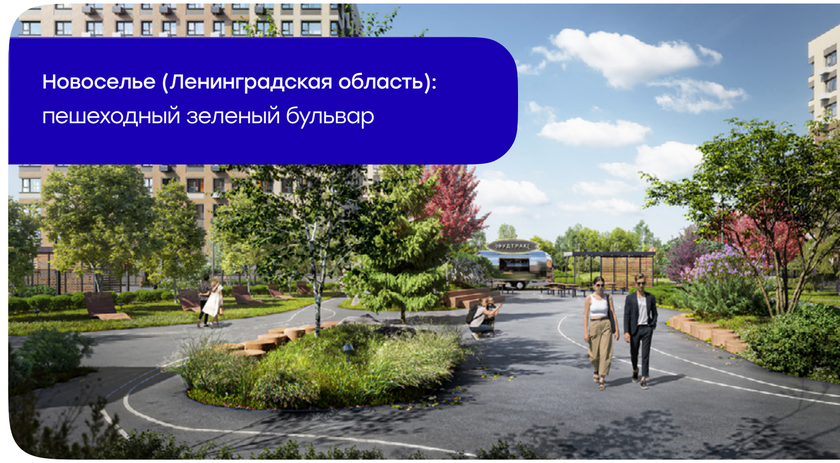
Ключевые направления деятельности лабораторий GloraX Lab

Биохакинг

Восстановление организма через окружающую среду

Примеры исследований

- Роль растительности и природных элементов в снижении стресса и улучшении здоровья
- Вода как элемент гидроклиматического и психофизиологического благополучия
- Архитектура рельефа и перепада высот как инструмент активации движения
- Защита от внешних раздражителей: навесы, экраны и материалы
- Эргономика пространства и социальный дизайн
- Освещение и адаптация к климатическим условиям
- Инфраструктура и транспортная доступность



Новоселье (Ленинградская область): пешеходный зеленый бульвар



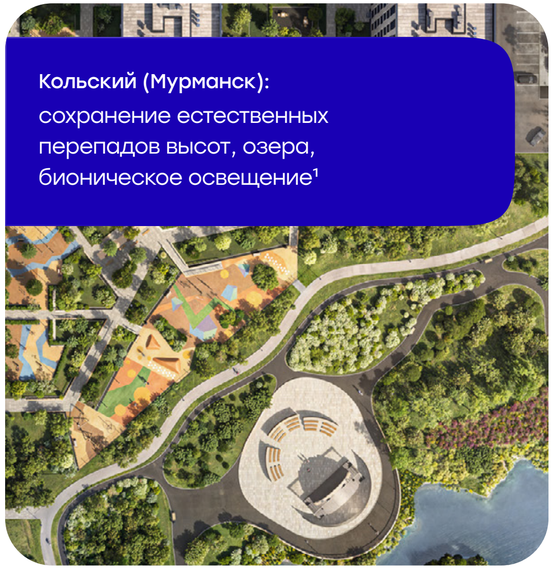
Статус на Гребном канале (Нижний Новгород): собственная набережная



Экосити (Казань): уличные беседки, зоны работы и зоны отдыха



Экосити (Казань): аллеи с фитонцидными локальными растениями



Кольский (Мурманск): сохранение естественных перепадов высот, озера, бионическое освещение[1]

[1] Бионическое освещение имитирует естественный свет и тем самым помогает регулировать циркадные ритмы и снижает риск сезонного аффективного расстройства у населения.

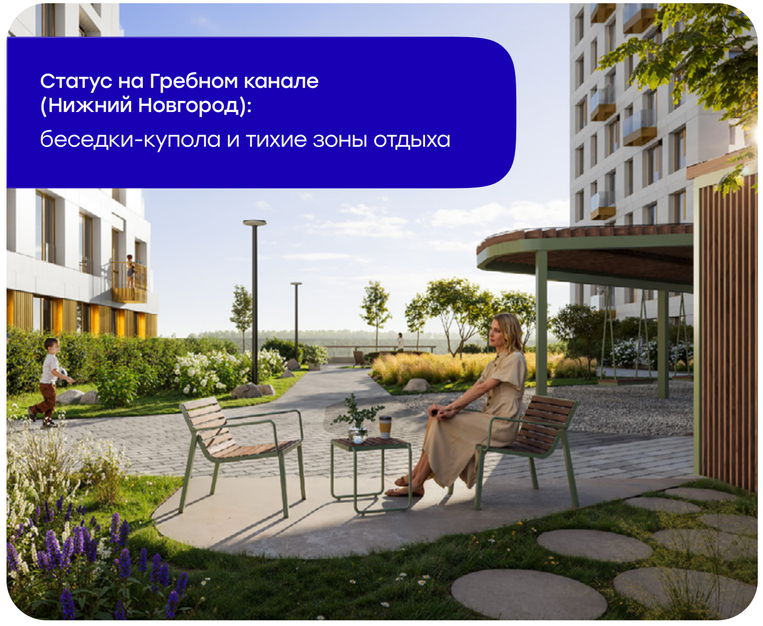
Ключевые направления деятельности лабораторий GloraX Lab

Нейропроектирование

Как пространство влияет на мозг: среда, которая «думает за нас»

Примеры исследований

- Реагирование мозга на то, что происходит за пределами помещений на улице
- Влияние формы двора на сердце и стресс
- Архитектура доверия: прозрачность и безопасность
- Эффект «мягкого очарования»: бионические маршруты, иммерсивные экотропы, медитативные площадки
- Чувство места: когда дом становится частью истории
- Социальное проектирование: когда дворы создают сообщество
- Взаимосвязь продуманной среды и счастья человека
- Открытые площади и пешеходные зоны как фактор укрепления соседских связей



Статус на Гребном канале (Нижний Новгород):
беседки-купола и тихие зоны отдыха



Экосити (Казань):
зона йоги и медитаций, плаза с фонтаном



Статус на Черниговской (Нижний Новгород):
пешеходная зона со злаковыми растениями

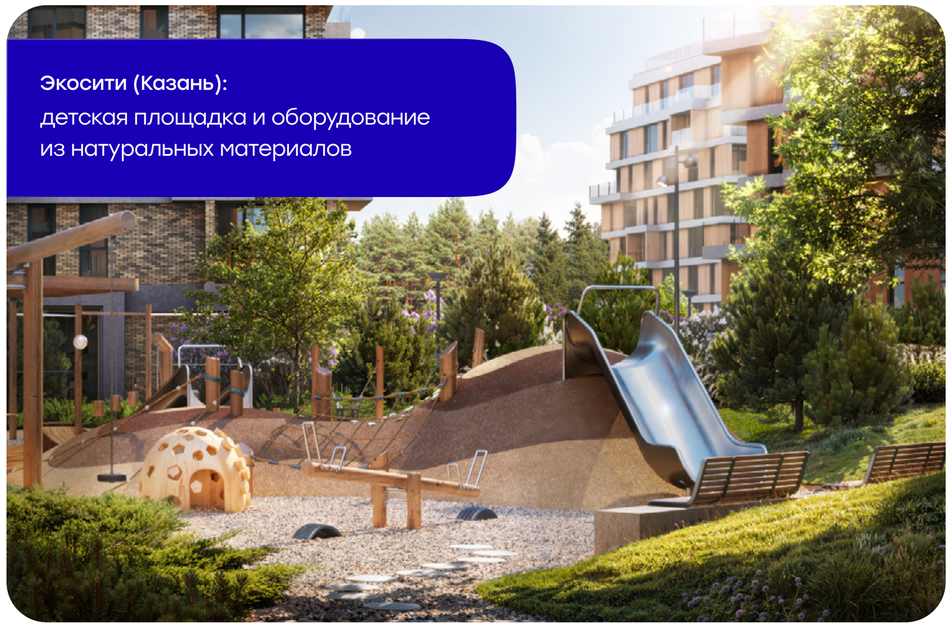
Ключевые направления деятельности лабораторий GloraX Lab

Детство

Развитие через игру во дворе: где среда воспитывает воображение

Примеры исследований

- Создание развивающей и обогащенной среды, где каждый элемент работает на развитие
- Дифференциация пространств для детей разных возрастов



Экосити (Казань):
детская площадка и оборудование из натуральных материалов

Статус на Черниговской (Нижний Новгород):

детская площадка с мягким покрытием и безопасными конструкциями для детей разных возрастов (для малышей – безопасные зоны с песочницами, мягкими покрытиями и небольшими конструкциями, для старших – канаты, скалодромы, балансиры)

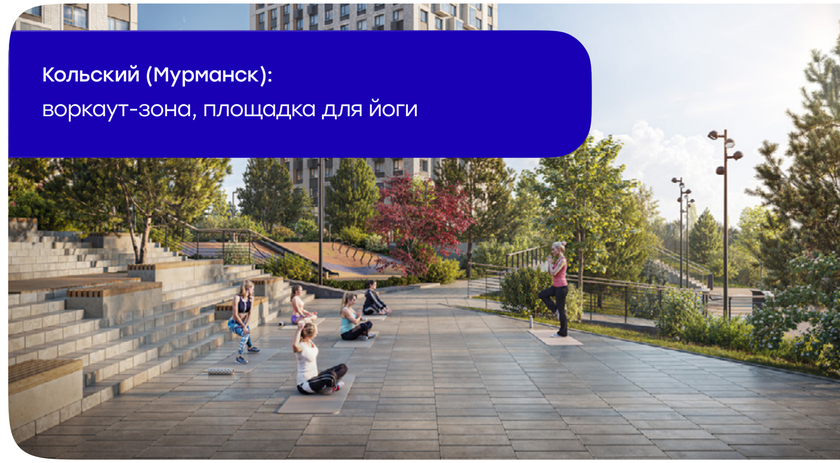
Ключевые направления деятельности лабораторий GloraX Lab

Спорт

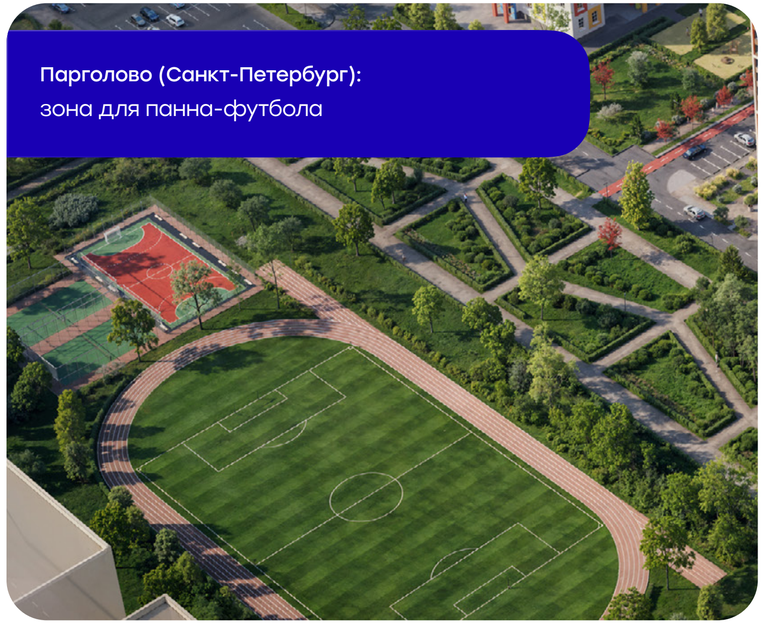
Активность как привычка

Примеры исследований

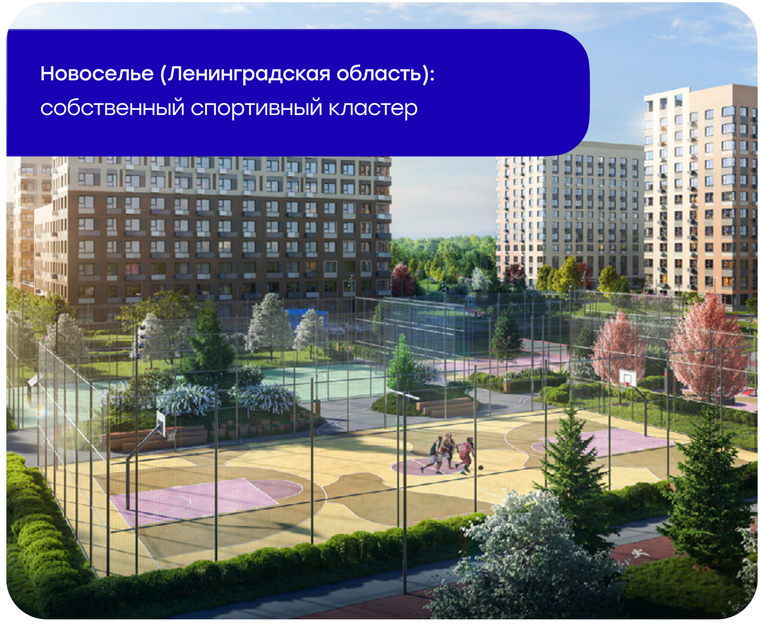
- Системный подход к развитию физического потенциала
- Принцип минимального усилия: как сделать спорт частью повседневности
- Нейробиология мотивации: формирование привычек к движению
- Когнитивные и социальные преимущества спорта
- Дополнительные выгоды, создаваемые стратегическим расположением спортивных зон
- Безопасное и комфортное покрытие для занятий спортом
- Реализация механизмов социального обучения через близость спортивных и детских зон



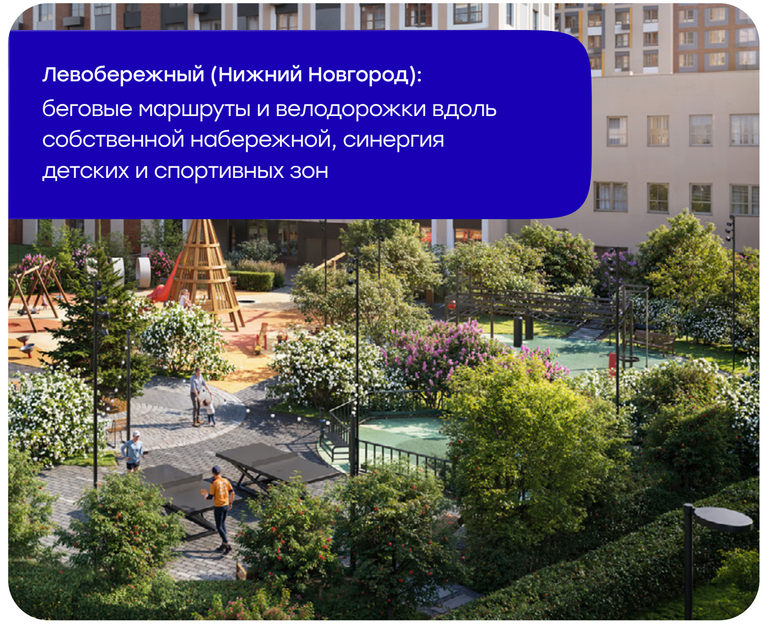
Кольский (Мурманск):
воркаут-зона, площадка для йоги



Парголово (Санкт-Петербург):
зона для панна-футбола



Новоселье (Ленинградская область):
собственный спортивный кластер



Левобережный (Нижний Новгород):
беговые маршруты и велодорожки вдоль собственной набережной, синергия детских и спортивных зон

В 2021 году Компания запустила проект GloraX Life – платформу по формированию и развитию резидентских сообществ в жилых комплексах GloraX. Проект объединяет жителей и дольщиков, ориентированных на активный образ жизни, взаимодействие и участие в развитии среды проживания.

GloraX Life является важным элементом клиентского опыта и дополняет продуктовую стратегию Компании, обеспечивая непрерывное взаимодействие с клиентом на всех этапах – от покупки жилья до проживания и эксплуатации объектов.

В рамках проекта создаются условия для формирования устойчивых локальных сообществ, развития соседских связей и повышения вовлеченности жителей в жизнь жилых комплексов. Это способствует росту удовлетворенности клиентов, формированию лояльности к бренду и повышению качества городской среды.





Ключевые цели проекта

1. Развитие клиентского сообщества и выстраивание долгосрочного взаимодействия с аудиторией на всех этапах клиентского пути
2. Формирование активных и устойчивых резидентских сообществ в проектах Компании
3. Создание комфортной среды для общения, досуга и совместных активностей жителей
4. Повышение качества жизни и уровня вовлеченности через развитие сервисов и общественных пространств

GloraX Life сообщество для яркой городской жизни

Ключевые активности в рамках проекта в 2025 году

Образовательные мероприятия

лекции, семинары и практические занятия, направленные на развитие личных и профессиональных навыков жителей, а также популяризацию здорового и осознанного образа жизни



Пленэр на закате

Спортивные активности

регулярные тренировки и мероприятия, включая йогу, стретчинг, фитнес-бокс, функциональные тренировки и др., способствующие формированию привычек здорового образа жизни и развитию соседских сообществ



Функциональная тренировка

Социальные инициативы

мероприятия, направленные на развитие культуры взаимопомощи и ответственности за окружающую среду, включая экологические акции и участие жителей в благоустройстве территорий



Творческая переработка старых вещей

Творческие и культурные события

мероприятия, способствующие развитию неформального общения и культурной среды, включая танцевальные мероприятия, мастер-классы по рисованию, фото- и видеопроекты и др.



Урок латиноамериканских танцев

Совместные выездные мероприятия

поездки и активности на природе, включая семейные пикники, спортивные и командные мероприятия, направленные на укрепление социальных связей между жителями



Выезд за город

Атрибуты ценности проекта

- Взаимодействие
- Взаимоотношение
- Взаимопонимание
- Взаимопомощь

Эффект от реализации проекта для регионов

- Формирование активных и устойчивых резидентских сообществ на территориях реализации проектов
- Развитие культуры добрососедства и повышение уровня социальной вовлеченности жителей
- Создание дополнительных возможностей для общения, совместного досуга и самореализации
- Повышение качества городской среды за счет развития общественных и социальных инициатив

Эффект от реализации проекта для GloraX

- Формирование дополнительной ценности проектов за счет расширения продуктового предложения – удовлетворение потребностей клиентов не только в жилье, но и в общении, развитии, досуге и сервисах
- Повышение вовлеченности жителей в жизнь жилых комплексов и развитие устойчивых клиентских сообществ
- Укрепление атмосферы добрососедства и повышение уровня удовлетворенности проживанием
- Рост узнаваемости и вовлеченности в сервисы и инфраструктуру жилых комплексов, включая комьюнити-центры
- Усиление лояльности клиентов и формирование долгосрочной эмоциональной связи с брендом GloraX

Социальная ответственность

Сохранение объектов культурного наследия

Сохранение объектов культурного наследия является важным направлением социальной ответственности GloraX и частью подхода Компании к устойчивому развитию территорий. При реализации проектов Компания стремится не только создавать современную городскую среду, но и сохранять историческую идентичность локаций, интегрируя объекты культурного наследия в новые девелоперские решения.

Ключевым проектом в данном направлении является жилой комплекс Статус на Черниговской в Нижнем Новгороде.

В рамках проекта реализуется восстановление архитектурного ансамбля мукомольной мельницы торгового дома «Емельян Башкиров с сыновьями» – значимого исторического объекта города. Проект предусматривает сохранение и адаптацию зданий с учетом современных требований, что позволит вернуть им функциональность и обеспечить их дальнейшее использование в городской среде.

Работа с объектами культурного наследия требует специализированной экспертизы, дополнительных инвестиций и комплексного взаимодействия с профильными организациями. Реализация таких проектов способствует не только сохранению исторической застройки, но и повышению качества городской среды, формированию уникальных обликов районов и росту их инвестиционной привлекательности.

По итогам 2025 года GloraX вошел в топ-20 застройщиков России по сохранению объектов культурного наследия, заняв 15-е место в отраслевом рейтинге Единого ресурса застройщиков.

Это подтверждает системный подход Компании к работе с историческими объектами и ее вклад в сохранение архитектурного наследия.



Сохранение исторической идентичности территорий

Помимо восстановления объектов культурного наследия, GloraX работает над сохранением исторического и индустриального контекста территорий, на которых реализуются проекты. Компания стремится учитывать особенности локаций и их прошлое, интегрируя элементы истории в архитектурные и общественные пространства.

Одним из примеров реализации такого подхода является проект Октябрьский, расположенный на территории бывшего Владимирского тракторного завода – значимого промышленного объекта региона. При разработке концепции благоустройства историческое наследие площадки было переосмыслено и отражено в современных решениях.



В частности, индустриальная тематика интегрирована в элементы благоустройства и общественные пространства:

- Мотивы, отсылающие к производственному прошлому, использованы в оформлении прогулочных маршрутов и детских зон
- Символы, связанные с историей предприятия, представлены в виде арт-объектов и точек притяжения
- Концепция озеленения учитывает особенности территории и формирует визуальные отсылки к индустриальному ландшафту

Такой подход позволяет сохранить связь проектов GloraX с историей места, формируя уникальную среду с собственной идентичностью и повышая привлекательность комплексов Компании для жителей и городов в целом.



Развитие образовательной среды

GloraX рассматривает развитие образовательной инфраструктуры как важный элемент формирования устойчивой и комфортной городской среды. Компания реализует проекты, направленные на обеспечение доступности современного образования, а также создание условий для развития детей и вовлечения жителей в образовательные и просветительские инициативы.

В 2025 году GloraX ввел в эксплуатацию ряд социальных объектов, включая общеобразовательную школу в Красносельском районе Санкт-Петербурга в рамках проекта «Английская миля». Учебное заведение рассчитано на 550 учеников и оснащено современной образовательной и спортивной инфраструктурой, включая специализированные учебные кабинеты, спортивные залы и бассейны, что обеспечивает высокий уровень качества образовательной среды.

Компания также завершила строительство детского сада на намывных территориях Васильевского острова, рассчитанного на 245 воспитанников. Объект спроектирован как полноценный образовательный центр с развивающей инфраструктурой, включая спортивные и творческие пространства, а также благоустроенную территорию для активного досуга.

Дополнительно GloraX развивает образовательную и просветительскую среду в жилых проектах через комьюнити-центры. В них создаются пространства для детей с развивающими активностями, а также регулярно проводятся мастер-классы и мероприятия для жителей всех возрастов.

Комплексный подход к развитию образовательной среды позволяет Компании не только повышать качество жизни в своих проектах, но и вносить вклад в долгосрочное развитие территорий и местных сообществ.

550 мест

GloraX ввел в эксплуатацию общеобразовательную школу в Красносельском районе Санкт-Петербурга в рамках проекта «Английская миля»

245 мест

Компания завершила строительство детского сада на намывных территориях Васильевского острова











Поддержка спорта и здорового образа жизни

Поддержка спортивных инициатив является одним из направлений социальной деятельности GloraX и направлена на развитие массового и профессионального спорта в регионах присутствия. Компания участвует в партнерских проектах со спортивными организациями, способствуя популяризации физической активности и вовлечению жителей в спортивную жизнь.

В рамках данного направления GloraX реализует проекты поддержки футбольных клубов, создает сообщества для общения по интересам и совместного занятия спортом, а также проводит бесплатные тренировки в летний сезон, обеспечивая устойчивое развитие спортивных инициатив и расширяя доступ к спортивной инфраструктуре и мероприятиям для клиентов и местных сообществ. Такое сотрудничество также создает дополнительные возможности для реализации социальных проектов и вовлечения различных групп населения в активный образ жизни.

Спонсорские проекты GloraX в 2025 году

Взаимодействие со спортивными организациями способствует укреплению связей с локальными сообществами и развитию социальной среды в регионах присутствия Компании. Поддержка спорта рассматривается как долгосрочное направление, способствующее повышению качества жизни и формированию более здоровой городской среды.

Организация и форматы взаимодействия



Футбольный клуб (ФК) «Пари НН» (Нижегородская область), выступающий в Российской премьер-лиге

- Участие в жизни клуба и поддержка его деятельности
- Проведение совместных активностей для болельщиков
- Взаимодействие с аудиторией через мероприятия и инициативы
- Партнерские интеграции в рамках матчей и клубной инфраструктуры



ФК «Иртыш» (Омская область)

- Поддержка деятельности клуба
- Участие в коммуникациях с болельщиками
- Проведение совместных активностей и мероприятий



ФК «Аврора» (Санкт-Петербург)

- Участие в развитии клубной инфраструктуры и коммуникаций
- Реализация совместных социальных инициатив, например поздравление детей из детского дома с Новым годом совместно с клубом

Социальные эффекты и ценность сотрудничества

1. Поддержка развития профессионального футбола на региональном уровне
2. Расширение доступа жителей к спортивным и досуговым мероприятиям
3. Вовлечение широкой аудитории, включая семьи с детьми, в спортивную среду
4. Развитие локального сообщества болельщиков и формирование устойчивой спортивной культуры
5. Участие в общественно значимых и социальных инициативах клуба

Развитие спортивных сообществ

В рамках развития инициатив, направленных на популяризацию здорового образа жизни, GloraX формирует и поддерживает спортивные сообщества для сотрудников и жителей проектов. В частности, Компания развивает беговой клуб GloraX Run, а также тематические комьюнити, объединяющие любителей велоспорта – GloraX Bike и водных видов спорта – GloraX Sup.

Эти инициативы создают доступную среду для регулярных тренировок, участия в спортивных мероприятиях и неформального общения, способствуя формированию устойчивых привычек физической активности, развитию комьюнити и укреплению социальной среды в проектах Компании.

Спортивные занятия для жителей и сотрудников

В летний период GloraX организует для жителей и сотрудников бесплатные тренировки в рамках программы GloraX Life, направленные на развитие здорового образа жизни и формирование активного комьюнити. Регулярные занятия под открытым небом, включая стретчинг, функциональные тренировки и фитнес-бокс, дополняются тематическими мероприятиями и образовательными инициативами. Такой формат позволяет повысить доступность спортивной активности, вовлечь жителей в совместные активности и создать комфортную среду для общения и досуга.













Экологические аспекты деятельности

GloraX учитывает экологические аспекты на всех этапах реализации проектов – от подготовки территории до эксплуатации жилых комплексов. Подход Компании направлен на соблюдение требований природоохранного законодательства, снижение потенциального воздействия на окружающую среду и постепенную интеграцию экологически ориентированных решений в проекты.

В рамках реализации проектов GloraX стремится формировать комфортную и безопасную среду проживания, уделяя внимание рациональному использованию ресурсов, качеству благоустройства и сохранению компонентов окружающей среды. Отдельные решения в области озеленения, организации общественных пространств и благоустройства способствуют более бережному взаимодействию с природой и повышению качества городской среды.

В отчетном году у GloraX отсутствовали штрафы за нарушение экологического законодательства

Подход к управлению экологическими аспектами

Компания осуществляет управление экологическими аспектами в соответствии с применимыми требованиями законодательства и нормативных актов. На этапе подготовки проектов проводятся инженерные изыскания и оценка воздействия на окружающую среду, охватывающие ключевые факторы, релевантные для этапов строительства и эксплуатации объектов. На основе полученных данных формируются мероприятия по охране окружающей среды, направленные на предотвращение и минимизацию потенциального негативного воздействия. Указанные мероприятия включаются в состав проектной документации и проходят процедуры согласования с уполномоченными органами в рамках установленного порядка.

Рациональное использование ресурсов

- Контроль за использованием основных ресурсов в процессе строительства
- Постепенное повышение эффективности использования материалов и снижение издержек на этапе эксплуатации зданий

Ключевые направления деятельности по охране окружающей среды

Повышение энергоэффективности и снижение воздействия на окружающую среду

- Применение современных инженерных решений, направленных на повышение энергоэффективности зданий
- Использование строительных материалов с улучшенными эксплуатационными характеристиками
- Внедрение систем учета потребления ресурсов, способствующих более эффективному их использованию
- Применение в ряде проектов индивидуальных тепловых пунктов с авторегулированием, позволяющих контролировать состояние сетей, повышать эффективность отопления, сокращать теплопотери и выбросы вредных веществ в атмосферу

GloraX – в топ-10 компаний по объему строящихся энергоэффективных проектов[1]

- 635 тыс. кв. м или 82% в портфеле Компании
- 44 энергоэффективных дома и 22 зеленых дома

Подробнее перечень «зеленых» домов см. в разделе «Экологические награды и признание», стр. 113.

Ответственное обращение с отходами

- Образование в ходе деятельности неопасных отходов (IV-V классов опасности), не требующих специальных мер обращения
- Передача всех образованных отходов лицензированным организациям преимущественно для обезвреживания и утилизации
- Вовлечение вторичного сырья в хозяйственный оборот (например, переработка бетона и строительного кирпича, образуемых при демонтаже и сносе)

Озеленение и интеграция в городскую среду

- Реализация проектов с высоким уровнем благоустройства и озеленения территории
- Формирование общественных пространств, включая парки, бульвары и зоны отдыха
- Учет природных особенностей территорий и интеграция проектов в существующий ландшафт

[1] По данным ДОМ.РФ.

«Умное озеленение»: совместная концепция лаборатории продуктовых решений GloraX Lab и бюро SCAPE

Ключевые ожидаемые эффекты от внедрения концепции «Умного озеленения»:

- полноценная биотерапия прямо на территории жилых комплексов
- предупреждение болезней и, как следствие, возможность продлить активное долголетие
- положительное влияние на здоровье человека в целом и отсутствие аллергий, вызванных растениями
- снижение уровня стресса и психического утомления

Совместно с экспертами из бюро SCAPE, которое широко известно своими работами в области благоустройства и ландшафтного дизайна, GloraX разработал концепцию «Умного озеленения», которой в ближайшем будущем дополнит стандарты благоустройства собственных проектов.



Суть концепции

Травы и растения напрямую влияют на физическое и эмоциональное здоровье людей. Например, хвойные деревья стимулируют иммунитет, а лаванда благоприятно влияет на нервную систему. В рамках проекта GloraX планирует усилить положительные и, напротив, минимизировать отрицательные воздействия растительности на благополучие населения: уменьшить количество аллергенов в воздухе и создать уникальную биосистему, обладающую терапевтическим эффектом. В настоящий момент Компания уже приступила к разработке проектов пешеходных аллей, прогулки по которым будут благотворно влиять на дыхательную и сердечно-сосудистую системы человека.

Реализация концепции «Зеленый офис»

GloraX внедряет практики ответственного потребления ресурсов и снижения экологического воздействия во всех офисных помещениях. Концепция «Зеленый офис» направлена на формирование культуры бережного отношения к окружающей среде и постепенное повышение эффективности использования ресурсов в офисных пространствах Компании.

Рациональное использование ресурсов и управление отходами

- Установка специализированных контейнеров для сбора батареек и других видов отходов, требующих отдельной утилизации
- Передача собранных отходов лицензированным организациям для переработки
- Внедрение электронного документооборота, направленного на сокращение потребления бумаги и повышение эффективности бизнес-процессов

Реализация данных инициатив способствует снижению операционного воздействия Компании на окружающую среду и формированию устойчивых поведенческих практик среди сотрудников.

Ответственное водопользование

- Внедрение практик рационального использования водных ресурсов в офисах, включая оптимизацию бытовых процессов и снижение избыточного потребления воды

Повышение энергоэффективности и сокращение углеродного следа деятельности

- Поэтапный переход на энергоэффективные решения, включая использование светодиодного освещения
- Применение автоматизированных систем управления освещением, позволяющих снизить нецелевое потребление электроэнергии
- Реализация мер, направленных на общее сокращение потребления энергии в офисной инфраструктуре



Обращение с отходами

В условиях активного наращивания объемов строительства Компания ожидаемо фиксирует рост показателей, связанных с воздействием на окружающую среду, включая объемы образования отходов и водопотребления. При этом GloraX уделяет особое внимание управлению данным воздействием и последовательному внедрению практик его снижения.

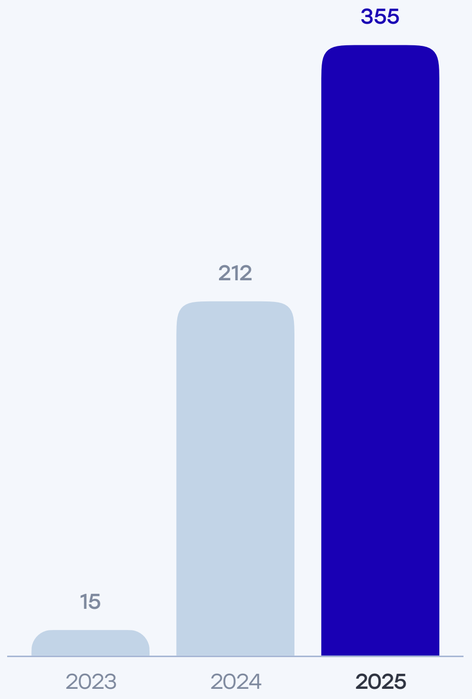
Все отходы, образующиеся на строительных площадках Компании, относятся к IV и V классам опасности (неопасные отходы) и передаются специализированным лицензированным организациям для дальнейшего обращения, большая часть отходов приходится на грунт.

Компания ориентирована на приоритетное направление отходов на обработку, обезвреживание и утилизацию, минимизируя их размещение. В частности, при демонтажных и строительных работах широко применяется переработка строительных материалов, включая бетон и кирпич: образующийся лом дробится и используется повторно в качестве строительного сырья. Такой подход позволяет не только снижать нагрузку на окружающую среду, но и возвращать ресурсы в хозяйственный оборот.

GloraX также стремится к сокращению объемов образования отходов на строительных площадках за счет оптимизации строительных процессов и более эффективного использования материалов.

Благодаря тому, что значительная часть отходов направляется на переработку и повторное использование, объем их размещения на полигонах остается ограниченным, что минимизирует отрицательное влияние на экологическую обстановку в регионах присутствия Компании.

Объемы образования отходов IV–V классов опасности на строительных площадках[1], тыс. т



[1] По данным GloraX.

Потребление энергоресурсов и энергоэффективность

Компания реализует комплекс мер, направленных на повышение эффективности использования энергоресурсов и снижение воздействия на окружающую среду.

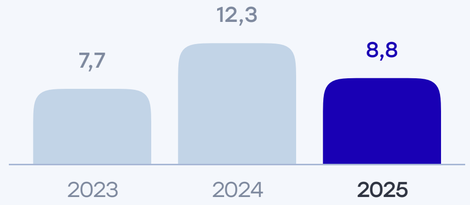
Дополнительное внимание уделяется оптимизации строительных процессов и организации работ на площадках, что способствует более рациональному использованию ресурсов на всех этапах реализации проектов. В части проектирования и эксплуатации объектов Компания также учитывает возможности повышения энергоэффективности инженерных систем и снижения энергопотребления в долгосрочной перспективе.

В 2024 году более высокий уровень потребления электроэнергии был обусловлен значительной долей проектов, находящихся на завершающих стадиях строительства, характеризующихся повышенной энергоемкостью (включая отделочные работы, пусконаладочные процессы и подключение инженерных систем).

В 2025 году значительная часть проектов находилась на начальных этапах реализации, для которых характерен существенно более низкий уровень энергопотребления. По мере перехода проектов к активной фазе строительства и увеличения объемов работ Компания ожидает соответствующий рост потребления электроэнергии.

При этом GloraX уделяет внимание повышению эффективности использования энергетических ресурсов, внедряя практики рационального энергопотребления и последовательно рассматривая возможности применения более энергоэффективных решений на строительных площадках и в операционной деятельности.

Объемы потребления электроэнергии на строительных площадках[1], млн кВт·ч



Объемы потребления электроэнергии в офисах GloraX, млн кВт·ч



Водопотребление

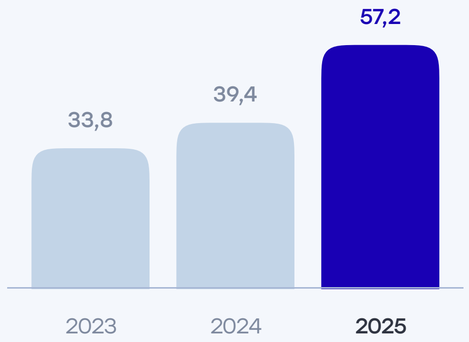
Объем водопотребления Компании преимущественно определяется масштабами и стадией строительных работ и демонстрирует рост по мере увеличения объемов строительства в 2025 году.

В то же время GloraX реализует меры по повышению эффективности использования водных ресурсов. В частности, показатель удельного водопотребления в расчете на 1 тыс. кв. м строительства был снижен с 117 куб. м до 74 куб. м, что отражает более рациональное использование воды на строительных площадках.

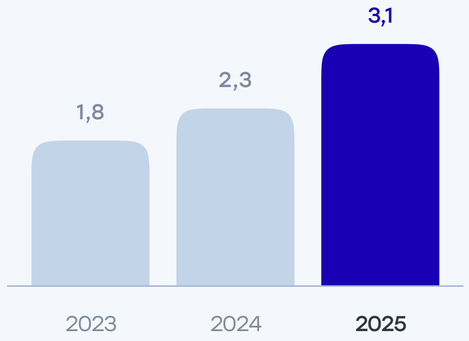
Достигнутая динамика обусловлена оптимизацией строительных процессов и внедрением практик бережного использования ресурсов. Компания планирует и далее уделять внимание вопросам водосбережения по мере масштабирования своей деятельности.



Объемы потребления воды на строительных площадках[1], тыс. куб. м



Объемы потребления воды в офисах GloraX[1], тыс. куб. м



[1] По данным GloraX.

Экологические награды и признание 1 / 2

GloraX Premium Белорусская – сочетание экологической концепции и продуманного проекта благоустройства

Проект GloraX Premium Белорусская (Москва) в 2022 году стал победителем в номинации «Экологическая экспертиза» профессиональной премии Urban Awards. Премия была присуждена проекту по результатам независимой экспертизы, которую провела компания ООО «ЭКОСТАНДАРТ «Технические решения».

Этап 1

Анализ проекта с точки зрения влияния объекта на окружающую среду

Этап 2

Исследование экологической составляющей жилого комплекса

Оценка параметров:

- уровень энергоэффективности зданий
- набор инструментов и технологий, которые используются для снижения негативного воздействия на окружающую среду

Меры по организации безопасного и комфортного проживания для будущих жильцов Оценка выбранных архитектурных решений и технологий, в том числе подход к посадке деревьев на участке, использование натуральных материалов и др.



Вывод исследования

Экологические показатели GloraX Premium Белорусская выше, чем общие требования к жилым зданиям и сооружениям

Экологические награды и признание 2 / 2

Экосити – полноценные пространства для жизни, основу которых составляют экологичность и комфорт

Экосити[1] (Казань, Республика Татарстан) формирует современную жилую среду, в основе которой лежат принципы экологичности, интеграции с природным окружением и высокого качества благоустройства. Проект реализуется в локации, сочетающей близость к природным территориям и доступность городской инфраструктуры, что позволяет создать сбалансированное пространство для жизни.

В 2025 году проект стал победителем премии Green Property Awards – одной из ключевых отраслевых наград в области устойчивого девелопмента. В рамках премии проекты оцениваются по широкому спектру критериев, включая эффективность использования ресурсов, экологичность применяемых решений, безопасность, архитектурное качество и уровень сформированной среды.

Проект получил признание сразу в двух номинациях

- «Проект будущего – жилая недвижимость. Лучшая концепция комфортной среды в премиум-сегменте»
- «Проект будущего – жилая недвижимость. Комфорт-класс»

Высокая оценка экспертного сообщества отражает комплексный подход GloraX к формированию среды проживания, включая высокий уровень озеленения, интеграцию природного ландшафта в структуру проекта и развитие общественных пространств. Значительная часть территории отведена под благоустройство, а архитектурные и планировочные решения учитывают особенности рельефа и природного окружения, создавая комфортную и экологически сбалансированную среду.

[1] Название до ребрендинга – GloraX Premium Экосити и GloraX Экосити.

«Зеленые дома» в портфеле GloraX

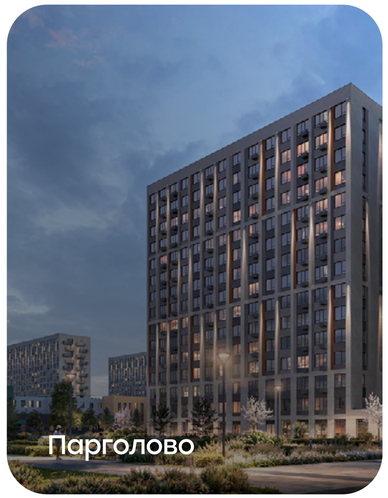
GloraX последовательно внедряет принципы устойчивого девелопмента и формирует портфель проектов, соответствующих современным требованиям экологичности и качества городской среды. Одним из подтверждений такого подхода является получение рядом проектов Компании статуса «Зеленый дом», присваиваемого в рамках стандарта ДОМ.РФ и Минстроя России.

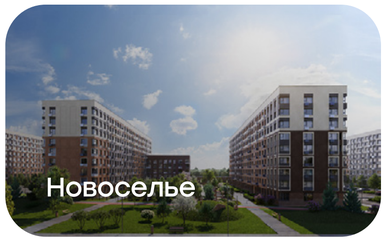
Стандарт «Зеленый дом» включает 81 критерий, охватывающий ключевые аспекты устойчивого строительства, в том числе энергоэффективность, качество благоустройства, экологичность среды, доступность инфраструктуры и комфорт проживания. Существенная часть критериев является обязательной, а соответствие им подтверждает высокий уровень проработки проекта на всех этапах – от концепции до реализации.

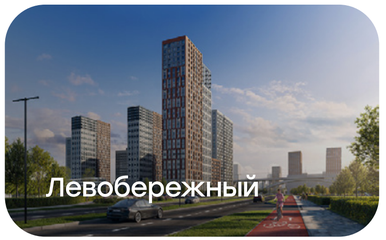
Проекты GloraX, получившие данный статус, демонстрируют комплексный подход к формированию устойчивой среды, включая:

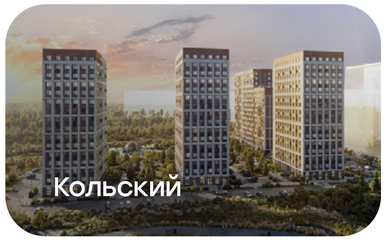
- Обеспечение высокого класса энергоэффективности зданий (не ниже класса А)
- Значительную долю озеленения и благоустройства территории
- Создание развитой спортивной и детской инфраструктуры
- Формирование безопасной и безбарьерной среды для всех категорий жителей

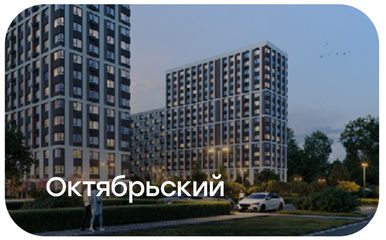
Получение статуса «Зеленый дом» отражает системный подход GloraX к повышению качества жилой среды и подтверждает соответствие проектов Компании лучшим отраслевым практикам устойчивого строительства.

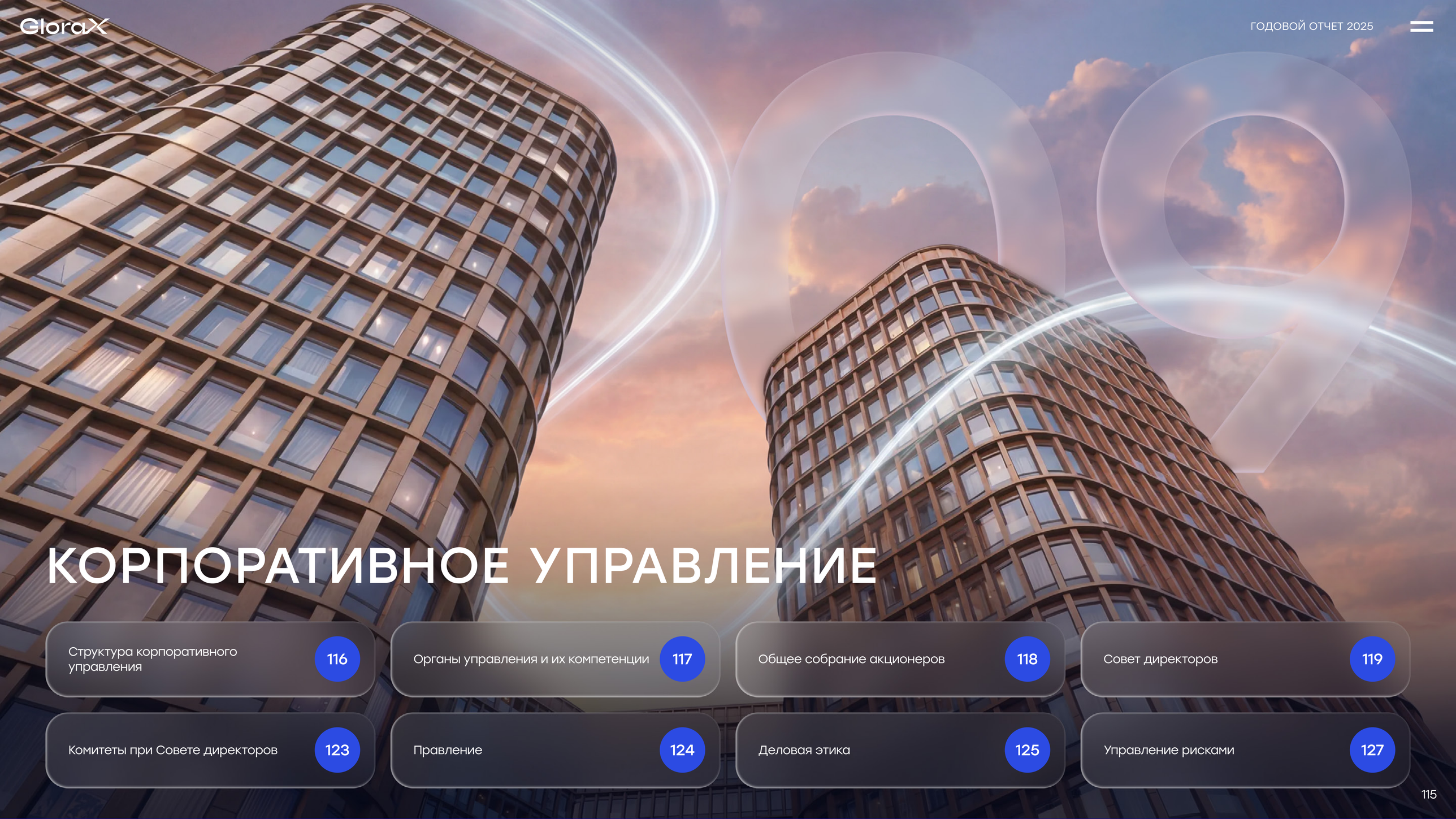












КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Структура корпоративного управления 116

Органы управления и их компетенции 117

Общее собрание акционеров 118

Совет директоров 119

Комитеты при Совете директоров 123

Правление 124

Деловая этика 125

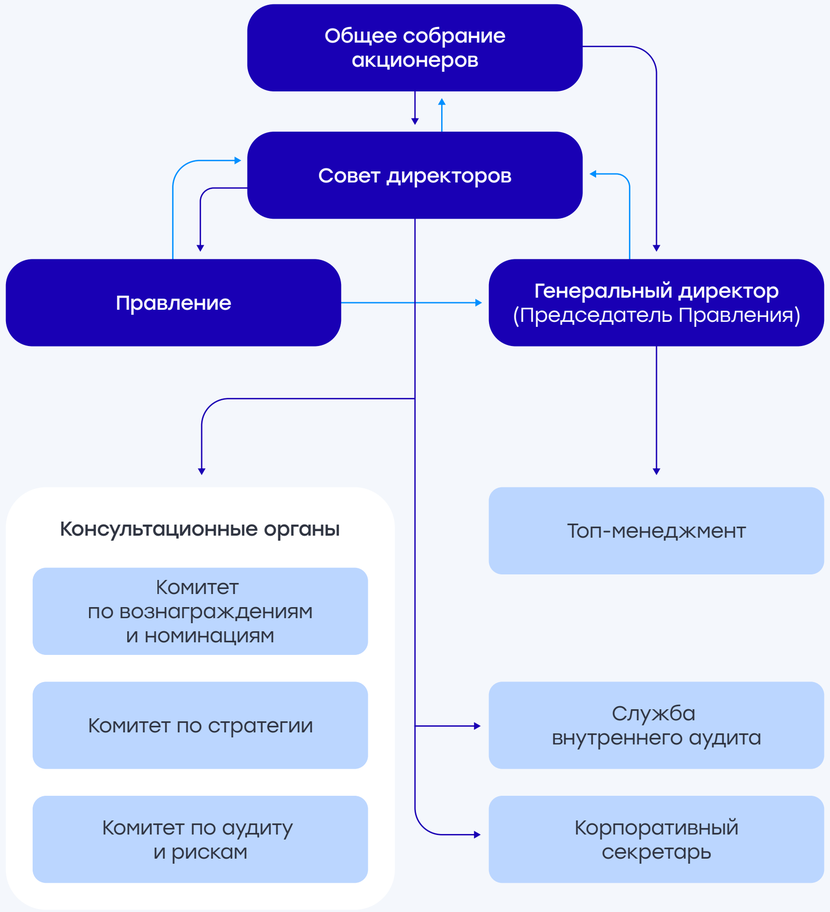
Управление рисками 127

Структура корпоративного управления

Система корпоративного управления ПАО «Глоракс» разработана с учетом всех действующих норм российского законодательства и совершенствуется в соответствии с лучшими российскими и международными практиками. Внедрение стандартов корпоративного управления во все ключевые процессы Компании позволяет оптимизировать работу руководящих органов и повысить их результативность.

Компания ориентируется на высокие стандарты корпоративного управления и стремится в полном объеме следовать принципам Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Банком России. Действующая модель корпоративного управления гарантирует строгое соблюдение прав и законных интересов каждого акционера, стабильную работу и развитие бизнеса в интересах достижения стратегических целей Компании, а также неукоснительное выполнение требований законодательства и принципов Кодекса корпоративного управления.

Источник: данные GloraX



Совершенствование практики корпоративного управления

- Приверженность принципам Кодекса корпоративного управления
- Информационная открытость
- Эффективная служба внутреннего аудита

Приоритетная задача Компании – непрерывное совершенствование системы корпоративного управления с целью выстраивания долгосрочных и прозрачных отношений со всеми заинтересованными сторонами – акционерами, инвесторами и государственными органами, поставщиками и клиентами.

Компания стремится обеспечить слаженную работу всех органов управления, контроль за реализацией принятых решений и строгое соблюдение прав акционеров.

Для объективной оценки результатов деятельности и учета интересов миноритарных акционеров в Совете директоров Компании представлены четыре независимых члена.

В составе Совета директоров созданы три профильных комитета, обеспечивающие выработку рекомендаций для решений в соответствующих областях деятельности.

Органы управления и их компетенции

Общее собрание акционеров

Высший орган управления Компанией. Общие собрания акционеров могут быть годовыми и внеочередными.

Компетенции Общего собрания акционеров определяются Уставом и действующим законодательством РФ.

- Внесение изменений и дополнений в Устав, а также утверждение Устава в новой редакции
- Утверждение Годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Компании
- Избрание членов Совета директоров и досрочное прекращение их полномочий
- Определение количественного состава Совета директоров (не менее пяти), принятие решения о выплате вознаграждения и (или) порядке компенсации расходов членам Совета директоров
- Назначение аудиторской организации, которая проводит независимую внешнюю проверку финансовой отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и МСФО
- Избрание Генерального директора, досрочное прекращение его полномочий
- Утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов управления Компанией и пр.

Совет директоров

Коллегиальный орган управления, осуществляющий стратегическое руководство Компанией. Совет директоров действует в соответствии с Уставом и действующим законодательством РФ.

- Определение приоритетных направлений деятельности Компании, определение стратегии развития Компании, разработка инвестиционной политики Компании и др.
- Формирование комитетов Совета директоров и утверждение внутренних документов, назначение председателя и членов Комитета, а также прекращение их полномочий
- Определение статуса членов Совета директоров в качестве независимых директоров
- Избрание членов Правления и досрочное прекращение их полномочий
- Избрание Корпоративного секретаря и досрочное прекращение его полномочий, определение размера и порядка выплаты его вознаграждения
- Принятие решения о назначении на должность и об освобождении от занимаемой должности руководителя службы внутреннего аудита Компании
- Утверждение дивидендной политики и прочие вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров

Правление

Коллегиальный исполнительный орган управления. Правление формируется решением Совета директоров и избирается сроком на пять лет. Правление отвечает за реализацию стратегических целей Компании.

- Анализ итогов деятельности Компании и предоставление отчетов Совету директоров
- Утверждение бюджетов проектов (финансовых моделей, бизнес-планов)
- Разработка и утверждение финансово-правовой схемы приобретения / отчуждения проектов
- Утверждение организационной структуры Компании
- Разработка перспективных планов и основных программ деятельности Компании, подготовка отчетов об их выполнении
- Определение позиции Компании для принятия решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок, предметом которых является имущество, стоимость которого составляет более 50% балансовой стоимости активов
- Разработка и осуществление мероприятий по повышению кредитного рейтинга Компании и другие вопросы

Генеральный директор

Единоличный исполнительный орган. Генеральный директор руководит текущей деятельностью Компании и действует в соответствии с Уставом и законодательством РФ.

- Представление интересов Компании
- Выдача доверенности на право представительства от имени Компании, в том числе доверенности с правом передоверия
- Утверждение приказов о назначении на должности работников Компании, об их переводе и увольнении, применение мер поощрения и наложение дисциплинарных взысканий
- Утверждение штатного расписания и правил внутреннего трудового распорядка Компании, а также штатных расписаний филиалов и представительств Компании
- Самостоятельное совершение сделок, в том числе относящихся к обычной хозяйственной деятельности Компании, за исключением сделок, на совершение которых необходимо получение согласия Общего собрания акционеров и Совета директоров
- Представление Правления Компании на заседаниях Общего собрания акционеров и Совета директоров, а также осуществление иных полномочий, не отнесенных к Общему собранию акционеров и Совету директоров

Источник: данные GloraX

Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров регулярно собирается для утверждения стратегических решений в рамках развития Компании.

Годовое Общее собрание акционеров в 2025 году

Дата проведения: **28 июня 2025 года**

Решения:

- утвердить Годовой отчет Компании за 2024 год;
- утвердить годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Компании за 2024 год;
- избрать Совет директоров Компании;
- чистую прибыль по результатам 2024 года не распределять. Дивиденды по акциям Компании по результатам 2024 года не объявлять и не выплачивать.

Порядок принятия решений Общим собранием акционеров

За исключением случаев, установленных федеральными законами, правом голоса на Общем собрании акционеров по вопросам, поставленным на голосование, обладают акционеры – владельцы обыкновенных акций Компании.

Голосующей акцией Компании является обыкновенная акция Компании.

Голосование на Общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна голосующая акция – один голос», за исключением проведения кумулятивного голосования в случаях, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Компании.

Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

Внеочередные общие собрания акционеров в 2025 году

Ключевые рассмотренные вопросы:

- об утверждении Устава Компании в новой редакции;
- об утверждении положений об Общем собрании акционеров, Совете директоров и Правлении Компании;
- об утверждении договора с Генеральным директором Компании;
- одобрение совершения крупных сделок.

6 собраний проведено

4 положения утверждено

Проведение дистанционного голосования акционеров

Участие в заседании Общего собрания акционеров может осуществляться дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее дистанционное участие в заседании, и предоставляющие такому лицу возможность участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по вопросам повестки дня, поставленным на голосование.

Источник: данные GloraX

Совет директоров

7 директоров

Совет директоров состоит из семи членов, в том числе четверых независимых[1]

2 исполнительных директора[1]

5 неисполнительных директоров



Статус независимых и неисполнительных директоров

В составе Совета директоров представлены независимые директора. Такие директора обладают достаточной самостоятельностью для формирования собственной позиции и способны выносить объективные суждения, независимые от влияния исполнительных органов Компании, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных лиц, а также обладают достаточной степенью профессионализма и опыта. Независимые директора играют существенную роль при определении стратегии развития Компании, а также при оценке эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. Компания высоко оценивает вклад независимых директоров в повышение результативности работы Совета директоров.

Важным элементом поддержания баланса в Совете директоров являются неисполнительные директора. Не участвуя в текущем оперативном управлении, они обеспечивают объективный, независимый взгляд на принимаемые решения и способствуют разрешению возможных конфликтов интересов. Ключевые функции неисполнительных директоров включают стратегический надзор за деятельностью менеджмента, оценку эффективности работы исполнительных органов, а также активное участие в работе комитетов. Их присутствие в составе Совета директоров повышает доверие инвесторов и гарантирует соблюдение прав всех акционеров, обеспечивая прозрачность и устойчивое развитие публичной компании.

Основные задачи и функции Совета директоров

Ключевой задачей Совета директоров является обеспечение долгосрочной устойчивости деятельности Компании и стабильной доходности вложений акционеров. В компетенцию Совета директоров входят определение стратегических приоритетов, мониторинг их реализации, а также обеспечение эффективного управления финансовыми и кадровыми ресурсами Компании.

В своей деятельности Совет директоров и его комитеты руководствуются действующим законодательством РФ, Уставом Компании, решениями Общего собрания акционеров, Положением о Совете директоров и положениями соответствующих комитетов.

Консультативная функция является неотъемлемой частью деятельности Совета директоров, оказывая топ-менеджменту содействие в ходе реализации стратегии Компании.

Квалификация членов Совета директоров и принципы формирования состава

Высокая квалификация и профессиональный опыт членов Совета директоров обеспечивают эффективное руководство Компанией и надлежащий контроль над ее деятельностью.

Члены Совета директоров Компании избираются из числа кандидатов, выдвинутых акционерами в порядке, установленном Уставом Компании. Совет директоров также вправе выдвинуть кандидатов по своему усмотрению. Члены Совета директоров избираются сроком до следующего годового Общего собрания акционеров.

Оценка эффективности Совета директоров

В целях определения эффективности работы Совета директоров и его комитетов, соответствия их деятельности потребностям развития Компании, а также выявления направлений для возможного совершенствования Совет директоров должен ежегодно проводить самооценку или внешнюю оценку эффективности работы Совета директоров и его комитетов.

Самооценку или внешнюю оценку эффективности работы Совета директоров проводит Комитет по вознаграждениям и номинациям.

[1] Дмитрий Кашинский вышел из состава Совета директоров по состоянию на 1 мая 2026 года.

Члены совета директоров



Сергей Швецов

Председатель Совета директоров



Александр Андрианов

Генеральный директор, Председатель Правления



Дмитрий Кашинский[1]

Член Совета директоров



Елена Титова, MBA

Независимый директор



Елена Бехтина

Председатель Комитета

Независимый директор



Иван Дубровин

Председатель Комитета

Независимый директор



Юрий Самохин, MBA

Председатель Комитета

Независимый директор

- Комитет по аудиту и рискам
- Комитет по вознаграждениям и номинациям
- Комитет по стратегии
- П Председатель Комитета

[1] Дмитрий Кашинский вышел из состава Совета директоров по состоянию на 1 мая 2026 года.

7

положений утверждено в новой редакции

21

заседание проведено

Утверждены ключевые документы

- Проспект акций Компании
- Дивидендная политика

Ключевые рассмотренные вопросы

1. Об итогах реализации стратегии Компании за 2024 год
2. О стратегии Компании на 2025–2029 годы
3. О бизнес-плане Компании на 2025 год и плане мероприятий по достижению бюджетных параметров
4. Об определении цены размещения дополнительных обыкновенных акций Компании

Совет директоров представлен экспертами с многолетним управленческим опытом



Сергей Швецов

Председатель Совета директоров

Образование: **МГУ им. М. В. Ломоносова**

Год рождения: **1970**

Сергей Швецов занимает пост Председателя Совета директоров GloraX с 2022 года, отвечая за стратегию, финансовое развитие и цифровую трансформацию.

Его многолетний опыт руководства в финансовом секторе и глубокое понимание механизмов рынка капитала играют ключевую роль в формировании стратегии развития Компании и внедрении высоких стандартов корпоративного управления.

Сергей Швецов начал карьеру в 1993 году в Банке России. В 2011 году назначен заместителем председателя, а с 2013 года – первым заместителем председателя ЦБ РФ – руководителем Службы по финансовым рынкам, курируя объединение бирж ММВБ и РТС. В 2022 году покинул пост, возглавив Наблюдательный совет Московской Биржи, а также Экспертный совет по защите прав розничных инвесторов при Банке России.



Александр Андрианов

Генеральный директор, Председатель Правления

Образование: **РАНХиГС при Президенте Российской Федерации**

Год рождения: **1981**

Александр Андрианов занимает пост генерального директора GloraX с 2025 года. В зоне его ответственности – операционная результативность бизнеса и эффективное управление рисками.

Многолетний опыт Александра в области финансового управления и антикризисного менеджмента играет ключевую роль в построении эффективной системы управления активами Компании, а также в реализации ее стратегических целей.

Александр Андрианов начал карьеру в консалтинговых компаниях. С 2010 по 2013 год работал в ГК «ТЕКТА», где стал финансовым директором. В 2014 году был назначен на должность заместителя главы администрации городского поселения Сергиев Посад, где курировал сферу жилищно-коммунального хозяйства до 2019 года.



Дмитрий Кашинский[1]

Член Совета директоров

Образование: **Московский авиационный институт**

Год рождения: **1971**

Дмитрий Кашинский присоединился к команде GloraX в августе 2022 года в роли операционного директора, а с 1 января 2024 года перешел на должность президента Компании. Основные задачи Дмитрия на этом посту – масштабирование Компании и региональная экспансия.

Дмитрий Кашинский работает в отрасли девелопмента более 25 лет, имеет глубокую экспертизу и личные качества для компетентного руководства публичной компанией, нацеленной на рост и дальнейшее развитие.

Дмитрий занимал позицию генерального директора в компании «Самолет Северо-Запад» с 2019 по 2020 год; с 2011 по 2018 год работал в качестве CEO в Etalon Group и увеличил годовую выручку компании до 70 млрд рублей. Также в послужном списке топ-менеджера такие компании, как Horus Capital, «Баркли», AFI Development. В 2024 году вошел в рейтинг «Топ-1000 российских менеджеров».

[1] Дмитрий Кашинский вышел из состава Совета директоров по состоянию на 1 мая 2026 года.

Независимые директора представляют интересы миноритарных акционеров и обеспечивают их защиту



Елена Титова, MBA

Независимый директор

Образование: **МГУ им. М. В. Ломоносова**

Год рождения: **1967**

С июня 2025 года Елена Титова входит в состав Совета директоров GloraX в качестве независимого директора. Ее опыт в инвестиционном банкинге, а также компетенции в области комплаенса и риск-менеджмента помогают обеспечивать прозрачность бизнес-процессов и финансовую устойчивость Компании.

Елена Титова начала свою карьеру в 1990-е годы в инвестиционном банке Goldman Sachs, работая в Нью-Йорке и Лондоне. Позднее она занимала должности президента и председателя правления российской «дочки» Morgan Stanley, а также пост главного управляющего директора и председателя правления российского подразделения UBS.



Елена Бехтина

Независимый директор

Образование: **НИУ ВШЭ**

Год рождения: **1989**

С июня 2025 года Елена Бехтина входит в состав Совета директоров GloraX в качестве независимого директора. Елена возглавила Комитет по вознаграждениям и номинациям, отвечая за развитие кадрового потенциала и системы мотивации топ-менеджмента.

В качестве руководителя компании «Делимобиль» в должности генерального директора с октября 2020 года Елена успешно провела IPO и привлекла 4,2 млрд рублей. Такой опыт стал поддержкой при подготовке IPO GloraX в 2025 году.

За вклад в развитие транспортной отрасли Елена была включена в рейтинг «Топ-1000 российских менеджеров» по версии Ассоциации менеджеров и ИД «Коммерсантъ».



Юрий Самохин, MBA

Независимый директор

Образование: **СПбГЭУ**

Год рождения: **1977**

С 2022 года Юрий Самохин входит в состав Совета директоров GloraX в качестве независимого директора, возглавил Комитет по аудиту и рискам. В этой роли он участвует в стратегическом управлении Компанией, уделяя особое внимание финансовой дисциплине и совершенствованию систем внутреннего контроля.

Юрий Самохин начал карьеру как эксперт в области автоматизации управленческого учета. Его многолетний опыт в финансовом менеджменте и глубокая аналитическая экспертиза позволяют вносить весомый вклад в обеспечение прозрачности и эффективности бизнес-процессов GloraX на всех уровнях.



Иван Дубровин

Независимый директор

Образование: **СПбГУ**

Год рождения: **1983**

Иван Дубровин вошел в состав Совета директоров GloraX в апреле 2024 года и возглавил Комитет по стратегии, отвечая за устойчивое и долгосрочное развитие Компании на рынках присутствия.

Ранее Иван в течение пяти лет занимал позицию управляющего директора «Авито Недвижимость». Под его руководством была запущена трансформация вертикали из модели доски объявлений в лидирующую транзакционную российскую платформу по сделкам с недвижимостью.

Кроме того, Иван имеет большой опыт работы в сферах инвестиций и недвижимости, ранее в роли CEO возглавлял такие компании, как Invitech Management и W1 Group, был топ-менеджером в холдинге Prof-Media, а также выступил инвестором в ряде российских цифровых стартапов.

Комитеты при Совете директоров

Комитет по вознаграждениям и номинациям



Елена Бехтина
Председатель Комитета, независимый директор



Елена Титова
MBA, независимый директор



Юрий Самохин
MBA, независимый директор

Компетенции Комитета

- Разработка и периодический пересмотр политики Компании по вознаграждению членов Совета директоров, топ-менеджмента, в том числе разработка параметров программ краткосрочной и долгосрочной мотивации топ-менеджеров Компании
- Предварительная оценка работы топ-менеджмента в контексте критериев, заложенных в политику вознаграждения, а также предварительная оценка достижения топ-менеджментом поставленных целей в рамках долгосрочных программ мотивации
- Разработка рекомендаций Совету директоров по определению размера вознаграждения и принципов премирования Корпоративного секретаря Компании, а также предварительная оценка его работы по итогам года
- Разработка рекомендаций Совету директоров по формированию системы преемственности членов Совета директоров, членов Правления, Генерального директора
- Ежегодное проведение детальной процедуры самооценки или внешней оценки эффективности работы Совета директоров и его членов, а также его комитетов, определение приоритетных направлений для усиления состава Совета директоров и другие вопросы

Комитет по стратегии



Иван Дубровин
Председатель Комитета, независимый директор



Сергей Швецов
Председатель Совета директоров



Александр Андрианов
Генеральный директор, Председатель Правления



Дмитрий Кашинский
Член Совета директоров[1]

Компетенции Комитета

- Обсуждение и анализ по поручению Совета директоров Компании стратегических вопросов
- Разработка совместно с топ-менеджментом, Правлением и последующее представление Совету директоров стратегий основных направлений деятельности Компании
- Обсуждение и утверждение планов организации и содержания цикла стратегического управления в Компании и ее дочерних обществах
- Надзор за эффективностью деятельности Компании и рассмотрение предложений по повышению эффективности деятельности Компании
- Выработка рекомендаций Совету директоров по развитию информационно-технологических систем
- Выработка рекомендаций Совету директоров по обеспечению безопасности деятельности Компании в сфере информационных технологий, а также рассмотрение политики и стандартов обеспечения информационной безопасности Компании и др.

[1] Дмитрий Кашинский вышел из состава Совета директоров по состоянию на 1 мая 2026 года.

Комитет по аудиту и рискам



Юрий Самохин
MBA, Председатель Комитета, независимый директор



Иван Дубровин
Независимый директор



Елена Титова
MBA, независимый директор

Компетенции Комитета

- Контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, консолидированной финансовой отчетности и Годового отчета Компании
- Осуществление предварительного рассмотрения материалов в целях подготовки заключения (позиции) по вопросам об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность
- Осуществление контроля надежности и эффективности функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля и системы корпоративного управления, включая оценку эффективности процедур управления рисками и внутреннего контроля Компании, практики корпоративного управления, а также подготовка предложений по их совершенствованию
- Обеспечение независимости и объективности осуществления функций внешнего аудита
- Осуществление контроля порядка реализации политики и процедур, направленных на управление конфликтом интересов посредством рассмотрения отчетов, материалов Компании относительно принимаемых мер по предотвращению конфликта интересов и др.

Правление

Правление обладает внушительным опытом работы и уникальной экспертизой



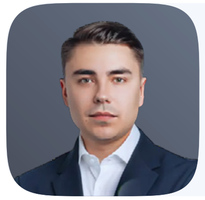
Александр Андрианов — 16 / 12
Генеральный директор, Председатель Правления



Денис Лебедев — 16 / 6
Вице-президент по развитию и GR



Глеб Шурпик — 20 / 5
Вице-президент блока экономики и финансов



Егор Федоров — 10 / 4
Вице-президент коммерческого блока



Алексей Пятненков — 20 / 5
Вице-президент блока управления проектами

● лет в отрасли ● лет в Компании

Источник: данные GloraX

56

собраний Правления проведено за 2025 год

Основные рассмотренные вопросы:

- Финансовая отчетность Компании за 2024 год
- Оценка привлекательности M&A-сделок
- Утверждение инвестиционных проектов

Высокие результаты Компании в 2025 году – это следствие эффективной работы компетентной команды GloraX под руководством Правления и Генерального директора Александра Андрианова.

GloraX удалось не только адаптироваться к сложной рыночной конъюнктуре, но и обеспечить рекордный рост, успешно провести IPO и укрепить лидерские позиции.



Деловая этика



Подход к управлению вопросами деловой этики

GloraX придерживается принципа нулевой толерантности к любым нарушениям деловой этики, включая коррупцию, мошенничество и конфликт интересов. Этические принципы закреплены в Кодексе деловой этики, который распространяется на всех сотрудников Компании независимо от занимаемой должности, а также на контрагентов и партнеров.

Кодекс формирует основу корпоративной культуры и определяет стандарты поведения при взаимодействии со всеми заинтересованными сторонами. Компания ожидает, что третьи стороны, включая поставщиков, подрядчиков и партнеров, также придерживаются сопоставимых стандартов, а нарушения могут являться основанием для прекращения деловых отношений.

В своей деятельности GloraX исходит из принципов честности, добросовестности, прозрачности и ответственности, а также недопустимости использования служебного положения в личных целях. Руководство Компании играет ключевую роль в формировании этической культуры, обеспечивая интеграцию принципов Кодекса в бизнес-процессы и демонстрируя личный пример их соблюдения.

Противодействие коррупции и конфликту интересов

Компания последовательно реализует политику противодействия коррупции, направленную на предотвращение любых форм незаконного получения выгоды. GloraX не допускает действий, связанных с дачей или получением взяток, коммерческим подкупом, злоупотреблением полномочиями или иными формами неправомерного влияния на принятие решений.

Одновременно GloraX уделяет особое внимание предотвращению конфликтов интересов. Сотрудники обязаны действовать в интересах Компании и избегать ситуаций, в которых личная заинтересованность может повлиять на объективность принимаемых решений. В частности, сотрудникам запрещается участвовать в сделках с аффилированными лицами без раскрытия информации, использовать ресурсы и деловую репутацию Компании в личных целях, а также осуществлять внешнюю деятельность, способную привести к конфликту интересов, без соответствующего согласования.

Под строгим запретом находятся следующие действия:

- Любые формы взяточничества и стимулирующих выплат независимо от их формы
- Использование должностного положения, ресурсов или информации Компании в личных целях
- Участие в схемах отмывания денежных средств
- Искажение финансовой отчетности и иные формы мошенничества

Честная деловая практика и взаимодействие с заинтересованными сторонами

GloraX выстраивает свою деятельность на принципах добросовестной конкуренции и прозрачного взаимодействия с рынком. Компания соблюдает антимонопольное законодательство и избегает любых практик недобросовестной конкуренции, обеспечивая равные условия для всех контрагентов.

В рамках взаимодействия с партнерами Компания выполняет обязательства в полном объеме и уделяет особое внимание защите конфиденциальной информации. Сотрудники обязаны обеспечивать сохранность коммерческой тайны, персональных данных и инсайдерской информации, использование которой в личных целях или в интересах третьих лиц строго запрещено.

При взаимодействии с государственными органами сотрудники обязаны действовать строго в рамках законодательства, исключая любые формы неправомерного воздействия.

Отдельное внимание уделяется регулированию деловой практики, включая обмен подарками и участие в представительских мероприятиях. Подарки допускаются только при условии их соответствия деловой практике, разумной стоимости и отсутствия влияния на принимаемые решения. Компания устанавливает ограничения на стоимость подарков и вводит требования по обязательному уведомлению руководства в случаях, способных повлечь коррупционные риски.

Компания также придерживается высоких стандартов ответственности перед всеми заинтересованными сторонами, в том числе:

Перед сотрудниками

обеспечивая безопасную, справедливую и недискриминационную рабочую среду

Перед партнерами

соблюдая принципы добросовестного и уважительного взаимодействия

Перед обществом

поддерживая принципы прав человека и экологической ответственности

Перед акционерами и инвесторами

обеспечивая раскрытие достоверной и полной информации

Система контроля, ответственность и развитие практик деловой этики

В GloraX внедрена система механизмов, обеспечивающих соблюдение этических норм и требований Кодекса деловой этики. Она включает регулярное обучение сотрудников, консультирование по вопросам применения Кодекса, а также функционирование каналов для сообщения о нарушениях.

Сотрудники и третьи стороны могут направлять обращения через Линию доверия, в том числе анонимно. Компания гарантирует конфиденциальность и защиту лиц, добросовестно сообщающих о нарушениях, а также проведение объективных расследований и принятие соответствующих мер по их результатам.

Каждый сотрудник несет персональную ответственность за соблюдение положений Кодекса, а руководители – за создание условий, способствующих их исполнению, и своевременное реагирование на нарушения.

GloraX рассматривает развитие системы деловой этики как непрерывный процесс и регулярно совершенствует подходы с учетом изменений законодательства, бизнес-среды и лучших практик корпоративного управления.

Линия доверия

В рамках укрепления корпоративной культуры и противодействия неэтичным практикам в GloraX функционирует Линия доверия – конфиденциальный и анонимный канал связи для сообщений о возможных нарушениях.

+7 (495) 106-89-18 info@hotline-online.ru

Управление рисками

Система управления рисками

Управление рисками позволяет сохранять опережающее и устойчивое развитие и является одним из ключевых элементов корпоративного управления GloraX.

В Компании функционирует **комплексная система управления рисками и внутреннего контроля (СУРиВК)**, построенная на общепризнанных стандартах и интегрированная во все ключевые бизнес-процессы. СУРиВК является зоной ответственности каждого сотрудника в рамках его функций.

В Компании принята Политика по управлению рисками, основанная на требованиях российского законодательства и принципах лучших международных практик (**COSO ERM 2017, ISO 31000**). Документ учитывает рекомендации Банка России и рекомендации Кодекса корпоративного управления, обеспечивая системный подход к своевременному выявлению рисков и реализации мер по их минимизации.

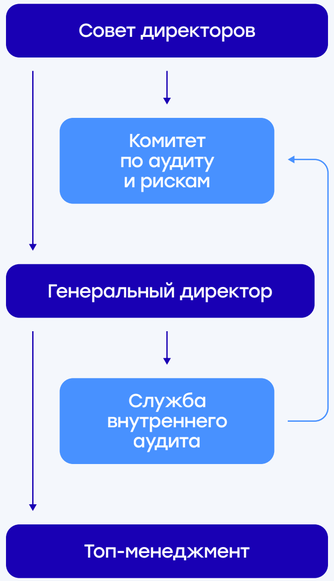
Процесс управления рисками включает полный цикл: от регулярной идентификации и комплексной оценки рисков до определения приоритетов реагирования, реализации мер по минимизации и последующего мониторинга их эффективности[1].

Для оценки надежности и эффективности СУРиВК в Компании осуществляется **внутренний аудит**. Совет директоров утверждает политику в области организации и осуществления внутреннего аудита.

В течение года топ-менеджмент совместно со службой внутреннего аудита проводит **мониторинг и оценку рисков**, разрабатывает меры воздействия и следит за выделением необходимых для этого ресурсов.

Отчеты по управлению рисками и эффективности СУРиВК представляются Комитету по аудиту и рискам и Совету директоров на ежегодной основе.

Основные субъекты управления рисками



Совет директоров

- Определение принципов и подходов к управлению рисками, внутреннему контролю и аудиту
- Утверждение и пересмотр риск-аппетита
- Рассмотрение и мониторинг наиболее существенных рисков

Комитет по аудиту и рискам

- Контроль надежности и эффективности функционирования СУРиВК
- Анализ перечня и характера значимых рисков, их влияния на достижение целей Компании
- Обеспечение независимости и объективности проведения внутреннего аудита

Генеральный директор

- Основной субъект, осуществляющий контроль в области управления рисками
- Несение ответственности перед Советом директоров и акционерами за адекватное управление рисками
- Формирование структуры управления рисками
- Описание наиболее существенных рисков и риск-аппетита
- Оценка рисков
- Оценка результатов инициатив по управлению рисками
- Определение чувствительности результатов Компании к существенным изменениям внешних факторов риска

Служба внутреннего аудита

- Анализ соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Компании
- Проверка достаточности и зрелости элементов СУРиВК
- Формирование отчетов о соблюдении сотрудниками Компании контрольных процедур и их эффективности
- Анализ реализовавшихся рисков и подготовка рекомендаций по воздействию на них

Топ-менеджмент

- Мониторинг рисков
- Выполнение контрольных процедур в рамках своего направления ответственности

Объекты управления рисками

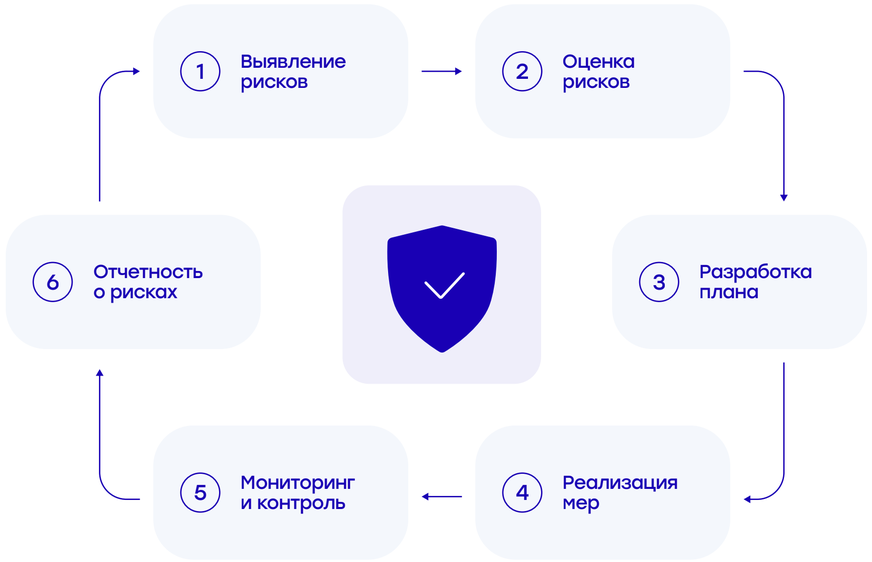
Финансовые ресурсы	Нематериальные активы	Обязательства	Бизнес-процессы	Персонал	Информационные ресурсы
Денежные средства, кредитные линии, остатки на эскроу, дебиторская задолженность	Репутация, бренд, разрешения и лицензии, проектная документация	Перед дольщиками, кредиторами, подрядчиками, властями	Процессы выхода в новые регионы, проектирования, строительства, продаж и эксплуатации	Компетенции, безопасность труда, социальные обязательства, текучесть кадров	Базы данных, коммерческая тайна, учетные системы

Источник: данные GloraX

[1] В 2026 году создан отдельный департамент по управлению рисками и внутреннему контролю в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления.

Процесс управления рисками

Этапы управления рисками в GloraX



Процесс управления рисками в GloraX состоит из следующих шагов:

1. Выявление рисков – ежегодная процедура идентификации новых рисков и подтверждения актуальности рисков, выявленных ранее и включенных в реестр, которые могут помочь или помешать Компании в достижении стратегических целей.
2. Оценка рисков – определение влияния и вероятности наступления рисков и включение рисков в карту рисков.
3. Планирование рисков – определение мер и инициатив, которые позволят снизить вероятность возникновения рисков или уменьшить их влияние.
4. Реализация плана по внедрению мер и инициатив по управлению рисками для снижения риска до приемлемого уровня.
5. Мониторинг и контроль текущего уровня рисков и выполнения мер в течение года.
6. Подготовка отчетности о рисках – отчетность об эффективности процесса управления рисками в целом и по отдельным его компонентам.

Общая оценка рисков производится раз в год, параллельно с уточнением стратегии Компании.

Если в течение года выявлен новый риск, то он оценивается дополнительно по мере возникновения.

Меры воздействия на оцененные риски

Компания применяет оптимальные меры для каждого типа рисков с учетом оцененного ущерба и вероятности, что позволяет обеспечивать как защиту интересов бизнеса, так и достижение стратегических целей.

Принятие риска

Отказ от воздействия на риск, когда руководство принимает потенциальные потери от его реализации.

Применимо для рисков с низкой вероятностью и ущербом.

Снижение риска

Воздействие на риск для снижения его потенциального ущерба и вероятности до приемлемых уровней.

Осуществляется путем ограничения объема вложений и внедрения контрольных процедур.

Передача риска

Передача последствий от реализации риска третьим лицам за определенную плату.

Применимо при нехватке компетенций для управления риском или необходимых мер контроля.

Избегание риска

Отказ от деятельности, которая может привести к неприемлемому и неконтролируемому риску.

Потенциальный ущерб от реализации риска превышает экономические выгоды от соответствующей деятельности.

Оценка рисков и результаты за 2025 год

Характеристика оценки рисков

Ущерб от реализации рисков может быть:

- **Финансовым** (увеличение существующих расходов, новые, незапланированные расходы или снижение доходов)
- **Экологическим** (ущерб компонентам окружающей среды)
- **Связанным с безопасностью** (травмы сотрудников и подрядчиков)
- **Репутационным** (потеря доверия клиентов или поставщиков)
- **Социальным** (текучесть, сложности с подбором персонала или прочим)

По уровню воздействия риски делятся на следующие категории:

Низкий ущерб

Ущерб незначителен, не требует существенных ресурсов или привлечения стратегических резервов для его покрытия.

Средний ущерб

Значительный ущерб, который, однако, может быть покрыт из собственных резервов. При этом не возникает серьезных угроз деятельности.

Высокий ущерб

Ущерб, для покрытия которого требуется привлечение дополнительных ресурсов или внешней поддержки; возникает риск для устойчивости бизнеса.

По вероятности наступления ущерба риски ранжируются по группам:

Низкая вероятность

Наступление риска в течение года оценивается маловероятным или меньше 25% вероятности.

Средняя вероятность

Для реализации таких рисков сложились определенные макроусловия, что обуславливает вероятность наступления риска от 25% до 75%.

Высокая вероятность

Риск уже неоднократно реализовался в отрасли, внутренние и внешние предпосылки указывают на то, что риск, скорее всего, реализуется в течение ближайшего года. Вероятность наступления риска превышает 75%.

Оценка рисков в GloraX предполагает определение степени влияния или возможный ущерб, который может быть нанесен, и вероятность наступления такого ущерба. Визуальным инструментом приоритетности воздействия на оцененные риски является матрица рисков.

Распределение рисков

Матрица рисков GloraX



1 Риски российской экономики
2 Геополитические риски
3 Региональные риски
4 Сохранение высоких ставок по ипотеке для населения / снижение спроса на жилье
5 Сокращение предложения земельных участков, пригодных для строительства жилья
6 Снижение цен на жилье
7 Рост стоимости строительных материалов
8 Процентный риск
9 Риск ликвидности
10 Инфляционный риск
11 Валютный риск
12 Риски изменения законодательства
13 Налоговые риски
14 Стратегический риск
15 Операционный риск
16 Риски воздействия на окружающую среду

Результаты управления рисками в 2025 году

В 2025 году GloraX продолжила совершенствование СУРиВК в рамках подготовки к публичному статусу: Совет директоров Компании утвердил в новой редакции Положение о Комитете по аудиту и рискам, а также Положение о департаменте внутреннего аудита, что обеспечило независимую оценку эффективности СУРиВК.

Качество выстроенной системы риск-менеджмента получило внешнее подтверждение со стороны рейтинговых агентств:

- НКР присвоило рейтинг BBB+.ru со стабильным прогнозом, отметив высокий уровень корпоративного управления и прозрачность, в 2026 году прогноз был пересмотрен на «позитивный»;
- АКРА повысило рейтинг до BBB(RU), подчеркнув улучшение финансовой прозрачности Компании.

Аудитором финансовой отчетности выступает «Бетерра», входящая в топ-15 российских аудиторских организаций.

11 проверок проведено внутренним аудитом

Развивающаяся оценка эффективности СУРиВК

Карта процессов масштабирована для полного внедрения контрольных процедур

ИТ-аудит проведена комплексная экспертиза надежности информационных систем

Реестр рисков

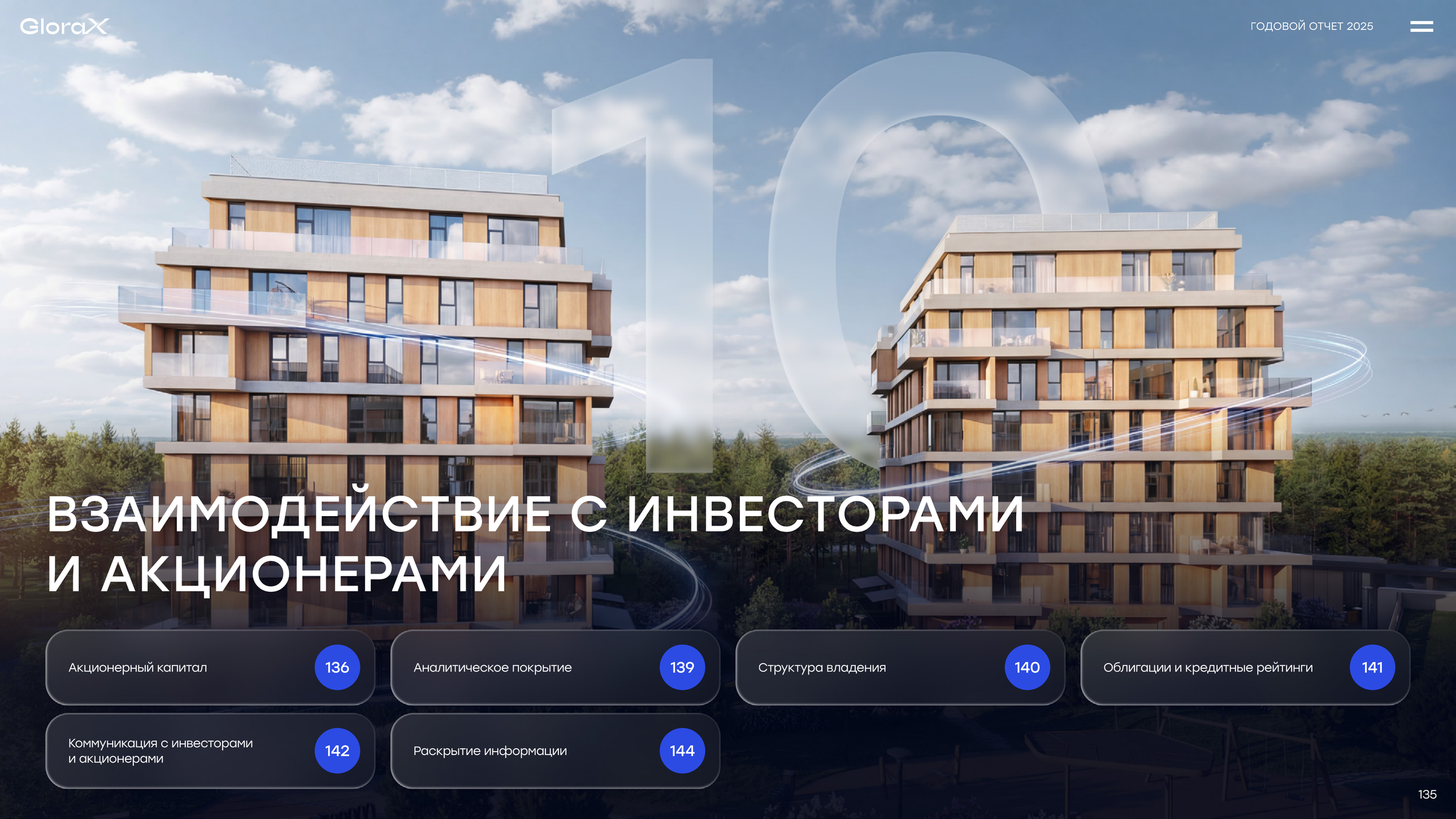
Риск	Оценка риска	Влияние риска на Компанию	Воздействие на риск
Макроэкономические и региональные риски			
Риски российской экономики	Средняя вероятность Средний ущерб	Все юридические лица, составляющие структуру Компании, осуществляют финансово-хозяйственную деятельность и зарегистрированы в качестве налогоплательщиков на территории России. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации и Банком России мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. В настоящее время макроэкономическая ситуация в мире является относительно нестабильной в силу санкций, вводимых против России некоторыми странами, а также колебаний цен на природные ресурсы, включая нефть и газ. Это в свою очередь негативно влияет на российскую экономику в целом.	Компания оперативно реагирует на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, стремясь минимизировать и снизить негативные воздействия кризисной ситуации на результаты своей деятельности. Компания не зависит от каких-либо программ строительства, финансируемых из федерального бюджета, поэтому сокращение государственных расходов на эти программы не повлияет на ее финансовое положение.
Геополитические риски	Низкая вероятность Средний ущерб	Мы оцениваем внутреннюю политическую обстановку в России в среднесрочной перспективе как стабильную. К факторам, которые могут повлиять на политическую ситуацию в будущем, относятся дальнейшая централизация власти, замедление политики реформ и рост уровня бюрократизации. Данные факторы могут негативно сказаться на инвестиционном климате внутри страны и ограничить возможности Компании по привлечению финансирования. Внешнеполитические риски могут оказывать существенное дестабилизирующее влияние на российскую политическую систему. В частности, вовлечение России в военно-политические конфликты в ближнем зарубежье, введение новых экономических и политических санкций в отношении России, российских компаний, банков и должностных лиц способствуют ухудшению положения страны в межгосударственных отношениях. Эти процессы могут негативно сказываться на политической стабильности и инвестиционном климате в России.	В случае реализации одного или нескольких политических рисков Компания предпримет все разумно необходимые меры по нивелированию негативных изменений, которые находятся в пределах контроля Компании. На постоянной основе руководством Компании осуществляется мониторинг ситуации в России и в ее регионах, и принимаются во внимание данные риски при прогнозировании дальнейшей деятельности и финансово-экономических показателей. Параметры конкретных мероприятий, планируемых к реализации Компанией, будут зависеть от особенностей наблюдаемой ситуации.
Региональные риски	Низкая вероятность Средний ущерб	По данным ПАО «ДОМ.РФ», по состоянию на IV квартал 2025 года регионы присутствия Компании занимают одни из лидирующих позиций по объемам жилищного строительства. По мнению Компании, политическое и экономическое положение основных регионов присутствия является стабильным. Ухудшение экономической ситуации в регионах присутствия Компании может произойти в случае существенных изменений в российской экономике в целом, в том числе в результате резких изменений курса национальной валюты или критического дефицита бюджета. Такое ухудшение может привести к сокращению числа предприятий промышленности, действующих в регионах присутствия Компании, росту безработицы и снижению платежеспособного спроса населения, что в свою очередь может негативно сказаться на финансовых результатах Компании.	Несмотря на то что Компания не может полностью исключить риски, связанные с вероятностью введения чрезвычайного, контртеррористического или военного положения, начала забастовок в основных регионах присутствия, данные риски оцениваются Компанией как незначительные. Регионы присутствия Компании являются экономически и политически стабильными регионами и не граничат с территориями, где могут идти вооруженные конфликты. Дополнительно для предотвращения забастовок Компания создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Регионы присутствия Компании характеризуются отсутствием труднодоступности, низкой опасностью стихийных бедствий, стабильным климатом и малой вероятностью природных катаклизмов. В случае неблагоприятного развития ситуации, которое может оказать негативное влияние, Компания разработает и реализует комплекс мер антикризисного управления.

Риск	Оценка риска	Влияние риска на Компанию	Воздействие на риск
Отраслевые и рыночные риски			
Сохранение высоких ставок по ипотеке для населения / снижение спроса на жилье	Средняя вероятность Высокий ущерб	Отмена ряда льготных ипотечных программ в середине 2024 года негативно отразилась на доступности жилья. Кроме того, в июле 2024 года и в январе 2026 года были утверждены новые условия программы «Семейная ипотека», значительно ограничивающие круг потенциальных получателей данного вида кредитования. Эти события привели к снижению спроса на новостройки во второй половине 2024 года и в феврале 2026 года и продолжают оказывать сдерживающее влияние на рынок первичной недвижимости в 2026 году. В свою очередь снижение объема продаж может оказать негативное влияние на доходы Компании в среднесрочной перспективе и привести к сокращению объемов вывода новых проектов. Таким образом, сохранение высоких процентных ставок по ипотеке в долгосрочной перспективе может оказать существенное неблагоприятное влияние на финансовые результаты Компании.	Для минимизации влияния данного риска Компания разрабатывает различные программы финансирования покупки жилья, предлагает покупателям скидки на отдельные лоты, специальные условия приобретения недвижимости в проектах Компании. Мониторинг и максимальное следование плану и (или) бюджету продаж по утвержденной финансовой модели, проведение маркетинговых и (или) скидочных акций и прочих рекламных мероприятий, направленных на расширение потребительского спроса, привлечение новых потенциальных потребителей за счет различных программ рассрочки и кредитования, а также реализация прочих мероприятий для исполнения плана и (или) бюджета продаж. Компания также внедряет современные проектные решения и технологии, повышающие потребительские свойства и качество жилья.
Сокращение предложения на земельные участки, пригодные для строительства жилья	Средняя вероятность Средний ущерб	Успешная деятельность застройщика зависит от его способности находить и приобретать земельные участки, пригодные для строительства жилья, на выгодных для застройщика условиях и, как следствие, от объема предложения таких земельных участков в регионах его присутствия. Возможные трудности Компании в поиске и приобретении земельных участков, пригодных для строительства жилья, на выгодных условиях могут оказать существенное негативное влияние на ее деятельность и финансовые результаты.	Негативные последствия от сокращения предложения земельных участков, пригодных для строительства жилья, в отдельных регионах присутствия Компании, например в Москве и Санкт-Петербурге, нивелируются за счет региональной экспансии Компании, а именно диверсификации по регионам, классам продукта и типам недвижимости, повышения региональных продаж.
Снижение цен на жилье	Низкая вероятность Средний ущерб	Одной из мер стимулирования продаж и привлечения клиентов могут являться акции, скидки на ряд квартир, а также различные варианты рассрочек, что может привести к снижению объема продаж и выручки Компании в дальнейшем. Несмотря на положительную динамику цен в 2024 и 2025 годах, не существует гарантии, что цены на жилье продолжат расти. Продолжительная стагнация цен на жилье или их снижение могут оказать существенное неблагоприятное влияние на деятельность и финансовые результаты Компании.	Для управления риском снижения цен на жилье Компания предпринимает следующие действия: 1. Исследование рынка и постоянный мониторинг рынка жилой недвижимости по основным показателям динамики цен и объемов предложения, анализ факторов, влияющих на уровень цен, построение прогнозов и различных сценариев развития рынка, стресс-тесты, детальный анализ прямых конкурирующих объектов. 2. Контроль рентабельности проектов и повышение эффективности управления, снижение производственных и управленческих издержек и более эффективное и точечное управление коммерческими расходами. 3. Эффективная политика ценообразования в рамках бюджета инвестиционной и строительной программы, позволяющая нивелировать снижение цен. 4. Постоянная оптимизация проектных затрат и проектных решений. В связи с этим, по мнению Компании, риски, связанные с возможным изменением цен на квартиры, не окажут критического влияния на деятельность Компании.
Рост стоимости строительных материалов	Средняя вероятность Средний ущерб	С 2020 года наблюдается рост стоимости строительных материалов, связанный с общемировой ситуацией на сырьевых рынках металлов, древесины и пластика, введением санкций в отношении Российской Федерации в 2022 году, а также ростом курса валют и инфляции в 2023–2024 годах. Рост цен на основные материалы и работы увеличивает стоимость строительства и ухудшает показатели эффективности проектов Компании, а также может привести к замедлению темпов строительства и ввода жилья. Рентабельность строительного бизнеса может снижаться из-за более низких темпов роста цен на жилье по сравнению с темпами роста цен на стройматериалы, что, в свою очередь, может привести к снижению объема строящегося жилья.	Начиная с 2022 года российские производители строительных материалов постепенно увеличивают объемы производства. ФАС следит за уровнем цен и предостерегает производителей от их необоснованного повышения. За 2023 год рост цен на ключевые стройматериалы замедлился относительно предыдущего года (за исключением стали и дерева). В 2024 году рост цен ускорился на фоне роста инфляции, волатильности курсов валют и заработных плат. В 2025 году рост цен на материалы замедлился. Компания осуществляет контроль себестоимости за счет заключения долгосрочных договоров, а также централизованной закупки приблизительно 60% материалов через проведение внутренних тендеров.

Риск	Оценка риска	Влияние риска на Компанию	Воздействие на риск
Финансовые риски			
Процентный риск	Средняя вероятность Высокий ущерб	Увеличение процентных ставок может привести к увеличению стоимости земли, материалов и рабочей силы, а также к снижению покупательной способности, что в свою очередь может негативно сказаться на спросе на объекты недвижимости. Увеличение ставок по ипотечным кредитам может ограничить способность клиентов финансировать покупку новых квартир и снизит объем продаж Компании, что в свою очередь может привести к снижению выручки Компании. Несмотря на то что процентная ставка по проектному финансированию снижается по мере внесения денежных средств на счета эскроу, общее увеличение процентных ставок может привести к росту процентной нагрузки по проектному финансированию и снижению рентабельности проектов, а также негативно отразиться на денежных потоках Компании.	Компания принимает следующие меры для управления рисками, связанными с влиянием изменения процентных ставок: 1. Если процентные ставки по ипотечным кредитам увеличиваются или предложение ипотечных кредитов уменьшается, Компания может предложить своим клиентам специальные акции и скидки (за счет более высокой рентабельности Компании в сравнении с конкурентами). 2. Чтобы избежать высоких процентных платежей, Компания может погасить некоторые кредиты до наступления срока погашения, пересмотреть условия заимствований или рассмотреть возможность альтернативных источников финансирования. 3. Компанией накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов, а также большой опыт взаимодействия с финансовыми институтами; для проектов прорабатываются модели с пессимистическими сценариями изменения финансирования и, по мере возможности, ставки фиксируются на весь срок реализации проекта. 4. В случае снижения спроса Компания может перенести запуск новых проектов, чтобы сбалансировать потенциальные затраты на строительство и ожидаемые поступления денежных средств от продаж. 5. Компания заключает кредитные соглашения с банками на основе плавающих процентных ставок, привязанных к ключевой ставке Банка России, что обеспечивает снижение процентных расходов в периоды смягчения денежно-кредитной политики и оптимизацию финансовых результатов.
Риск ликвидности	Низкая вероятность Высокий ущерб	Данный риск проявляется в том, что у Компании могут возникнуть сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Реализация риска ликвидности может привести к нарушениям в операционной деятельности Компании, нанести ущерб репутации Компании, вызвать рост ставок кредитования в краткосрочной перспективе и банкротство – в долгосрочной.	Поскольку Компания реализует проекты комплексного девелопмента объектов недвижимости, и такие проекты являются капиталоемкими, подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить постоянное наличие ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Компании. Компания придерживается консервативной финансовой политики и стремится сохранять оптимальный уровень долговой нагрузки. Обязательства Компании номинированы в рублях и не зависят от изменения курса валют. В Компании выстроен эффективный процесс управления ликвидностью с ключевыми контрольными индикаторами. Компания применяет подход стресс-моделирования и сценарного планирования для целей управления рисками ликвидности.
Инфляционный риск	Средняя вероятность Низкий ущерб	Существенный рост инфляции может повлечь удорожание стоимости строительства и снижение спроса на недвижимость, что в свою очередь может привести к снижению доходов Компании от продаж и росту затрат на строительные материалы, работы и услуги. Рост инфляции может также вызвать увеличение процентной нагрузки Компании и рост стоимости источников финансирования для Компании на фоне замедления темпов покрытия проектного финансирования поступлениями на счета эскроу.	В случае значительного превышения фактической инфляции над прогнозной Компания рассмотрит необходимость принятия мер по ограничению роста непроизводственных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.
Валютный риск	Низкая вероятность Низкий ущерб	Снижение курса национальной валюты может привести к снижению покупательной способности клиентов, росту расходов по отдельным номенклатурным позициям и необходимости повышения оплаты труда сотрудникам Компании. Существенное ослабление курса рубля может привести к росту себестоимости, что в свою очередь может негативно отразиться на валовой прибыли и ликвидности Компании, а также на источниках финансирования Компании.	При существенных отрицательных колебаниях курса рубля и валютных курсов Компанией осуществляется оценка необходимости корректировки запланированных расходов. Снижение соответствующих рисков осуществляется за счет контрактации по фиксированным расценкам или поиска аналогов локального производства.

Риск	Оценка риска	Влияние риска на Компанию	Воздействие на риск
Правовые и налоговые риски			
Риск изменения законодательства	Средняя вероятность Средний ущерб	Строительная отрасль является одной из наиболее зарегулированных в России. Изменение законодательства в части добавления дополнительных требований, предъявляемых к застройщикам, и ужесточения текущих требований, предъявляемых к застройщикам, в том числе нормативов и стандартов строительства, ограничений, связанных с регулированием долевого строительства жилья, и правил формирования резервов по обязательствам заемщиков в рамках механизма проектного финансирования и по обязательствам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, а также иное изменение нормативной базы может увеличить расходы Компании. Кроме того, для строительства и ввода в эксплуатацию проектов Компании необходимо получать соответствующие разрешения. Уполномоченный орган может отказать в выдаче разрешения на строительство (например, при несоблюдении условий для строительства на территории, которая подлежит комплексному развитию) и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию (например, если проект не соответствует требованиям, установленным в разрешении на строительство). Действие разрешения на строительство может прекратиться по основаниям, прямо предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации (например, в случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд), а также в результате принятия решения уполномоченным органом или признания разрешения незаконным в судебном порядке. Реализация таких рисков может оказать существенное влияние на финансовую устойчивость, операционную деятельность и репутацию Компании.	В Компании действует постоянная рабочая группа для мониторинга законопроектов и немедленного внедрения новых требований в уже строящиеся и проектируемые объекты. В 2025 году был создан КРТ-центр в целях налаживания механизма КРТ между застройщиками и профильными органами власти. Это позволяет учитывать интересы застройщиков в нормативно-правовых актах на стадии их обсуждения, доказывая экономическую нецелесообразность излишних ограничений. Также до приобретения нового земельного участка проводится расширенный юридический и градостроительный аудит с анализом рисков комплексного развития территорий и возможных правовых рисков.
Налоговые риски	Средняя вероятность Средний ущерб	Риски, связанные с изменением налогового законодательства, характерны для любой организации, осуществляющей деятельность в России, при этом дополнительные налоговые риски, связанные с деятельностью Компании, отсутствуют. К существенным изменениям в Налоговом кодексе Российской Федерации, вступившим в силу в 2025 году, Компания смогла адаптироваться без критических существенных финансовых затрат. Увеличение НДС до 22% с начала 2026 года может привести к росту строительной себестоимости и соответствующему ухудшению финансовых результатов. Дополнительное увеличение налоговых ставок и введение новых налогов может отрицательно сказаться на деятельности Компании.	Компания соблюдает действующее налоговое законодательство и на постоянной основе осуществляет мониторинг изменений в налоговом законодательстве и релевантной правоприменительной практике. Кроме того, Компания внедряет способы оптимизации налоговой нагрузки в рамках действующего законодательства.

Риск	Оценка риска	Влияние риска на Компанию	Воздействие на риск
Прочие риски			
Стратегический риск	Низкая вероятность Высокий ущерб	Реализация риска стратегического планирования, связанного с принятием неверных стратегических и управленческих решений в результате ошибочной оценки внутренних и внешних факторов, может привести к недостижению целевых показателей, отклонению от стратегических целей и убыткам Компании.	Реализация стратегии и целей Компании осуществляется через комплексную систему управления рисками, а также путем проработки управленческих решений и бизнес-процессов на основе анализа ситуации в секторе недвижимости, перспектив его развития, уровней рисков, действий контрагентов и конкурентов, потребностей клиентов, возможностей кадрового, финансового и технического обеспечения запланированных изменений. При принятии ключевых решений Компанией производится оценка соотнесения последствий со стратегическими целями, постоянный сбор и анализ информации для корректировки стратегии Компании и способов достижения целей. Дополнительно Компания оформила в 2025 году страхование ответственности топ-менеджмента, которое покрывает определенные убытки и расходы в случае исков, предъявленных руководству Компании из-за непреднамеренных ошибок, покрывая в том числе риск банкротства.
Операционный риск	Низкая вероятность Высокий ущерб	Операционные риски Компании можно разделить на следующие подгруппы: • **Проектные риски.** Ошибки в проектной документации приводят к срыву сроков и необходимости корректировки уже выполненных работ. • Несоответствие проектных решений реальным условиям стройплощадки вызывает удорожание проектов и дополнительные согласования. • **Риски нарушения сроков строительства.** Срывы поставок материалов и невыход субподрядчиков задерживают строительно-монтажные работы на объекте. Административные препятствия в получении разрешений и неблагоприятные погодные условия также сдвигают дату сдачи проекта. • **Производственно-технологические риски.** Поломки строительной техники и использование некачественных материалов ведут к простоям и появлению брака в конструкциях. Применение устаревших технологий снижает конкурентоспособность проектов и увеличивает себестоимость строительства. • **Риски безопасности и охраны труда.** Высокий уровень травматизма на стройплощадке приводит к остановке работ, расследованиям и судебным искам. Нарушения экологических и санитарных норм влекут за собой крупные штрафы и репутационные потери для Компании. • **Управленческие и кадровые риски.** Ошибки в оперативном планировании и рассогласование действий служб снабжения и производства задерживают процесс строительства. Отток ключевых специалистов может привести к потере компетенций и снижению качества управления проектами.	Для минимизации ущерба операционных рисков Компания принимает следующие меры: • Проводится многоступенчатая экспертиза проектной документации силами собственного проектного бюро и независимых экспертов до начала строительства. Внедрено BIM-моделирование для выявления коллизий инженерных систем на ранних этапах проектирования. • Диверсифицирован пул поставщиков, формируются резервы времени в графиках производства работ и усилен контроль за работой субподрядчиков. • Реализована программа регулярного обновления парка техники и ее своевременного технического обслуживания. Внедрена система строительного контроля на всех этапах – от входного контроля материалов до приемки ответственных конструкций. • Обеспечено полное соблюдение корпоративных стандартов охраны труда. Проводятся регулярные инструктажи, видеофиксация нарушений, а также применяется система допусков на работы повышенной опасности. • Внедрена ERP-система и календарно-сетевое планирование для прозрачности всех этапов строительства и координации подразделений. Развивается программа наставничества и формируется кадровый резерв для удержания высококвалифицированных специалистов.
Риски воздействия на окружающую среду	Низкая вероятность Низкий ущерб	Строительные проекты могут оказывать значительное негативное влияние на окружающую среду. Во время строительства объектов в воздух выбрасывается ряд загрязняющих веществ, включая пыль, твердые частицы и парниковые газы, которые могут оказывать негативное воздействие на качество воздуха и здоровье человека. Строительная деятельность также может способствовать загрязнению воды в результате водоотвода поверхностных сточных вод со строительных площадок, использования тяжелой техники и сброса сточных вод в водные объекты. Строительные проекты также часто связаны с расчисткой больших площадей земли, что может привести к обезлесению и разрушению естественных экосистем.	Для минимизации ущерба окружающей среде Компания фокусируется на: 1. Проведении необходимых экологических изысканий и экспертиз при согласовании проектных решений. 2. Анализе доступных проектных решений для минимизации ущерба как при строительстве, так и при технической эксплуатации. 3. Применении эффективных и экологичных материалов. Компания осуществляет ряд предупреждающих действий по недопущению негативного воздействия на окружающую среду, что означает приоритет превентивных мер по предотвращению негативного воздействия перед мерами по ликвидации последствий такого воздействия.



10

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ИНВЕСТОРАМИ И АКЦИОНЕРАМИ

Акционерный капитал 136

Аналитическое покрытие 139

Структура владения 140

Облигации и кредитные рейтинги 141

Коммуникация с инвесторами и акционерами 142

Раскрытие информации 144

Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал АО «Глоракс» составлял 1 000 тыс. рублей и был разделен на 100 тыс. обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

В июне 2025 года в рамках подготовки к первичному публичному размещению акций (IPO) было проведено дробление акций с коэффициентом 1:2 500, в результате которого уставный капитал был разделен на 250 млн обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,004 рубля каждая.

В июле 2025 года акционерами Компании было принято решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных обыкновенных акций по открытой подписке.

В октябре 2025 года Компания успешно провела IPO на Московской бирже. В рамках размещения была осуществлена дополнительная эмиссия в размере 32 812 500 акций, в результате которой общее количество акций увеличилось до 282 812 500 штук.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Компании составлял 1 131 тыс. рублей и был разделен на 282 812 500 обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,004 рубля каждая.

В ходе размещения Компания привлекла 2 100 млн рублей, при этом эмиссионный доход (за вычетом расходов, связанных с размещением) составил 1 787 млн рублей и был отражен в составе добавочного капитала. Все размещенные акции Компании являются обыкновенными и полностью оплаченными. Привилегированные акции Компанией не размещались.

1 131 тыс. ₽
уставный капитал

282 812 500
обыкновенных акций

1 787 млн ₽
эмиссионный доход

- **17.10.2024** Реорганизация ООО «Глоракс» в АО «Глоракс»
- **04.06.2025** Дробление акций АО «Глоракс» из 100 тыс. штук до 250 млн штук
- **26.06.2025** Избрание состава Совета директоров на годовом Общем собрании акционеров
- **16.07.2025** Утверждение Устава в новой редакции на внеочередном Общем собрании акционеров
- **17.09.2025** Регистрация проспекта акций Банком России
- **29.09.2025** Утверждение Советом директоров дивидендной политики
- **07.10.2025** Реорганизация АО «Глоракс» в ПАО «Глоракс»
- **22.10.2025** Включение акций ПАО «Глоракс» в список ценных бумаг, допущенных к торгам российским организатором торговли
- **22.10.2025** Определение даты IPO 31 октября 2025 года
- **23.10.2025** Публикация объявления о намерении проведения IPO (ITF)
- **30.10.2025** Определение цены размещения обыкновенных акций ПАО «Глоракс» в размере 64 рубля за акцию
- **31.10.2025** Проведение IPO
- **10.11.2025** Завершение размещения обыкновенных акций ПАО «Глоракс»

Итоги публичного размещения

31 октября 2025 года ПАО «Глоракс» успешно провело первичное публичное размещение обыкновенных акций на Московской бирже.

Объем размещения составил 2,1 млрд рублей, при этом цена размещения одной акции была установлена на уровне 64 рублей, что соответствует рыночной капитализации Компании около 18,1 млрд рублей с учетом дополнительной эмиссии. Размещение стало первым IPO на Московской бирже в 2025 году.

По итогам размещения доля акций в свободном обращении (free-float) составила около 11,6% от увеличенного акционерного капитала Компании (без учета стабилизационных операций).

Размещение было полностью реализовано за счет дополнительной эмиссии акций (cash-in). Привлеченные средства направлены на реализацию стратегии роста Компании, снижение долговой нагрузки и финансирование общекорпоративных целей.



Церемония начала торгов ПАО «Глоракс»

Механизм защиты капитала

В рамках IPO Компанией также был предусмотрен механизм защиты капитала: инвесторы, которые поучаствовали в IPO и/или приобрели акции в течение 30 дней после размещения и непрерывно владели ими до окончания периода акцепта оферты[1], смогут предъявить акции к выкупу через год после IPO по цене IPO+19,5%, если цена акции через год окажется ниже цены IPO[2].

Полный текст оферты опубликован на официальном сайте Компании.

Использование данного механизма способствовало снижению рыночной неопределенности и позволило предложить инвесторам защиту их инвестиций в нестабильной конъюнктуре.

Права акционеров

Каждая акция Компании предоставляет ее владельцу одинаковый объем прав, который определен Уставом Компании в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

[1] Период, состоящий из 365 календарных дней с момента начала торгов, контрольного периода и периода акцепта, как эти термины определены в оферте. Оферент: ООО «СЗ „Антарес“», 100% дочернее общество эмитента.

[2] То есть если хотя бы в одну из пяти последовательных основных торговых сессий, проводимых ПАО Московская Биржа через 365 дней с даты начала торгов акциями, средневзвешенная цена WAP на акции, опубликованная ПАО Московская Биржа, будет ниже цены размещения, как эти термины определены в оферте.

Сведения об акциях

Тип ценных бумаг	Акции обыкновенные
Код	GLRX
Номинальная стоимость	0,004 руб.
Объем выпуска	282 812 500
Регистрационный номер	1-01-16806-A
Уровень листинга	Второй
ISIN	RU000A10CRQ4
Входит в индексы	Индекс Мосбиржи IPO

1-е IPO
на Московской бирже в 2025 году

> 30 тыс.
инвесторов

2-й
котировальный список

Динамика индекса девелоперов и акций GloraX



56,9 ₽
минимальная цена акции в 2025 году

69,6 ₽
максимальная цена акции в 2025 году

61,9 ₽
средневзвешенная цена в 2025 году

Аналитическое покрытие

Деятельность GloraX активно освещается ведущими инвестиционными банками и аналитиками. Экспертное сообщество сходится во мнении, что Компания обладает значительными перспективами для роста. В аналитических обзорах GloraX последовательно выделяется как один из наиболее динамично развивающихся игроков девелоперского сектора, демонстрирующий опережающие темпы роста и устойчивую рентабельность на фоне волатильной рыночной конъюнктуры.

Ключевыми факторами инвестиционной привлекательности аналитики называют стратегический фокус на региональной экспансии, позволяющий Компании расти быстрее рынка за счет выхода в менее насыщенные сегменты с высоким неудовлетворенным спросом, а также уникальную бизнес-модель, сочетающую классический девелопмент и мастер-девелопмент. Последний обеспечивает дополнительную генерацию стоимости на ранних стадиях проектов и способствует повышению маржинальности и ускорению оборачиваемости капитала.

Позитивные ожидания аналитиков подкрепляются сильными операционными и финансовыми показателями Компании. GloraX демонстрирует одни из самых высоких темпов роста в отрасли, существенно опережая рынок по динамике строительства и продаж, а также поддерживает рентабельность выше среднеотраслевого уровня. Значительный земельный банк и диверсифицированный портфель проектов создают прочную основу для кратного увеличения объемов бизнеса в средне- и долгосрочной перспективе.

Аналитики также отмечают благоприятный макроэкономический фон для дальнейшего роста: ожидаемое снижение ключевой ставки и восстановление ипотечного кредитования, особенно на региональных рынках, формируют дополнительный потенциал увеличения спроса. В совокупности с высокой эффективностью бизнес-модели это позволяет рассматривать GloraX как одного из ключевых бенефициаров будущего цикла роста рынка жилой недвижимости. Консенсус аналитиков предполагает существенный потенциал роста финансовых показателей и капитализации Компании, при этом текущая оценка акций остается привлекательной относительно сектора с учетом темпов роста и уровня рентабельности бизнеса.

118,00 ₽
прогнозная цена
Выше рынка

Банк: **АТОН**
Михаил Ганелин, mikhail.ganelin@aton.ru
Дата прогноза: **25 декабря 2025 года**

110,00 ₽
прогнозная цена
Выше рынка

Банк: **Альфа-Банк**
Ирина Фомкина, ifomkina@alfabank.ru
Дата прогноза: **11 декабря 2025 года**

104,00 ₽
прогнозная цена
Покупать

Банк: **Sber CIB**
Георгий Иванин, gniivanin@sberbank.ru
Дата прогноза: **15 декабря 2025 года**

98,00 ₽
прогнозная цена
Покупать

Банк: **Т-Инвестиции**
Александр Самуйлов, asamuylov@tbank.ru
Дата прогноза: **12 января 2026 года**

Структура владения



Основателем GloraX и ее мажоритарным акционером является Андрей Биржин, который сохраняет контролирующую долю в капитале GloraX.

В 2025 году Компания успешно провела первичное публичное размещение акций (IPO) на Московской бирже. В рамках размещения Компания привлекла капитал за счет дополнительной эмиссии акций, что позволило привлечь дополнительные средства на дальнейшую реализацию стратегии роста и региональной экспансии.

По итогам IPO доля акций в свободном обращении (free-float) составила 11,6% акционерного капитала. В рамках стабилизации было выкуплено 1,5% акций Компании – объем free-float на 31 декабря 2025 года составлял 10,1% или 28 437 500 акций.

282 812 500

обыкновенных акций – акционерный капитал Компании

Структура акционерного капитала на 31.12.2025



Долгосрочная программа мотивации менеджмента (ESOP)

GloraX реализует программу долгосрочной мотивации менеджмента (ESOP), направленную на выравнивание интересов ключевой управленческой команды и акционеров Компании.

Программа предусматривает предоставление опционов на акции, выделенных из доли мажоритарного акционера, и не приводит к размыванию участия существующих акционеров. В рамках ESOP участвуют более 30 ключевых руководителей, включая вице-президентов и руководителей функциональных направлений.

Условия программы привязаны к достижению стратегических целей Компании, включая реализацию утвержденной стратегии развития и подготовку к публичному размещению акций.

Программа ESOP является важным элементом корпоративного управления GloraX и способствует формированию устойчивой модели роста, ориентированной на повышение акционерной стоимости Компании.

Дивидендная политика

В 2025 году GloraX утвердил дивидендную политику, направленную на обеспечение прозрачности подхода к распределению прибыли и формирование сбалансированного соотношения между реинвестированием и выплатами акционерам.

С учетом стадии активного роста Компания не планирует выплату дивидендов в течение первых двух лет после IPO. В дальнейшем при формировании рекомендаций по дивидендам Совет директоров будет ориентироваться на показатель чистой прибыли и уровень долговой нагрузки.

Целевой уровень выплат предполагает направление не менее 30% чистой прибыли на дивиденды при соотношении чистый долг / EBITDA ниже 3,0х.

При принятии решений также учитываются инвестиционные потребности Компании, доступность финансирования и иные факторы, влияющие на финансовую устойчивость и реализацию стратегии развития.

Облигации и кредитные рейтинги

Управление долговой нагрузкой

GloraX придерживается взвешенного подхода к управлению долговой нагрузкой, обеспечивая баланс между активным ростом и поддержанием финансовой устойчивости Компании. Структура долга формируется с учетом диверсификации источников финансирования и оптимизации стоимости заимствований.

На конец 2025 года соотношение чистого долга к EBITDA снизилось до 2,80x (2,85x на 31 декабря 2024 года), несмотря на значительный объем запусков новых проектов, что отражает улучшение финансового профиля Компании на фоне опережающего роста операционных и финансовых показателей.

Компания также активно использует инструменты публичного долгового рынка для финансирования своей деятельности. GloraX впервые вышел на рынок публичного долга в августе 2022 года, и совокупный объем размещенных облигаций за весь период составил 12,1 млрд рублей. В 2025 году Компания погасила два выпуска облигаций на общую сумму 2,5 млрд рублей, а в 2026 году – еще один выпуск объемом 1 млрд рублей.

По состоянию на 30 апреля 2026 года в обращении находятся три выпуска облигаций на общую сумму 8,6 млрд рублей.

Облигации в обращении

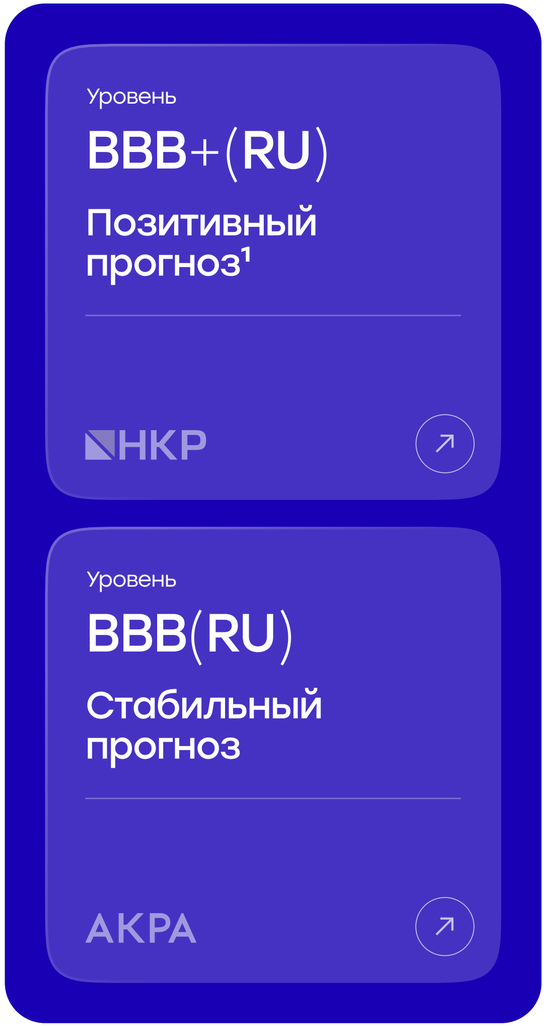
Инструмент	001P-03	001P-04	001P-05
Рег. номер	4 B02-03-16806-A-001P	4 B02-04-16806-A-001P	4 B02-05-16806-A-001P
ISIN	RU000A10ATR2	RU000A10B9Q9	RU000A10E655
Объем эмиссии, млн руб.	1 400	2 200	5 000
Дата размещения	06.02.2025	09.04.2025	28.01.2026
Срок обращения, дней	720	1 080	1 260
Валюта номинала	RUB	RUB	RUB
Ставка купона	28,0%	25,5%	20,5%
Оферта/амортизация	нет	нет	нет

Кредитные рейтинги

В 2025 году GloraX продемонстрировал положительную динамику кредитных оценок со стороны ведущих рейтинговых агентств, что отражает укрепление финансового профиля и повышение прозрачности бизнеса.

В апреле 2025 года Национальное кредитное рейтинговое агентство (НКР) впервые присвоило GloraX кредитный рейтинг на уровне BBB+ со стабильным прогнозом. Агентство отметило высокую рентабельность бизнеса, умеренную долговую нагрузку при комфортном уровне ликвидности, прозрачную структуру собственности и высокое качество корпоративного управления. Спустя год, в апреле 2026 года НКР подтвердило рейтинг Компании на уровне BBB+ и повысило прогноз до «позитивного». Это отражает ожидания дальнейшего улучшения кредитного качества GloraX на фоне усиления корпоративного управления, расширения географии присутствия и сохранения сильных финансовых показателей.

В августе 2025 года рейтинговое агентство АКРА повысило кредитный рейтинг GloraX до уровня BBB(RU) со стабильным прогнозом, отметив рост масштабов бизнеса, улучшение финансовой прозрачности, усиление бизнес-профиля и сильные позиции по ликвидности на фоне умеренной долговой нагрузки.



[1] Прогноз был повышен со стабильного до позитивного 10 апреля 2026 года.

Коммуникация с инвесторами и акционерами

GloraX придерживается принципов прозрачности в коммуникациях с инвесторами, рассматривая доверие рынка как фундамент для роста капитализации в долгосрочной перспективе.

Компания обеспечивает открытый диалог с частными и институциональными инвесторами, аналитиками и представителями финансового рынка, предоставляя своевременную и полную информацию о своей деятельности, стратегии и результатах.

В 2025 году GloraX продолжил активное развитие IR-функции, расширяя каналы коммуникации и повышая качество раскрытия информации.

Сайт для инвесторов

В 2025 году GloraX запустил обновленный сайт для инвесторов, который стал важным элементом развития IR-инфраструктуры и новым каналом взаимодействия с инвестиционным сообществом.

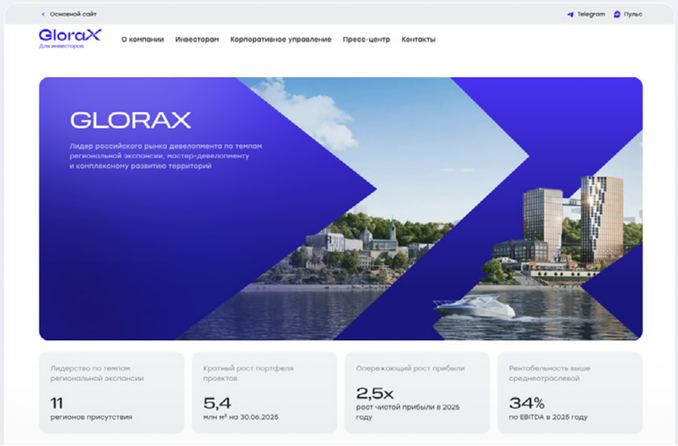
Сайт объединяет более 20 страниц, включая ключевые показатели деятельности, финансовую отчетность, презентационные материалы, информацию по акциям и облигациям, корпоративные и эмиссионные документы, календарь событий, пресс-центр и другие. Обновленная структура была разработана с учетом потребностей как частных, так и институциональных инвесторов, обеспечивая удобный доступ ко всей существенной информации о Компании.

Первый день инвестора

В марте 2025 года GloraX провел первый День инвестора. Мероприятие прошло в офлайн- и онлайн-форматах – трансляция велась на платформе Т-Пульс и отдельном сайте Компании. В рамках Дня инвестора управленческая команда представила стратегию развития GloraX, ключевые особенности бизнес-модели, итоги 2024 года, а также ожидания и приоритетные направления роста на среднесрочную перспективу.

Отдельное внимание было уделено взаимодействию с инвесторами: участники получили возможность задать вопросы менеджменту в прямом эфире и очно на мероприятии и обсудить ключевые аспекты деятельности Компании.

Проведение первого Дня инвестора стало важным элементом повышения прозрачности и укрепления доверия со стороны инвестиционного сообщества.



Официальный сайт для инвесторов ПАО «Глоракс»



Регулярная работа с инвестиционным сообществом

Компания активно взаимодействует с инвестиционным сообществом через участие в профильных мероприятиях и прямые коммуникации с инвесторами.

Ключевые каналы и инструменты взаимодействия с инвестиционным сообществом в 2025 году:

- развитие корпоративных каналов коммуникации и публикация материалов на профильных инвестиционных платформах и в социальных сетях для инвесторов, включая Т-Пульс, Smart-Lab, Альфа-Инвестиции, СберИнвестиции и другие площадки;
- коммуникации в онлайн-формате: участие в прямых эфирах, вебинарах и видеоконференциях с брокерами, инвестиционными платформами и блогерами;
- участие в специализированных мероприятиях для инвестиционного сообщества, включая конференции Smart-Lab, Profit Conf и различные форумы рынков капитала;
- взаимодействие с клиентами финансовых институтов, включая проведение встреч с крупными клиентами российских банков.

Системная работа по развитию каналов коммуникации позволила GloraX расширить инвестиционную аудиторию и повысить узнаваемость Компании на рынке капитала.



6
конференций для инвесторов

~70
публикаций в ведущих СМИ

20
пресс-релизов на сайте для инвесторов

12
эфиров с топ-менеджментом

195
уникальных постов в корпоративных блогах и социальных сетях

№ 1
канал в Пульс среди девелоперов по количеству подписчиков

Социальные сети для инвесторов

Пульс | Смартлаб | Market Power | БКС | @glorax_investors

Раскрытие информации

GloraX осуществляет раскрытие информации в соответствии с требованиями, предъявляемыми к публичным компаниям, и нормами регулирования рынка ценных бумаг, установленными законодательством Российской Федерации.

Календарь раскрытий на 2026 год

Финансовые результаты	Дата	Опубликовано
Полный 2025 год	27 апреля 2026 года	✓
6 месяцев 2026 года	август 2026 года	
Операционные результаты	**Дата**	
12 месяцев и IV квартал 2025 года	14 января 2026 года	✓
I квартал 2026 года	23 апреля 2026 года	✓
6 месяцев и II квартал 2026 года	июль 2026 года	
9 месяцев и III квартал 2026 года	октябрь 2026 года	

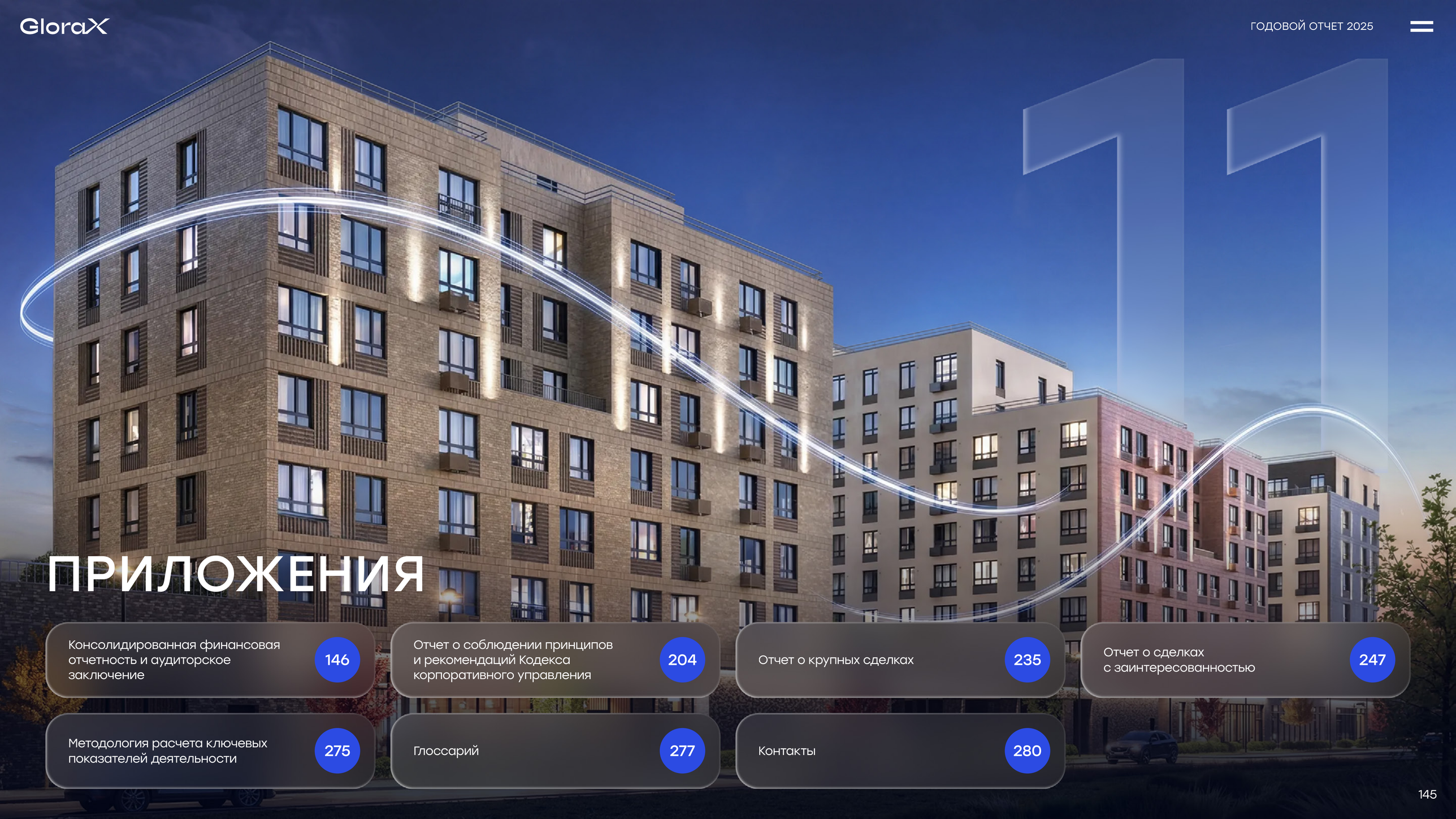
Компания обеспечивает своевременное, полное и достоверное раскрытие информации, необходимой акционерам, инвесторам и иным заинтересованным сторонам. Раскрытие осуществляется через уполномоченные информационные ресурсы, включая портал центра раскрытия корпоративной информации «Интерфакс», официальный сайт Компании в разделе для инвесторов, а также посредством регулярных пресс-релизов и коммуникаций с инвестиционным сообществом.

GloraX последовательно повышает уровень прозрачности и качества раскрытия, развивая IR-инфраструктуру и расширяя каналы взаимодействия с рынком капитала.

Портал информационного агентства «Интерфакс», используемый ПАО «Глоракс» для раскрытия информации

Раздел «Корпоративные документы» на официальном сайте для инвесторов ПАО «Глоракс»





ПРИЛОЖЕНИЯ

Консолидированная финансовая отчетность и аудиторское заключение 146

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления 204

Отчет о крупных сделках 235

Отчет о сделках с заинтересованностью 247

Методология расчета ключевых показателей деятельности 275

Глоссарий 277

Контакты 280

Консолидированная финансовая отчетность и аудиторское заключение

Аудиторское заключение независимого аудитора 147

Консолидированный отчет о финансовом положении 150

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 151

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале 152

Консолидированный отчет о движении денежных средств 153

Примечания к консолидированной финансовой отчетности 154

1. Отчитывающееся предприятие 154
2. Функциональная валюта и валюта представления 155
3. Основы учета 155
4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений 156
5. Операционные сегменты 157
6. Выручка 159
7. Коммерческие расходы 160
8. Управленческие и административные расходы 160
9. Расходы по вознаграждению работников 161
10. Прочие доходы / (расходы), нетто 161
11. Финансовые расходы и доходы 162
12. Доход / (расход) по налогу на прибыль 162
13. Прочие инвестиции 163
14. Отложенные налоговые активы и обязательства 164
15. Запасы 167
16. Торговая и прочая дебиторская задолженность 168
17. Денежные средства и их эквиваленты 168
18. Капитал и резервы 169
19. Кредиты и займы 171
20. Резервы 174
21. Торговая и прочая кредиторская задолженность 175
22. Аренда 176
23. Финансовые инструменты и управление рисками 177
24. Условные активы и обязательства 184
25. Связанные стороны 185
26. Значительные дочерние предприятия 187
27. События после отчетной даты 189
28. Изменения в составе группы 190
29. Существенная информация об учетной политике 191
30. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию 201
31. Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО 203

Аудиторское заключение независимого аудитора

1 / 3

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «Глоракс»

бетерра

АО «Бетерра»
125167, Россия, Москва,
Ленинградский просп., 47с3

+7 495 258 99 90
info@beterra.ru
beterra.ru

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Глоракс» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» (далее – «стандарты МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, а также Международного кодекса этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период.

Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита	Какая работа была проведена в отношении данного вопроса в ходе аудита
Выручка по договорам с покупателями Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов. Признание выручки требует использования профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, в том числе оценку степени выполнения обязанности к исполнению, в связи с этим данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита. В соответствии с методом ресурсов степень выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями определяется как отношение понесенных затрат к общим планируемым затратам по объекту строительства. Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах, расчет которой технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде продолжилась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повышает сложность расчетов в учете выручки.	Мы выполнили следующие процедуры в отношении выручки по договорам с покупателями: • анализ учетной политики Группы по признанию выручки по договорам с разными типами покупателей и методологии расчетов, использованной при определении суммы выручки в отчетном периоде; • тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства; • сверку на выборочной основе понесенных затрат с подтверждающими документами; • сверку на выборочной основе исходных данных, используемых в расчете, с условиями фактически заключенных с покупателями договоров долевого участия; • проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период, включая выборочный пересчет экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями; • сквозное тестирование системы внутреннего контроля в части признания выручки. Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности. Указанная информация представлена в Примечании 6 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «Глоракс»

бетерра

АО «Бетерра»
125167, Россия, Москва,
Ленинградский просп., 47с3

+7 495 258 99 90
info@beterra.ru
beterra.ru

Ключевые вопросы аудита	Какая работа была проведена в отношении данного вопроса в ходе аудита
Анализ соблюдения ограничительных условий по кредитным договорам В связи с тем, что Группа привлекает существенную величину заемных средств для финансирования своей деятельности, и условия кредитных соглашений предусматривают ряд финансовых и нефинансовых ковенантов, данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита. Величина заемных средств, привлеченных Группой, составила 84 530 606 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2025 года.	Мы выполнили следующие процедуры в отношении соблюдения условий кредитных соглашений: • пересчитали финансовые ковенанты по состоянию на 31 декабря 2025 года; • проверили соблюдение нефинансовых ковенантов по состоянию на 31 декабря 2025 года. Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности. Указанная информация представлена в Примечании 19 «Кредиты и займы» к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Мы предполагаем, что Годовой отчет за 2025 год будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она будет предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «Глоракс»

бетерра

АО «Бетерра»
125167, Россия, Москва,
Ленинградский просп., 47с3

+7 495 258 99 90
info@beterra.ru
beterra.ru

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Действующий от имени АО «Бетерра»
на основании доверенности №74-01
от 30 января 2026 года,
Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ 21906108595)
Шалумов Захар Борисович

«24» апреля 2026 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Бетерра»

125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 47 стр. 3

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Публичное акционерное общество «Глоракс»

119602, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 19, помещ. 1/1

1247700688069

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		655 476	579 226
Нематериальные активы		356 474	234 629
Прочие инвестиции	13	2 289 471	1 344 353
Отложенные налоговые активы	14	4 243 574	2 853 549
Итого внеоборотные активы		**7 544 995**	**5 011 757**
Оборотные активы			
Запасы	15	53 632 458	40 800 063
Прочие инвестиции	13	4 612 003	2 191 788
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	42 167 355	26 232 861
Переплата по налогу на прибыль		31 615	78 221
Денежные средства и их эквиваленты	17	1 387 707	473 575
Прочие оборотные активы		617 954	426 671
Итого оборотные активы		**102 449 092**	**70 203 179**
Итого активы		**109 994 087**	**75 214 936**

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	18	1 000	1 000
Добавочный капитал	18	1 786 614	–
Нераспределенная прибыль		5 371 642	2 276 261
Итого собственный капитал		**7 159 256**	**2 277 261**
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	75 938 688	29 742 731
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	254 963	227 265
Отложенные налоговые обязательства	14	2 833 564	1 428 412
Итого долгосрочные обязательства		**79 027 215**	**31 398 408**
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	13 997 718	17 221 571
Кредиты и займы	19	8 591 918	22 604 985
Налог на прибыль к уплате		351 668	318 629
Резервы	20	866 312	1 394 082
Итого краткосрочные обязательства		**23 807 616**	**41 539 267**
Итого обязательства		**102 834 831**	**72 937 675**
Итого капитал и обязательства		**109 994 087**	**75 214 936**

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 24 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ПАО «Глоракс» Андрианов А. Н.

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 154–203, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025	2024
Выручка по договорам с покупателями	6	41 277 901	32 616 315
Себестоимость		(26 522 964)	(19 694 837)
Валовая прибыль		**14 754 937**	**12 921 478**
Коммерческие расходы	7	(2 844 594)	(2 842 783)
Управленческие и административные расходы	8	(2 426 837)	(2 377 407)
Прочие доходы/(расходы), нетто	10	1 943 359	1 071 558
Результаты операционной деятельности		**11 426 865**	**8 772 846**
Финансовые доходы	11	1 397 897	567 000
Финансовые расходы	11	(8 865 264)	(8 178 733)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		**3 959 498**	**1 161 113**
Доход / (расход) по налогу на прибыль	12	(864 994)	60 120
Прибыль/(убыток) за отчетный год		**3 094 504**	**1 221 233**
Общий совокупный доход/(расход) за отчетный год		**3 094 504**	**1 221 233**
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		3 069 051	1 245 009
Держателям неконтролирующей доли участия	18d	25 453	(23 776)
		3 094 504	**1 221 233**

	Прим.	2025	2024
Прибыль на акцию, причитающаяся акционерам Компании:			
Средневзвешенное количество акций в обращении базовое и разводненное, (тыс. штук)[1]	18	255 469	250 000
Базовая и разводненная прибыль на обыкновенную акцию, руб.	18	12,01	4,98

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 154–203, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

[1] Средневзвешенное количество акций в обращении скорректировано с учетом дробления акций (Примечание 18).

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

		Капитал собственников Группы					
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2024 года		**30**	**–**	**1 055 998**	**1 056 028**	**–**	**1 056 028**
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год		–	–	1 245 009	1 245 009	(23 776)	1 221 233
Увеличение уставного капитала	18	970	–	(970)	–	–	–
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	18	–	–	(23 776)	(23 776)	23 776	–
Остаток на 31 декабря 2024 года		**1 000**	**–**	**2 276 261**	**2 277 261**	**–**	**2 277 261**
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год		–	–	3 069 051	3 069 051	25 453	3 094 504
Выпуск собственных акций	18	–	1 786 614	–	1 786 614	–	1 786 614
Приобретение неконтролирующей доли без изменения контроля	18	–	–	877	877	–	877
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств		–	–	25 453	25 453	(25 453)	–
Остаток на 31 декабря 2025 года		**1 000**	**1 786 614**	**5 371 642**	**7 159 256**	**–**	**7 159 256**

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 154–203, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за отчетный год		**3 094 504**	**1 221 233**
Корректировки:			
Амортизация	7, 8	242 546	121 717
Убыток / (прибыль) от реализации и выбытия прочих активов	10	28 886	(1 169 918)
Убыток / (прибыль) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	10	(2 426 323)	(430 091)
Списание дебиторской задолженности	10	22 813	12 918
Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов	10	19 006	254 646
Списание кредиторской задолженности	10	(273 501)	(13 673)
(Обесценение)/восстановление авансов выданных	10	157 816	37 218
Финансовые доходы	11	(1 397 897)	(567 000)
Финансовые расходы	11	8 865 264	8 178 733
Расход по налогу на прибыль	12	864 994	(60 120)
Прочие неденежные операции		4 662 450	2 201 085
Изменения оборотного капитала:		**(27 884 204)**	**(5 370 721)**
Изменение запасов		(4 915 683)	(12 935 189)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(20 551 817)	3 241 192
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(1 888 934)	4 733 090
Изменение резервов		(527 770)	(409 814)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**(14 023 646)**	**4 416 027**
Платежи по налогу на прибыль		(802 317)	(381 174)
Проценты уплаченные		(4 212 065)	(4 819 568)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		**(19 038 028)**	**(784 715)**

	Прим.	2025	2024
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		478 405	416 765
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов		(457 901)	(387 619)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии	28	(1 535 010)	(673 000)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	28	940 002	–
Займы выданные		(4 507 644)	(3 852 821)
Погашение займов выданных		3 041 095	1 782 174
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		**(2 041 053)**	**(2 714 501)**
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов		**41 857 502**	**36 605 949**
Погашение кредитов и займов		(21 184 101)	(32 089 113)
Выплаты по арендным обязательствам	22	(467 369)	(431 133)
Поступления от эмиссии акций		2 100 000	–
Выплаты, связанные с эмиссией акций		(313 386)	–
Увеличение уставного капитала		–	970
Выплата дивидендов	18	–	(421 873)
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		**21 992 646**	**3 664 800**
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		**913 565**	**165 584**
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		**567**	**(128)**
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		473 575	308 119
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		**1 387 707**	**473 575**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Публичное акционерное общество «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»). Материнской компанией ПАО «Глоракс» на 31 декабря 2025 и 2024 годов является ООО «Глоракс Групп» (см. примечание 18).

24 октября 2024 года на основании решения внеочередного собрания участников ООО «Глоракс» завершена реорганизация в виде преобразования общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» в акционерное общество «Глоракс».

07 октября 2025 года на основании решения внеочередного собрания участников АО «Глоракс» завершена реорганизация в виде преобразования Акционерного общества «Глоракс» в Публичное акционерное общество «Глоракс». Акции Компании торгуются на Московской бирже с октября 2025 года.

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области, г. Нижнем Новгороде, г. Москве, г. Омск, г. Владимир, г. Мурманск, г. Казань, а также в других регионах России.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. По состоянию на отчетную дату Компания была зарегистрирована по адресу 119602, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 19, помещ. 1/1. 30 марта 2026 года в ЕГРЮЛ были внесены изменения, касающиеся изменения юридического адреса Компании на 115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Народная, д. 14, стр. 3. (см. примечание 27g)

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Санкции в отношении России продолжают действовать, Европейский Союз и другие страны продолжают вводить новые пакеты санкций, направленные на ограничение торговли, финансовых операций и доступа к технологиям в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний.

На фоне замедления инфляции, снижения инфляционных ожиданий и необходимостью поддержать экономическую активность ЦБ РФ начиная с июня 2025 года снизил ключевую ставку с 21% до 16%.

Руководство Группы принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Группы уверено, что это не влияет существенным образом на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы не склонно считать глобальное экономическое давление на Россию причиной прекращения бизнеса, так как основная и ключевая ориентация его нацелена на внутренний рынок. Группа считает возможным поддержание производственных процессов на подконтрольных Группе предприятиях и оказания услуг потребителям.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

2 Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний, объединенных в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

3 Основы учета

(a) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» (далее – «стандарты МСФО»).

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов (Примечание 19).

Объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (сохранение на прежнем уровне льготных ставок по специальным ипотечным программам) оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой. Кроме того, Группа продолжает реализацию программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и разработала ряд мер, связанных с приобретением объектов в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В августе 2025 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был подтвержден на уровне BBB и прогноз стабильный. Национальное кредитное рейтинговое агентство (НКР) присвоило Группе кредитный рейтинг BBB+ со стабильным прогнозом.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 15 «Запасы»;
- примечание 20 «Резервы»;
- примечание 26 «Значительные дочерние предприятия».

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 14 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 20 «Резервы»;
- примечание 24 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержатся в следующих примечаниях:

- примечание 23 «Финансовые инструменты и управление рисками».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента в зависимости от региона, к которому относится деятельность: «г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва» и «Другие регионы РФ». Операционные результаты операционных сегментов по стандартам МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Финансовые результаты отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	11 651 971	1 973 415	135 080	–	11 787 051	1 973 415
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая на протяжении времени	18 606 190	29 325 847	10 838 629	1 265 379	29 444 819	30 591 226
Выручка от реализации прочих услуг	5 580	20 071	40 451	31 603	46 031	51 674
Выручка по договорам с покупателями	**30 263 741**	**31 319 333**	**11 014 160**	**1 296 982**	**41 277 901**	**32 616 315**
Межсегментная выручка	163 191	75 589	2 431	3 251	165 622	78 840
Итого сегментная выручка	**30 426 932**	**31 394 922**	**11 016 591**	**1 300 233**	**41 443 523**	**32 695 155**
Себестоимость	(19 873 493)	(18 955 947)	(6 649 471)	(738 890)	(26 522 964)	(19 694 837)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(448 548)	1 135 133	2 391 907	(63 575)	1 943 359	1 071 558
Результат деятельности сегмента	**10 104 891**	**13 574 108**	**6 759 027**	**497 768**	**16 863 918**	**14 071 876**
Финансовые доходы	796 323	206 048	38 340	153 722	834 663	359 770
Финансовые расходы	(3 903 456)	(6 368 495)	(2 881 122)	(838 989)	(6 784 578)	(7 207 484)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

5 Операционные сегменты

Активы и обязательства отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы сегмента	45 942 405	47 763 381	56 892 214	21 148 265	102 834 619	68 911 646
Обязательства сегмента	42 429 199	45 801 704	51 033 987	18 715 011	93 463 186	64 516 715
Запасы	16 152 907	23 655 499	36 613 157	17 144 564	52 766 064	40 800 063

Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	2025	2024
Выручка		
Общая выручка сегментов	41 443 523	32 695 155
Межсегментная выручка	(165 622)	(78 840)
Консолидированная выручка	**41 277 901**	**32 616 315**
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	834 663	359 770
Проценты по выданным займам	(522 885)	(265 959)
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	1 086 119	473 189
Консолидированные финансовые доходы	**1 397 897**	**567 000**

За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	2025	2024
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(6 784 578)	(7 207 484)
Проценты по полученным займам	522 885	265 959
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	(2 603 571)	(1 237 208)
Консолидированные финансовые расходы	**(8 865 264)**	**(8 178 733)**
Прибыль за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	**2025**	**2024**
Общий результат отчетных сегментов	16 863 918	14 071 876
Межсегментная выручка	(165 622)	(78 840)
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(5 271 431)	(5 220 190)
Финансовые доходы	1 397 897	567 000
Финансовые расходы	(8 865 264)	(8 178 733)
Расход по налогу на прибыль	(864 994)	60 120
Консолидированная прибыль за отчетный период	**3 094 504**	**1 221 233**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

6 Выручка

	2025	2024
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	10 855 745	364 129
Выручка, признаваемая на протяжении времени	24 906 920	26 512 840
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	931 307	1 609 286
Выручка, признаваемая на протяжении времени	4 537 898	4 078 386
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	46 031	51 674
	41 277 901	**32 616 315**

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1% (Примечание 19). Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2025 году, составила 4 753 051 тыс. руб. (2024 год: 3 725 723 тыс. руб.).

В течение 2025 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 1 062 494 тыс. руб. (2024 год: 680 106 тыс. руб.).

В 2025 и 2024 годах сумма расторгнутых договоров реализации объектов недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

В 2025 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 104 732 тыс. руб. (2024 год: 228 856 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2025 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 13 852 104 тыс. руб. из совокупной величины заключенных на отчетную дату договоров долевого участия (2024 год: 12 951 936 тыс. руб.).

Таблица ниже содержит информацию об активах и обязательствах по договорам с покупателями. Информация об активах по договору и обязательствах по договору представлена в Примечаниях 16 и 21, соответственно.

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договору	25 974 131	16 411 346
Торговая дебиторская задолженность	95 539	69 294
Обязательства по договору	(6 233 277)	(9 179 228)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями объектов недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

7 Коммерческие расходы

	2025	2024
Реклама	1 484 933	1 476 089
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	1 091 879	1 171 806
Расходы по вознаграждению работников	152 010	78 967
Ремонт и содержание офисов продаж	6 793	61 573
Расходы по регистрации ДДУ	91 117	50 953
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 331	1 546
Прочее	11 531	1 849
	2 844 594	**2 842 783**

8 Управленческие и административные расходы

	2025	2024
Расходы по вознаграждению работников	888 298	816 021
Услуги управляющей компании	242 095	218 154
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	309 049	338 802
Услуги третьих лиц	241 225	357 298
Амортизация основных средств и нематериальных активов	236 215	120 171
Банковские услуги	21 501	36 688
Налоги, за исключением налога на прибыль	98 816	55 427
Расходы на аренду офисов	152 997	170 259
Командировочные и представительские расходы	47 047	101 982
Материальные затраты	40 773	29 833
Расходы на оплату коммунальных услуг	62 144	70 973
Прочее	86 677	61 799
	2 426 837	**2 377 407**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

9 Расходы по вознаграждению работников

	2025	2024
Заработная плата	845 937	544 075
Социальные налоги и сборы	217 693	182 148
Премии	427 505	409 613
	1 491 135	**1 135 836**

	2025	2024
Себестоимость	450 827	240 848
Коммерческие расходы	152 010	78 967
Административные расходы	888 298	816 021
	1 491 135	**1 135 836**

10 Прочие доходы / (расходы), нетто

	2025	2024
Списание кредиторской задолженности	273 501	13 673
Изменение резерва по судебным делам	(7 107)	2 325
Содержание эксплуатируемых домов	(257 647)	(26 710)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	(58 695)	(56 862)
Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	2 426 323	430 091
Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	(19 006)	(254 646)
Прибыль / (убыток) от реализации и выбытия прочих активов	(28 886)	1 169 918
Обесценение/(восстановление) авансов выданных	(157 816)	(37 218)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(34 732)	(76 212)
Списание дебиторской задолженности	(22 813)	(12 918)
НДС с прочих расходов	(118 236)	(66 348)
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированной компании	–	1 976
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(51 527)	(15 511)
	1 943 359	**1 071 558**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

11 Финансовые расходы и доходы

	2025	2024
Финансовые доходы		
Проценты к получению по финансовым активам	922 605	441 596
Проценты начисленные по банковским депозитам и на остаток денежных средств	220 870	29 121
Высвобождение дисконта по финансовым активам	–	4 268
Эффект от первоначального признания дисконта	254 422	91 887
Чистый доход от курсовых разниц	–	128
	1 397 897	**567 000**

	2025	2024
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(5 477 773)	(4 429 645)
Процентные расходы (финансовый компонент по стандарту МСФО 15)	(3 094 712)	(3 398 565)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(273 999)	(185 721)
Банковские комиссии	(18 213)	(164 802)
Чистый расход от курсовых разниц	(567)	–
	(8 865 264)	**(8 178 733)**

12 Доход / (расход) по налогу на прибыль

Применимая для Группы налоговая ставка в 2025 году составляет 25% (в 2024 году 20%) и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	2025	2024
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(816 535)	(391 897)
	(816 535)	**(391 897)**
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(48 459)	452 017
	(48 459)	**452 017**
(Расход) / доход по налогу на прибыль	**(864 994)**	**60 120**

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	2025		2024	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль / (убыток) до налогообложения	3 959 498	100	1 161 113	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(989 875)	25	(232 223)	20
Перерасчет отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25%	–	–	285 027	(25)
Признание налогового обязательства, ранее непризнанного	–	–	21 733	(2)
Начисление резерва на налоговые риски	(35 819)	1	(31 303)	3
Непринимаемые доходы/расходы	160 700	(4)	16 886	(1)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	**(864 994)**	**22**	**60 120**	**19**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

13 Прочие инвестиции

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные		
Прочие инвестиции	3	6
Займы выданные и проценты к получению	2 336 293	1 349 650
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным	(46 825)	(5 303)
	2 289 471	**1 344 353**
Оборотные		
Займы выданные и проценты к получению	4 778 570	2 227 366
Векселя полученные	1 960	12 125
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным	(168 527)	(47 703)
	4 612 003	**2 191 788**

Займы, выданные связанным сторонам

В составе долгосрочных займов отражены также займы, выданные связанным сторонам, которые при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы в 2021–2025 гг. на срок до 5 лет по ставкам КС + 3–7% годовых. На 31 декабря 2025 года справедливая стоимость займов не отличается от номинальной (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

Векселя полученные

На 31 декабря 2025 года в составе строки «Векселя полученные» веселя, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам отсутствуют (на 31 декабря 2024 года: 9 525 тыс. руб.), не включая задолженность по процентам к получению.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Запасы	12 499 454	8 838 127
Прочие инвестиции	23 130	15 001
Кредиты и займы	271 749	722 293
Основные средства	488 390	44 711
Резервы	202 158	179 489
Торговая и прочая дебиторская задолженность	103 199	924 838
Торговая и прочая кредиторская задолженность	755 211	212 246
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 619 257	1 443 611
Налоговые активы / (обязательства)	**15 962 548**	**12 380 316**
Зачет налога	(11 718 974)	(9 526 767)
Чистые налоговые активы / (обязательства)	**4 243 574**	**2 853 549**

	Обязательства	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Запасы	(2 303 875)	(935 004)
Прочие инвестиции	–	(1 364)
Кредиты и займы	(639 656)	(107 992)
Основные средства	(72 348)	(957 509)
Нематериальные активы	(20 419)	(68 996)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(5 293 368)	(2 752 203)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6 222 872)	(6 132 111)
Налоговые активы / (обязательства)	**(14 552 538)**	**(10 955 179)**
Зачет налога	11 718 974	9 526 767
Чистые налоговые активы / (обязательства)	**(2 833 564)**	**(1 428 412)**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

(b) Движение временных разниц в течение года

	31 декабря 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Активы и обязательства для продажи	Выбытие	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2025 года
Запасы	7 903 123	2 291 219	–	–	1 237	10 195 579
Прочие инвестиции	13 637	9 493	–	–	–	23 130
Кредиты и займы	614 301	(982 208)	–	–	–	(367 907)
Основные средства	(912 798)	1 329 696	–	–	(856)	416 042
Нематериальные активы	(68 996)	51 587	–	–	(3 010)	(20 419)
Резервы	179 489	(13 150)	35 819	–	–	202 158
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 827 365)	(3 362 804)	–	–	–	(5 190 169)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 919 865)	452 062	–	–	142	(5 467 661)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 443 611	175 646	–	–	–	1 619 257
Прочие обязательства	–	–	–	–	–	–
	1 425 137	**(48 459)**	**35 819**	**–**	**(2 487)**	**1 410 010**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

(b) Движение временных разниц в течение года

	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Активы и обязательства для продажи	Выбытие	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2024 года
Запасы	3 004 743	4 954 996	(46 944)	(9 672)	–	7 903 123
Прочие инвестиции	4 624	9 013	–	–	–	13 637
Кредиты и займы	(254 081)	870 264	–	(7 864)	5 982	614 301
Основные средства	(317 405)	(648 030)	59 769	(321)	(6 811)	(912 798)
Нематериальные активы	–	(68 996)	–	–	–	(68 996)
Резервы	111 471	68 109	–	(91)	–	179 489
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(3 963 843)	2 137 025	191	(738)	–	(1 827 365)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 897 674	(7 818 531)	629	363	–	(5 919 865)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	439 465	948 167	29 374	26 605	–	1 443 611
Прочие обязательства	–	–	0	–	–	–
	922 648	**452 017**	**43 019**	**8 282**	**(829)**	**1 425 137**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

15 Запасы

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство	49 771 385	36 160 682
Готовая продукция	3 843 214	4 632 587
Сырье и материалы	15 492	6 794
Товары для перепродажи	2 367	–
	53 632 458	**40 800 063**

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство. Информация о запасах, находящихся в залоге у Банка, предоставлена в Примечании 19(b).

В 2025 году финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 6 233 602 тыс. руб. (2024 год: 3 257 464 тыс. руб.) и списаны в себестоимость в размере 2 278 176 тыс. руб. (2024 год: 1 383 754 тыс. руб.).

На 31 декабря 2025 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 113 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 689 тыс. руб.).

На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами. Для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в них на обе отчетные даты, были применены следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2025 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16%-25%.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

16 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договору	25 974 131	16 411 346
Прочая дебиторская задолженность	1 860 100	1 282 987
Торговая дебиторская задолженность	5 924 002	2 749 443
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	8 278 670	5 780 578
НДС к возмещению	226 334	330 014
Дебиторская задолженность по прочим налогам	366 738	87 497
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(462 498)	(338 456)
Резерв под обесценение авансов выданных	(122)	(70 548)
	42 167 355	**26 232 861**

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об ожидаемых кредитных убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 23.

17 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	1 387 707	473 575
Итого денежные средства и их эквиваленты	**1 387 707**	**473 575**

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные средства в размере 39 617 897 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 18 226 981 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные средства в размере 36 876 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2024 года: 395 534 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

18 Капитал и резервы

(a) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2024 состоял из 100 000 обыкновенных акций по цене 10 рублей за акцию. В июне 2025 года на основании решения общего собрания акционеров Группы проведено дробление акций до 250 000 000 штук обыкновенных акций с номиналом 0,004 рубля. В конце октября 2025 года Группа провела первичное размещение акций на Московской бирже по цене 64 рубля за акцию, в ходе которого была зарегистрирована дополнительная эмиссия обыкновенных акций в размере 32 812 500 штук с номиналом 0,004 рубля. В результате проведенного размещения Группа привлекла 2 100 000 тыс. руб. и понесла расходы в размере, относящимся к дополнительной эмиссии акций, 313 386 тыс. руб. В отчете об изменениях в собственном капитале отражен прирост добавочного капитала в размере 1 786 614 тыс. рублей. По итогам проведенного размещения, количество акций, находящихся в обращении составило 282 812 500 штук.

По состоянию на 31 декабря 2025 года прямая доля владения ООО Глоракс Групп в уставном капитале Компании составляла 75,20%, дополнительно, через владение акциями в свободном обращении на рынке ценных бумаг приходилось еще 6,80% (доля владения ООО Глоракс Групп в уставном капитале Компании составляла на 31 декабря 2024 года 99,00%).

Прямая доля владения Биржина А.Б. в уставном капитале Компании на 31 декабря 2025 года составляла 0,84% (на 31 декабря 2024 года 0,95%). Учитывая, что конечным бенефициаром ООО Глоракс Групп является Биржин А.Б., его фактическая доля в уставном капитале Группы составляет 82,84% (на 31 декабря 2024 года 99,95%).

В свободном обращении на рынке ценных бумаг находится 10,06% уставного капитала Компании.

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2024 и 2025 годов не объявлялись и не выплачивались, в 2024 году была произведена выплата дивидендов в размере 421 873 тыс. руб. за 2023 год.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль / (убыток) на акцию

Расчет прибыли/(убытка) на акцию производится исходя из величины чистой прибыли/(убытка) за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 255 469 тыс. штук в 2025 году (в 2024 году: 250 000 тыс. штук). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в 2025 и 2024 гг. составила 12,01 руб. и 4,98 руб. соответственно.

(d) Неконтролирующая доля

В декабре 2025 года в результате продажи Группой 28,5% долей в ООО «СЗ «Экорайон» доля Группы составила 66,5% (Примечание 26 а), балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на 31 декабря 2025 года в результате накопленного убытка равна нулю (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

	ООО СЗ «Экорайон»	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные активы	1 062 051	560 866
Оборотные активы	5 783 037	2 015 621
Обязательства	(7 578 550)	(3 151 880)
Чистые активы	**(733 462)**	**(575 393)**
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	**–**	**–**
Выручка	1 545 698	77 637
Убыток и общий совокупный расход за год	(153 425)	(477 526)
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	**(12 321)**	**(23 875)**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

18 Капитал и резервы

В ноябре 2025 года Группа продала 30% предприятия ООО «СЗ Берег» (Примечание 26 а), балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на 31 декабря 2025 года в результате полученной прибыли равна 33 864 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

	ООО СЗ Берег	
	31 декабря 2025 года	**31 декабря 2024 года**
Внеоборотные активы	258 688	–
Оборотные активы	3 856 576	–
Обязательства	(4 357 950)	–
Чистые активы / (обязательства)	**(242 686)**	**–**
Выбытие неконтролирующих долей	–	–
Дивиденды	–	–
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	**33 864**	**–**
Выручка	376 154	–
Убыток и общий совокупный расход за год	254 744	–
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	**33 864**	**–**

В сентябре 2025 года Группа продала 25% предприятия ООО «СЗ Капелла» (Примечание 26 а), балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на 31 декабря 2025 года в результате полученной прибыли равна 4 160 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

	ООО СЗ Капелла	
	31 декабря 2025 года	**31 декабря 2024 года**
Внеоборотные активы	28 442	–
Оборотные активы	759 461	–
Обязательства	(910 338)	–
Чистые активы / (обязательства)	**(122 435)**	**–**
Выбытие неконтролирующих долей	–	–
Дивиденды	–	–
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	**4 160**	**–**
Выручка	–	–
Убыток и общий совокупный расход за год	89 307	–
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	**4 160**	**–**

На 31 декабря 2025 года Группа выкупила неконтролирующие доли в дочерних предприятиях ООО «СЗ «Арктур», ООО «Уорстон-Инвест» (Примечание 26 а). Балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии отсутствует.

На 31 декабря 2025 года Группа реорганизовала дочерние предприятия ООО «Балтпродком», ООО «СК «Вега» (Примечание 26 с). Балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии отсутствует.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

19 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все обязательства получены в рублях.

Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 23.

(а) Условия погашения долга и график платежей

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная	от 1 до 7-ми лет	44 333 546	20 371 791
Облигации	17%, 25,5%, 28%	от 1 до 2-х лет	3 422 658	961 510
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ[1] +4,5%-6,7%	от 1 до 3-х лет	16 843 835	4 071 086
Займы полученные	КС ЦБ РФ +0,01%-4,5%	от 1 до 2-х лет	553 472	144 699
Обязательства по финансовой аренде			1 500 629	1 833 886
Проценты начисленные			9 284 548	2 359 759
			75 938 688	**29 742 731**

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная		1 272 596	13 499 482
Облигации	14%, 15%		825 003	2 370 971
Цифровые финансовые активы	22%, 24,5%		1 250 000	425 092
Банковские кредиты	11,25%		–	475 381
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ +3,5%+5%		2 495 106	2 032 418
Займы полученные	КС ЦБ РФ +0,01%-4,7%		447 879	86 232
Обязательства по финансовой аренде			1 641 919	2 168 811
Проценты начисленные			659 415	1 546 598
			8 591 918	**22 604 985**
Итого кредиты и займы			**84 530 606**	**52 347 716**

[1] КС ЦБ РФ – Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

19 Кредиты и займы

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В 2025 году ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в 2025 году находилась в диапазоне от 9% до 27% годовых (2024 год: 9,5%-27%) и льготной, диапазон которой в 2025 году составлял от 3,1% до 7% годовых (2024 год: 2,7%-4,5%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В 2025 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 16%-21% (2024 год: 16%-21%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 39 617 897 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 18 226 981 тыс. руб.) Из них планируются к раскрытию в 2026 году 25 258 918 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 54 612 588 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 36 626 227 тыс. руб.).

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2025 года составил сумму в размере 98 054 050 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 54 148 742 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2026 году.

Выпуск облигаций

В марте 2023 года Группа осуществила размещение облигационного займа серии 001Р-01 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2025 года, ставка купона составила 15% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. На 31 декабря 2025 года облигационный займ погашен.

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001Р-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2026 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 38 512 тыс. руб. В марте 2026 года облигационный займ погашен (Примечание 27 с).

В феврале 2025 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001Р-03 объемом 1 400 000 тыс. руб. со сроком погашения до января 2027 года, ставка купона составила 28% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 47 882 тыс. руб.

В апреле 2025 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001Р-04 объемом 2 200 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2028 года, ставка купона составила 25,5% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 129 460 тыс. руб.

В июне 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) сроком на 1 год объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до июня 2026 года, ставка купона составила 24,5% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 115 751 тыс. руб.

В августе 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) объемом 750 000 тыс. руб. со сроком погашения до ноября 2026 года, ставка купона составила 21% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 20 734 тыс. руб.

Займы полученные

В составе долгосрочных обязательств учтены долгосрочные займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 636 608 тыс. руб. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость займа не отличается от номинальной (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

(b) Обеспечения и поручительства

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 8 271 388 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 7 272 644 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 21 469 732 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 34 241 139 тыс. руб.)
- Векселя банка общей балансовой стоимостью 0 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 44 896 тыс. руб.) (Примечание 12)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А. и материнская компания Группы является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, АО Альфа-Банк, АО Банк Дом.РФ.

Кредитные соглашения с банками предусматривают соблюдение определенных ограничительных условий, которые должны проверяться на каждую отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года все ограничительные условия выполнены.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

19 Кредиты и займы

(c) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	Кредиты и займы	Обязательства по финансовой аренде
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года	**42 420 326**	**1 768 999**
Поступление	36 605 949	2 490 180
Погашение	(32 089 113)	(516 594)
Начисление процентов с учетом дисконта	6 210 895	373 671
Погашение процентов	(4 819 568)	–
Прочие изменения[1]	55 749	–
Эффект от первоначального признания дисконта	(39 219)	–
Модификация договоров аренды	–	(113 558)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	**48 345 019**	**4 002 698**
Поступление	41 857 502	163 848
Погашение	(21 184 101)	(1 501 275)
Начисление процентов с учетом дисконта	10 617 024	(66 443)
Погашение процентов	(4 212 065)	–
Прочие изменения[1]	(3 378 020)	–
Поступления в результате приобретения дочерних компаний	9 483 038	–
Поступление в результате выбытия дочерней компании	–	–
Эффект от первоначального признания дисконта	(140 340)	–
Модификация договоров аренды	–	543 722
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	**81 388 057**	**3 142 550**

[1] В состав строки «Прочие изменения» входит эффект признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

20 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	**30 877**	**1 615 497**	**17 259**	**15 070**	**47 739**	**1 726 442**
Увеличение резерва	31 303	–	1 456	9 140	241 047	**282 946**
Использование резерва	–	(538 843)	(17 259)	–	(47 739)	**(603 841)**
Восстановление резерва	–	–	–	(11 465)	–	**(11 465)**
Остаток на 31 декабря 2024 года	**62 180**	**1 076 654**	**1 456**	**12 745**	**241 047**	**1 394 082**
Увеличение резерва	35 819	206 575	–	16 457	172 869	**431 720**
Использование резерва	–	(707 637)	(1 456)	(1 510)	(241 047)	**(951 650)**
Восстановление резерва	–	–	–	(7 840)	–	**(7 840)**
Остаток на 31 декабря 2025 года	**97 999**	**575 592**	**–**	**19 852**	**172 869**	**866 312**

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемых в общедолевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв по обременительным договорам возникает по договорам долевого участия, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	254 963	227 265
	254 963	**227 265**
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	6 233 277	9 179 228
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 374 257	5 180 107
Прочая кредиторская задолженность	2 733 739	2 441 896
Авансы полученные прочие	2 375 781	376 572
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	280 664	35 872
Дивиденды к выплате	–	7 896
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	**13 997 718**	**17 221 571**

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2025 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 2 503 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 30 202 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

22 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости.

Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость			
По состоянию на 1 января 2024	**1 661 585**	**395 619**	**2 057 204**
Поступление	2 140 008	350 172	2 490 180
Выбытие	(1 792)	(27 718)	(29 510)
Модификация договора аренды	111 095	(62 832)	48 263
По состоянию на 31 декабря 2024	**3 910 896**	**655 241**	**4 566 137**
Поступление	163 848	–	163 848
Выбытие	(1 503 027)	–	(1 503 027)
Модификация договора аренды	176 895	1 133	178 028
По состоянию на 31 декабря 2025	**2 748 612**	**656 374**	**3 404 986**

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Итого
Амортизация			
По состоянию на 1 января 2024	**(27 488)**	**(204 923)**	**(232 411)**
Выбытие	–	–	–
Начислено	(97 064)	(65 544)	(162 608)
По состоянию на 31 декабря 2024	**(124 552)**	**(270 467)**	**(395 019)**
Выбытие	–	–	–
Начислено	(726)	(112 197)	(112 923)
По состоянию на 31 декабря 2025	**(125 278)**	**(382 664)**	**(507 942)**
Остаточная стоимость			
По состоянию на 1 января 2024	**1 634 097**	**190 696**	**1 824 793**
По состоянию на 31 декабря 2024	**3 786 344**	**384 774**	**4 171 118**
По состоянию на 31 декабря 2025	**2 623 334**	**273 710**	**2 897 044**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

22 Аренда

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	2025	2024
На 1 января	**4 002 697**	**1 768 999**
Начисление процентов	(66 443)	373 671
Арендные платежи	(467 369)	(431 133)
Поступления	163 848	2 490 180
Выбытия	(1 033 906)	(85 462)
Модификация договора аренды	543 721	(113 558)
На 31 декабря	**3 142 548**	**4 002 697**

В связи с пересмотром сроков аренды и заключением дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привело к модификации активов и обязательств.

23 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением инвестиций в некотируемые долевые инструменты, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы относится к Уровню 3 и рассчитывается, исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности перед материнской компанией Группы. Информация об отличии справедливой стоимости от номинальной раскрыта в примечании 13, 19, 21.

(a) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Компании. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и займами выданными.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

23 Финансовые инструменты и управление рисками

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску и по состоянию на отчетную дату была следующей:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	6 899 511	3 524 071
Торговая дебиторская задолженность	5 888 129	2 664 342
Активы по договору	25 968 174	16 406 738
Прочая дебиторская задолженность	1 439 432	1 034 240
Прочие инвестиции	3	6
Векселя полученные	1 960	12 064
Денежные средства в кассе и банках	1 387 707	473 575
	41 584 916	**24 115 036**

Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента. Группа удерживает займы, выданные для получения предусмотренных договором денежных потоков. Данные денежные потоки являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В связи с этим, займы выданные оцениваются по амортизированной стоимости.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет предоставления займов компаниям, связанным с собственниками и компаниям-партнерам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководству. Группа считает, что задолженность по займам выданным имеет средний кредитный риск.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости.

Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении ДДУ.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя. Руководство Группы учитывает факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск клиентской базы Группы. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа начисляет резерв под ОКУ по торговой и прочей дебиторской задолженности. Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска. Группа категоризирует контрагентов по следующим уровням кредитного риска:

- Низкий риск – контрагенты имеют внешний кредитный рейтинг, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;
- Средний риск – контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или незначительные просрочки;
- Высокий риск – по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения;
- Дефолт – к данной категории относятся активы, которые считаются невозвратными или просрочка по которым составила более 365 дней.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

23 Финансовые инструменты и управление рисками

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости. Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО Сбербанк России, АО "Банк ДОМ.РФ", ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" и АО "АЛЬФА-БАНК", рейтинг которых по данным агентства АКРА на 31 декабря 2024 года был AAA(RU), AA+(RU), AAA(RU) и AA+(RU), соответственно.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск и резерв под ожидаемые кредитные убытки не начисляет.

Убытки от обесценения

Изменение резерва под обесценение (ожидаемые кредитные убытки) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом:

	Торговая дебиторская задолженность	Прочая дебиторская задолженность	Активы по договору	Займы выданные	Векселя полученные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 года	**30 330**	**57 671**	**1 905**	**11 165**	**1 355**
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	73 676	226 326	3 899	45 033	50
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(18 906)	(35 250)	(1 196)	(3 255)	(1 344)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 года	**85 101**	**248 747**	**4 608**	**52 943**	**61**
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	18 586	229 766	5 315	181 300	–
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(67 814)	(57 845)	(3 966)	(18 891)	(61)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 года	**35 873**	**420 668**	**5 957**	**215 352**	**–**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

23 Финансовые инструменты и управление рисками

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2025	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2025	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	5 102 221	(31 244)	5 070 976
Торговая дебиторская задолженность	Средний	793 013	(3 530)	789 483
Торговая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	28 768	(1 099)	27 670
Активы по договору	Низкий	25 974 131	(5 957)	25 968 174
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	5 226	(9 125)	(3 899)
Прочая дебиторская задолженность	Средний	1 826 907	(411 532)	1 415 375
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	27 970	(11)	27 959
Займы выданные	C- до C++	7 114 863	(215 352)	6 899 511
Векселя полученные	AAA (ru)	–	–	–
		40 873 099	**(677 850)**	**40 195 249**

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2024	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2024	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	19 855	(391)	19 464
Торговая дебиторская задолженность	Средний	2 698 390	(78 928)	2 619 462
Торговая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	31 198	(5 782)	25 416
Активы по договору	Низкий	16 411 346	(4 608)	16 406 738
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	12 232	(247)	11 985
Прочая дебиторская задолженность	Средний	1 219 062	(232 432)	986 630
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	51 700	(16 068)	35 631
Займы выданные	C- до C++	3 577 014	(52 943)	3 524 071
Векселя полученные	AAA (ru)	12 124	(61)	12 064
		24 032 921	**(391 460)**	**23 641 461**

[1] На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства АКРА.
[2] На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства Moody's.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

23 Финансовые инструменты и управление рисками

(c) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно стандартам МСФО. Соответственно, порядок расчета чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя другими предприятиями.

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии со стандартами МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства

На 31 декабря 2025 года при расчете чистого долга не учитываются займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы в размере 1 114 004 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 216 282 тыс. руб.).

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	6 313 391	20 248 625
Долгосрочные кредиты и займы	73 960 663	27 880 112
Денежные средства на счетах эскроу	(39 617 897)	(18 226 981)
Денежные средства и их эквиваленты	(1 387 707)	(473 575)
Чистый долг	**39 268 450**	**29 428 181**
Капитал	5 371 643	2 276 261
Итого скорректированный капитал	**44 640 093**	**31 704 442**
Отношение чистого долга к задействованному капиталу	88%	94%

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

23 Финансовые инструменты и управление рисками

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа ведет свою деятельность в рублях и не испытывает сложности в работе с банками, на которые были наложены санкции.

Руководство Группы готовит бюджеты платежей и поступления денежных средств на ежемесячной основе в целях прогнозирования возможного дефицита ликвидности, а также принятия мер по его покрытию.

В таблице справа представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения на отчетную дату в соответствии с условиями заключенных договоров. Представлены валовые недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей.

31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
Банковские кредиты	74 665 501	103 063 201	25 856 436	–	19 138 140	58 068 625
Займы полученные	1 137 356	3 267 100	630 578	619 821	2 016 701	–
Облигации	5 585 201	7 885 898	2 179 289	1 319 848	2 044 997	2 341 764
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 362 959	9 273 080	3 278 032	2 307 185	1 878 611	1 809 252
Обязательства по финансовой аренде	3 142 548	3 359 235	116 323	1 691 339	166 083	1 385 490
	89 893 565	**126 848 514**	**32 060 658**	**5 938 193**	**25 244 532**	**63 605 131**

31 декабря 2024 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
Банковские кредиты	44 273 359	79 657 787	6 819 733	16 993 942	12 981 255	42 862 857
Займы полученные	280 525	11 021 843	11 020 689	1 153	–	–
Облигации	3 791 137	4 493 260	1 267 007	2 176 629	1 049 623	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 857 164	7 887 366	4 056 689	787 840	2 223 096	819 742
Обязательства по финансовой аренде	4 002 697	4 935 138	1 146 297	1 466 136	1 427 457	895 248
	60 204 882	**107 995 394**	**24 310 415**	**21 425 700**	**17 681 431**	**44 577 847**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

23 Финансовые инструменты и управление рисками

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и т.д. окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам.

Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, а также денежные средства соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года финансовые активы и обязательства в иностранной валюте отсутствовали и руководство Группы оценивает подверженность валютному риску как незначительную.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство Группы решает на основе собственных профессиональных суждений.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 года	**31 декабря 2024 года**
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	687 516	567 524
Финансовые обязательства	(7 203 850)	(9 100 851)
	(6 516 334)	**(8 533 327)**
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы	6 213 955	2 999 322
Финансовые обязательства	(74 184 209)	(39 244 168)
	(67 970 254)	**(36 244 846)**

По состоянию на 31 декабря 2025 года в финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу (Примечание 19). Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Финансовые активы и обязательства с переменной ставкой процента включают задолженность, процентная ставка по которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов привело бы к увеличению/уменьшению финансовых расходов Группы по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента на сумму в размере 86 917 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г.: 162 755 тыс. руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов не привело бы к значительным изменениям финансовых доходов Группы по финансовым активам с переменной ставкой процента.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

24 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Страхование строительно-монтажных рисков на строящихся и законченных объектах строительства было осуществлено сроком до 2026-2031 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 13 200 650 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 11 665 541 тыс. руб.).

Группа страхует гражданскую ответственность своих компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа осуществляет страхование послепусковых гарантийных обязательств, которые возникают после подписания акта КС-11 (передачи объекта от подрядчика застройщику).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (Примечание 20). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение года после составления данной консолидированной финансовой отчетности.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа осуществляла операции с различными поставщиками, в уставном капитале которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия обязаны нести ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, в случае если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены суммы налогов и штрафов, размер которых оценить не представляется возможным в связи с существованием различных подходов и методов оценки. Руководство оценивает риск оттока денежных средств по вышеописанным обстоятельствам как невысокий и не превышающий сумму начисленного резерва (Примечание 20).

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ в введенных в эксплуатацию объектах, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

25 Связанные стороны

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на процесс принятия другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении каждого потенциально возможного случая отношений связанных сторон внимание уделяется экономическому содержанию операций, а не только их юридическому оформлению.

К связанным сторонам относятся собственники, директора, ключевые руководящие сотрудники и прочие связанные стороны. Прочие связанные стороны представляют собой, главным образом, компании, находящиеся под контролем или на которые может оказывать значительное влияние та же сторона, которая также контролирует или оказывает значительное влияние на Группу.

Ниже представлен анализ результатов операций с собственниками, директорами, ключевыми руководящими сотрудниками и прочими связанными сторонами.

(a) Вознаграждение старшего руководящего персонала

	Сумма сделки за 2025 г.	Сумма сделки за 2024 г.
Заработная плата и премии	205 052	254 178
Социальные налоги и сборы	28 164	30 116
	233 216	**284 294**

В июле 2022 года по решению участников Компании был сформирован Совет Директоров, членами которого являются независимые директора, а также собственники Компании. Совет Директоров осуществляет стратегическую функцию управления Группой и в своей деятельности стремится придерживаться положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ЦБ РФ.

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров в 2025 году составило 22 206 тыс. руб. (2024 год: 38 784 тыс. руб.). Все вознаграждения старшего руководящего персонала является краткосрочными, долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

(b) Операции с собственниками

			Сальдо расчетов по состоянию на	
	Сумма сделок за 2025 г.	Сумма сделок за 2024 г.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	(1 038 676)	–	1 796 936	2 835 612
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(1 038 676)	–	1 796 936	2 835 612
Закупки	(66 545)	(243 581)	(398 642)	(332 097)
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(50 105)	(243 581)	(382 202)	(332 097)
Займы выданные	36 024	1 138 318	1 392 862	1 356 838
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(60 729)	1 138 318	1 296 109	1 356 838
Займы полученные	(897 722)	(151 330)	(1 114 004)	(216 282)
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(897 722)	(151 330)	(1 114 004)	(216 282)
	(1 966 919)	**743 407**	**1 677 152**	**3 644 071**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

25 Связанные стороны

(c) Операции с прочими связанными сторонами

			Сальдо расчетов по состоянию на	
	Сумма сделок за 2025 г.	Сумма сделок за 2024 г.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	(25 441)	–	(16 583)	8 858
Закупки	(240 611)	–	(255 216)	(14 605)
Займы выданные	(90 160)	80 559	–	90 160
Займы полученные	257 470	–	257 469	(1)
	(98 742)	**80 559**	**(14 330)**	**84 412**

(d) Операции с ассоциированными компаниями

			Сальдо расчетов по состоянию на	
	Сумма сделок за 2025 г.	Сумма сделок за 2024 г.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	47 768	1 976	50 609	2 841
Закупки	(177 448)	(302 612)	(227 334)	(49 886)
Займы выданные	382 748	162 028	1 126 561	743 813
Займы полученные	(1 392)	(13 545)	(23 574)	(22 182)
	251 676	**(152 153)**	**926 262**	**674 586**

Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, услуги управляющей компании, а также осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

26 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения 31 декабря 2025 года	Процент владения 31 декабря 2024 года	Неконтролирующая доля участия 31 декабря 2025 года	Неконтролирующая доля участия 31 декабря 2024 года
ООО Балтпродком (с)	Россия	0%	99%	100%	1%
ООО НТВО	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Глоракс-центр	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ЯР Приволжский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Антарес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Лира	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Орион	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Альтаир	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Капелла (а)	Россия	75%	100%	25%	0%
ООО Наяда	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Нордвест	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Развитие	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Глоракс-СПБ Бизнес Петроградский	Россия	100%	100%	0%	0%

Организация	Страна учреждения	Процент владения 31 декабря 2025 года	Процент владения 31 декабря 2024 года	Неконтролирующая доля участия 31 декабря 2025 года	Неконтролирующая доля участия 31 декабря 2024 года
ООО СЗ Близнецы	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ИнвестПроект	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭКОРАЙОН (а)	Россия	67%	95%	34%	5%
ООО СЗ Комсомольская	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Персей	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Строительная компания «Вега» (с)	Россия	0%	49%	100%	51%
ООО СЗ Берег (а)	Россия	70%	100%	30%	0%
ООО СЗ Цефей	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Эридан	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Буран	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Квазар	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кастор	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Енисейский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Арктур (а)	Россия	100%	99%	0%	1%
ООО Уорстон-Инвест (а)	Россия	100%	99%	0%	1%
ООО Северная Корона	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Мицар	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Спика	Россия	100%	100%	0%	0%

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

26 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения 31 декабря 2025 года	Процент владения 31 декабря 2024 года	Неконтролирующая доля участия 31 декабря 2025 года	Неконтролирующая доля участия 31 декабря 2024 года
ООО СЗ Зеленая Планета	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Парк Чудес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС НН-Карповский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КЗН Камалеева (d)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-СМР Береговой	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА Демидовский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-НН Борская пойма	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО УК ЖКИ (b)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Фронтон (b)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Катерная (b)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Дом на бульваре (b)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Тухачевского, 80 (b)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Регион (b)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Масим (c)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Квинт (c)	Россия	100%	–	0%	–
ООО СЗ Карбышева (c)	Россия	100%	–	0%	–

(a) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

В течение года, закончившихся 31 декабря 2024 года, Группа сменила долю контроля в ООО «СЗ Арктур» и ООО «Уорстон-Инвест» со 99% до 100%.

В сентябре 2025 года Группа продала третьей стороне 25% долей ООО «Капелла». Прибыль от сделки составила 2 500 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

В ноябре 2025 года Группа продала третьей стороне 30% долей в ООО «Берег». Прибыль от сделки составила 460 000 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

В декабре 2025 года Группа продала третьей стороне 28,5% долей в ООО «Экорайон». Прибыль от сделки составила 500 000 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

(b) Приобретение дочерних предприятий, классифицированных как актив

В апреле 2025 года Группа совершила сделку M&A и приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест» (Примечание 28), которая состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов.

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеет и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних компаний, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(c) Прочие изменения в составе Группы

В ноябре 2025 года Группа зарегистрировала прекращение юридического лица ООО «Балтпродком» путем реорганизации в форме присоединения к ООО «СЗ Развитие» (Примечание 18 d).

В декабре 2025 года Группа зарегистрировала добровольную ликвидацию ООО «СЗ "Строительная компания "Вега" (Примечание 18 d).

В течение года, закончившихся 31 декабря 2025 года, Группа учредила 3 новых дочерних предприятия со 100% долей владения.

Создание новых дочерних компаний позволит Группе расширить масштабы деятельности на территории Российской Федерации, увеличив долю присутствия на рынке.

(d) Смена названия юридических лиц

1 ноября 2025 г. произошла смена названия юридического лица ООО «СЗ ГЛОРАКС-КЗН Нокса» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КЗН Камалеева».

(e) События прошлого отчетного периода

В марте 2024 года Группа приобрела 100% доли в ООО «СЗ «Берег».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

27 События после отчетной даты

(a) Получение разрешения на ввод

В апреле 2026 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию первого этапа проекта «Новоселье». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 6 674 656 тыс. руб.

В апреле 2026 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди проекта «Парголово». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 5 003 845 тыс. руб.

(b) Получение разрешения на строительство

В феврале 2026 года Группа получила разрешение на строительство 5-го и 6-го кварталов проекта «Статус на Гребном канале» в Нижнем Новгороде.

В марте 2026 года Группа получила разрешение на строительство трех новых урбан-блоков в проекте «Экосити» в Казани.

(c) Погашение облигаций

В марте 2026 года Группа завершила погашение облигаций серии 001Р-02 на 1 000 000 тыс. рублей, размещённые 12 марта 2024 года.

(d) Размещение облигаций

В январе 2026 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001Р-05 объемом 5 млрд. руб. со сроком погашения до июля 2029 года, ставка купона составила 20,5% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в месяц.

(e) Выплата купонного дохода

После отчетной даты Группой был выплачен купонный доход по следующим ценным бумагам:

- 26 февраля 2026 года рег.№ 4B02-05-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-05) в размере 84 250 тыс. руб.
- 27 марта 2026 года рег.№ 4B02-05-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-05) в размере 84 250 тыс. руб.
- 12 января 2026 года рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 02 февраля 2026 года рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 04 марта 2026 года рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 06 апреля 2026 года рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 12 января 2026 года рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 30 января 2026 года рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 03 марта 2026 года рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 02 апреля 2026 года рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 12 января 2026 года рег.№ 4B02-02-00060-L-001P (ГЛОРАКС 001P-02) в размере 14 180 тыс. руб
- 02 февраля 2026 года рег.№ 4B02-02-00060-L-001P (ГЛОРАКС 001P-02) в размере 14 180 тыс. руб
- 03 марта 2026 года рег.№ 4B02-02-00060-L-001P (ГЛОРАКС 001P-02) в размере 14 180 тыс. руб

(f) Изменение ключевой ставки

В марте 2026 ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 15% годовых. На заседании ЦБ РФ 24 апреля 2026 года было принято решение о снижении ключевой ставки до 14.5% годовых.

(g) Изменение юридического адреса

В марте 2026 года зарегистрирована смена юридического адреса ПАО Глоракс на 115172, г. Москва, ул. Народная, д. 14, стр. 3.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

28 Изменения в составе группы

Приобретение дочерних предприятий в 2025 году

Приобретение группы компании «ЖилКапИнвест»

В апреле 2025 года Группа совершила сделку M&A и приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест», акции которой не котируются на бирже, в обмен на денежное вознаграждение в размере 2 812 180 тыс. руб. Оплата осуществляется в рассрочку и на 31 декабря 2025 г. уплачено денежное вознаграждение в размере 1 535 010 тыс. руб. Группа компаний «ЖилКапИнвест» состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов. Группа приняла решение оценивать неконтролирующую долю участия в объекте приобретения по пропорциональной части идентифицируемых чистых активов объекта приобретения.

Вклад группы компании «ЖилКапИнвест» в выручку Группы с даты приобретения составил 4 205 120 тыс. руб., прибыль Группы от продолжающейся деятельности до налогообложения – 848 543 тыс. руб.

Информация о справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств компании «ЖилКап Инвест» на дату приобретения представлена ниже:

	Прим.	«ЖилКапИнвест»
АКТИВЫ		
Основные средства		31 466
Нематериальные активы		117
Прочие инвестиции	13	600 325
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	3 759 929
Запасы	15	8 981 184
Денежные средства и их эквиваленты		940 002
		14 313 023
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Кредиты и займы	19	8 637 726
Торговая и прочая кредиторская задолженность	16	1 367 865
Резервы		31 429
		10 037 020
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов		**4 276 003**
Справедливая стоимость переданного возмещения		2 812 180
Прибыль от выгодного приобретения	**10**	**1 463 823**
Денежные средства, уплаченные за приобретение		(1 535 010)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием		940 002
Чистый отток денежных средств		**(595 008)**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

Существенная информация об учетной политике, описанная ниже, применялась последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для всех предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по стандартам МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно стандарту МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использование счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу при первоначальном признании, учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу.

Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на счет эскроу.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается.

Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору.

Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющий раскрыть счет эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счета эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям стандарта МСФО (IFRS) 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы (российский рубль) по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или, по существу, действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или, по существу, введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога.

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общедолевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается, с даты начала активного Девелопменте, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках. Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвилла, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- временные сооружения на строительных площадках – 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства – 3-5 лет;
- офисное оборудование – 2-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

(j) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки – 8-9 лет;
- программное обеспечение – 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(k) Финансовые инструменты

(i) Непроизводные финансовые активы

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

Стандарт МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную стандартом МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств.

Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств – банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с стандартом МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(l) Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Внешние затраты, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения бизнеса, отражаются как уменьшение капитала. Любое превышение справедливой стоимости полученного вознаграждения над номинальной (номинальной) стоимостью выпущенных акций признается как эмиссионный доход.

При выкупе акционерного капитала, признанного в составе капитала, сумма уплаченного вознаграждения, включая непосредственно относящиеся к нему затраты, признается как уменьшение капитала.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, превышающую номинальную стоимость акций, полученных от акционеров.

Резерв по переоценке активов включает прибыли и убытки от переоценки основных средств. Резерв по пересчету учитывает курсовые разницы, возникающие в результате пересчета из функциональной валюты в валюту представления.

Нераспределенная прибыль включает всю нераспределенную прибыль текущего и предыдущего года.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из капитала на отчетную дату, только если они были объявлены до или в отчетную дату. Информация о дивидендах раскрывается, когда они предложены или объявлены после отчетной даты, но до утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер.

В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований стандарта МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды.

Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости.

Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

29 Существенная информация об учетной политике

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(o) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве, предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше.

Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2025 г. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

В 2025 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки, и они оказали следующее влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к стандарту МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»

20 августа 2023 г. Совет по стандартам МСФО выпустил поправки к стандарту МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- валюта является конвертируемой в другую валюту, если организация имеет возможность получить другую валюту в пределах срока, допускающего обычную административную задержку и посредством рынка или с использованием механизмов обмена валют, при которых операция обмена приводит к возникновению юридически защищенных прав и обязательств;
- организации должны оценивать, является ли валюта конвертируемой на дату оценки и для определенной цели. Если организация не может получить более чем незначительную сумму другой валюты на дату оценки для определенных целей, то валюта не является конвертируемой для данных целей;
- в ситуации, когда имеется несколько обменных курсов, указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую, следует применить курс на первую дату, на которую можно осуществить обмен, отменено. В таких случаях необходимо будет оценить текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организации необходимо раскрыть:

- характеристики неконвертируемой валюты и ее влияние на финансовую отчетность;
- текущий обменный курс;
- процесс оценки;
- риски, которым подвержена организация из-за неконвертируемой валюты.

Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не осуществляет деятельность в условиях отсутствия возможности обмена валют.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

На следующей странице приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением стандарта МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18, который заменит стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

- О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
  - операционная прибыль или убыток;
  - прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.
- О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
- О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также стандарт МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. В 2025 году Группа не применила досрочно стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.	Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с
Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 и стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 г.
Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 и стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»	1 января 2026 г.
«Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»: • поправки к стандарту МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»; • поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»; • поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 – «Введение»; • поправки к Руководству по внедрению стандарту МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»	1 января 2026 г.
Стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 г.
Стандарт МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации»	1 января 2027 г.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

31 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО

Группа представила информацию о показателе EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации) и показателе «Чистый долг», так как эти показатели широко используются для оценки финансовых результатов предприятий.

Показатели EBITDA и чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно стандартам МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Показатель EBITDA

	Прим.	2025	2024
Результаты операционной деятельности		**11 426 865**	**8 772 846**
Плюс: Амортизация основных средств и НМА	7, 8	242 546	121 717
Плюс: Налоги за исключением налога на прибыль	8	98 816	55 427
Плюс: Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	2 278 176	1 383 754
EBITDA		**14 046 403**	**10 333 744**

Показатель Чистый долг

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии со стандартами МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта.

Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы	**19**	**84 530 606**	**52 347 716**
Минус: Обязательства по финансовой аренде	22	(3 142 548)	(4 002 697)
Долг		**81 388 058**	**48 345 019**
Минус: Займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы		(1 114 004)	(216 282)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	17	(1 387 707)	(473 575)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	17	(39 617 897)	(18 226 981)
Чистый долг		**39 268 450**	**29 428 181**
EBITDA		**14 046 403**	**10 333 744**
Отношение Чистого долга к показателю EBITDA		2,80	2,85

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Результаты оценки соблюдения рекомендаций по корпоративному управлению, проведенной в соответствии с письмом Банка России № ИН-06-28/102 от 27.12.2021 «О раскрытии в годовом отчете публичного акционерного общества отчета о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления», представлены ниже.

После получения статуса ПАО в октябре 2025 года данные рекомендации впервые вступили в силу для GloraX, однако заблаговременные меры по совершенствованию системы управления позволили уже по состоянию на конец 2025 года обеспечить соблюдение значительной части критериев. С учетом того, что текущий состав Совета директоров работает в Компании менее года, часть принципов находится в процессе постепенного внедрения. В дальнейшем руководство Компании планирует поэтапно повышать уровень соответствия всем рекомендациям, опираясь на передовые практики корпоративного управления и современные тенденции в отрасли.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1	2	3	4	5
1.1	**Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом**			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в Общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня Общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам	1. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с Обществом, такой как горячая линия, электронная почта или форум в сети интернет, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению Общего собрания. Указанные способы коммуникации были организованы Обществом и предоставлены акционерам в ходе подготовки к проведению каждого Общего собрания, прошедшего в отчетный период.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Общество предоставляет данные о телефонном номере для справочной информации (горячая линия) в процессе подготовки к проведению общих собраний акционеров.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1.2	Порядок сообщения о проведении Общего собрания и предоставления материалов к Общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем	1. В отчетном периоде сообщение о проведении Общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте Общества в сети интернет не позднее чем за 30 дней до даты проведения Общего собрания, если законодательством не предусмотрен больший срок. 2. В сообщении о проведении собрания указаны документы, необходимые для допуска в помещение. 3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидаты в Совет директоров и ревизионную комиссию Общества (в случае, если ее формирование предусмотрено Уставом Общества).	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Частично соблюдается. Сообщения о проведении общих собраний акционеров размещены на сайте в сети интернет не позднее 22 дней до даты проведения Общего собрания. В 2025 году Общество провело 1 заочное голосование общего собрания акционеров после получения публичного статуса. Все иные голосования, заседания Общего собрания акционеров были проведены до получения публичного статуса. 2. Соблюдается. 3. Частично соблюдается. Акционерам не предоставлялась информация о лицах, выдвинувших кандидатов для избрания в Совет директоров Общества. Кандидаты были предложены Советом директоров Общества. Годовое Общее собрание акционеров Общества по итогам 2024 года проходило до момента получения Обществом публичного статуса.
1.1.3	В ходе подготовки и проведения Общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам Совета директоров Общества, общаться друг с другом	1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам Совета директоров Общества в период подготовки к собранию и в ходе проведения Общего собрания. 2. Позиция Совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения (при наличии) по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период) была включена в состав материалов к Общему собранию. 3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, начиная с даты получения его Обществом во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Соблюдается. 2. Частично соблюдается. Позиция (рекомендации Совета директоров) ограничивалась вопросом о распределении прибыли Общества. 3. Соблюдается.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва Общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня Общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями	1. Уставом Общества установлен срок внесения акционерами предложений для включения в повестку дня годового Общего собрания, составляющий не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года. 2. В отчетном периоде Общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатов в органы Общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Частично соблюдается. Уставом Общества предусмотрен срок в 30 дней для приема предложений для включения в повестку дня годового собрания, однако Общество планирует внесение изменений в Устав Общества в целях соответствия данному критерию Кодекса. 2. Соблюдается.
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом	1. Уставом Общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении Общего собрания акционеров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Общество в отчетном периоде не использовало электронные бюллетени или электронное голосование на общих собраниях акционеров.
1.1.6	Установленный Обществом порядок ведения Общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы	1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов, акционерам была предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня. 2. Обществом были приглашены кандидаты в органы управления и контроля Общества и предприняты все необходимые меры для обеспечения их участия в Общем собрании акционеров, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование. Присутствовавшие на Общем собрании акционеров кандидаты в органы управления и контроля Общества были доступны для ответов на вопросы акционеров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Соблюдается. 2. Соблюдается.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
		3. Единоличный исполнительный орган, лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета, Председатель или иные члены Комитета Совета директоров по аудиту были доступны для ответов на вопросы акционеров на общих собраниях акционеров, проведенных в отчетном периоде. 4. В отчетном периоде Общество использовало телекоммуникационные средства для обеспечения дистанционного доступа акционеров для участия в общих собраниях, либо Советом директоров было принято обоснованное решение об отсутствии необходимости (возможности) использования таких средств в отчетном периоде.		3. Соблюдается. 4. Частично соблюдается. До получения публичного статуса Общество не использовало телекоммуникационные средства для обеспечения дистанционного участия акционеров в общих собраниях. Совет директоров не принимал решений об отсутствии такой возможности.
1.2	**Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов**			
1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты	1. Положение о дивидендной политике Общества утверждено Советом директоров и раскрыто на сайте Общества в сети интернет. 2. Если дивидендная политика Общества, составляющего консолидированную финансовую отчетность, использует показатели отчетности Общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности. 3. Обоснование предлагаемого распределения чистой прибыли, в том числе на выплату дивидендов и собственные нужды Общества, и оценка его соответствия принятой в Обществе дивидендной политике, с пояснениями и экономическим обоснованием потребности в направлении определенной части чистой прибыли на собственные нужды в отчетном периоде были включены в состав материалов к Общему собранию акционеров, в повестку дня которого включен вопрос о распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов).	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Соблюдается. 2. Соблюдается. 3. Не соблюдается. Обоснование предлагаемого распределения не предоставлялось при подготовке к годовому Общему собранию акционеров. Вопрос о необходимости подготовки соответствующих обоснований будет рассмотрен применительно к следующим годовым собраниям с учетом получения Компанией публичного статуса.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.2.2	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности Общества	1. В Положении о дивидендной политике Общества помимо ограничений, установленных законодательством, определены финансовые/экономические обстоятельства, при которых Обществу не следует принимать решение о выплате дивидендов.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
1.2.3	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров	1. В отчетном периоде Общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
1.2.4	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет Общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости	1. В отчетном периоде иные способы получения лицами, контролирующими Общество, прибыли (дохода) за счет Общества, помимо дивидендов (например, с помощью трансфертного ценообразования, необоснованного оказания Обществу контролирующим лицом услуг по завышенным ценам, путем замещающих дивиденды внутренних займов контролирующему лицу и (или) его подконтрольным лицам), не использовались.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
1.3	**Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров – владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества**			
1.3.1	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц Общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам	1. В течение отчетного периода лица, контролирующие Общество, не допускали злоупотреблений правами по отношению к акционерам Общества, конфликты между контролирующими лицами Общества и акционерами Общества отсутствовали, а если таковые были, Совет директоров уделил им надлежащее внимание.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля	1. Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
1.4	**Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций**			
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций	1. Используемые регистратором Общества технологии и условия оказываемых услуг соответствуют потребностям Общества и его акционеров, обеспечивают учет прав на акции и реализацию прав акционеров наиболее эффективным образом.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.1	**Совет директоров осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов Общества, а также реализует иные ключевые функции**			
2.1.1	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы Общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности Общества	1. Совет директоров имеет закрепленные в Уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. В отчетном периоде Комитет по номинациям (назначениям, кадрам) рассмотрел вопрос о соответствии профессиональной квалификации, навыков и опыта членов исполнительных органов текущим и ожидаемым потребностям Общества, продиктованным утвержденной стратегией Общества. 3. В отчетном периоде Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и коллегиального исполнительного органа (при наличии) о выполнении стратегии Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Соблюдается. 2. Частично соблюдается. Критерии к членам исполнительных органов были утверждены в 2026 году после получения Обществом публичного статуса в конце 2025 года. 3. Соблюдается.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.1.2	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности Общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели Общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности Общества	1. В течение отчетного периода на заседаниях Совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) Общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе	1. Принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе определены Советом директоров и закреплены во внутренних документах Общества, определяющих политику в области управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде Совет директоров утвердил (пересмотрел) приемлемую величину рисков (риск-аппетит) Общества либо Комитет по аудиту и (или) Комитет по рискам (при наличии) рассмотрел целесообразность вынесения на рассмотрение Совета директоров вопроса о пересмотре риск-аппетита Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.1.4	Совет директоров определяет Политику Общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам Совета директоров, исполнительным органам Общества и иным ключевым руководящим работникам Общества	1. В Обществе разработана, утверждена Советом директоров и внедрена Политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членам Совета директоров, исполнительным органам Общества и иным ключевым руководящим работникам Общества. 2. В течение отчетного периода Советом директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Частично соблюдается. Политика по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов Совета директоров утверждена в Обществе в 2024 году, аналогичная политика для руководящих сотрудников Общества не утверждена. 2. Не соблюдается. Совет директоров не рассматривал вопросы, связанные с указанными политиками.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами Общества, акционерами Общества и работниками Общества	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. Ключевая роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов отведена руководителям исполнительных органов. 2. Не соблюдается. В Обществе отсутствует система идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и система мер, направленных на разрешение таких конфликтов.
2.1.6	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности Общества, своевременности и полноты раскрытия Обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам Общества	1. Во внутренних документах Общества определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В Обществе за отчетный период не была утверждена информационная политика.
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в Обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Общества	1. В течение отчетного периода Совет директоров рассмотрел результаты самооценки и (или) внешней оценки практики корпоративного управления в Обществе.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В связи с получением статуса публичного акционерного общества в конце 2025 года Общество не проводило самооценку или внешнюю оценку практики корпоративного управления.
2.2	**Совет директоров подотчетен акционерам Общества**			
2.2.1	Информация о работе Совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1. Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов каждым из членов Совета директоров. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки (самооценки) качества работы Совета директоров, проведенной в отчетном периоде.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. Годовой отчет не содержит информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов каждым членом. Однако посещаемость указанных заседаний указанными лицами в 2025 году составила 100%. 2. Не соблюдается. В связи с получением публичного статуса в конце 2025 года Общество не проводило оценку качества работы Совета директоров. Проведение оценки запланировано в 2026 году.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.2.2	Председатель Совета директоров доступен для общения с акционерами Общества	1. В Обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направления Председателю Совета директоров (и, если применимо, старшему независимому директору) обращений и получения обратной связи по ним.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.3	**Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров**			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции Совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами Совета директоров	1. В отчетном периоде Советом директоров (или его Комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т. д.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.3.2	Члены Совета директоров Общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	1. Во всех случаях проведения Общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании Совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, результаты оценки соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям Общества, проведенной Советом директоров (или его Комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости согласно рекомендациям 102–107 Кодекса и информацию о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в состав Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Общество при подготовке к годовому Общему собранию акционеров не предоставляло акционерам биографические данные кандидатов в Совет директоров, результаты оценки соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям Общества, проведенной Советом директоров (или его Комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости согласно рекомендациям 102–107 Кодекса. Информация о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в Совет директоров была предоставлена акционерам.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.3.3	Состав Совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров	1. В отчетном периоде Совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и навыков и определил компетенции, необходимые Совету директоров в краткосрочной и долгосрочной перспективе.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В отчетном периоде Совет директоров не анализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и навыков и не определял компетенции, необходимые Совету директоров в краткосрочной и долгосрочной перспективе.
2.3.4	Количественный состав Совета директоров Общества дает возможность организовать деятельность Совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов Совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам Общества возможность избрания в состав Совета директоров кандидата, за которого они голосуют	1. В отчетном периоде Совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава Совета директоров потребностям Общества и интересам акционеров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В отчетном периоде Совет директоров не рассматривал вопрос о соответствии количественного состава Совета директоров потребностям Общества и интересам акционеров.
2.4	**В состав Совета директоров входит достаточное количество независимых директоров**			
2.4.1	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов Общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член Совета директоров), который связан с Обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом Общества или связан с государством	1. В течение отчетного периода все независимые члены Совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102–107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.4.2	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены Совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов Совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание преобладает над формой	1. В отчетном периоде Совет директоров (или Комитет по номинациям Совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в Совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2. За отчетный период Совет директоров (или Комитет по номинациям Совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел вопрос о независимости действующих членов Совета директоров (после их избрания). 3. В Обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена Совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. В отчетном периоде Совет директоров (или Комитет по номинациям Совета директоров) не составлял мнение о независимости каждого кандидата в Совет директоров и не предоставлял акционерам соответствующее заключение. 2. Не соблюдается. За отчетный период Совет директоров (или Комитет по номинациям Совета директоров) не рассматривал вопрос о независимости действующих членов Совета директоров. 3. Соблюдается.
2.4.3	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава Совета директоров	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в Обществе и совершении Обществом существенных корпоративных действий	1. Независимые директора (у которых отсутствовал конфликт интересов) в отчетном периоде предварительно оценивали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставлялись Совету директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.5	**Председатель Совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров**			
2.5.1	Председателем Совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с Председателем Совета директоров	1. Председатель Совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор. 2. Роль, права и обязанности Председателя Совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. Председателем Совета директоров избран зависимый директор, среди независимых не определен старший независимый директор. 2. Соблюдается.
2.5.2	Председатель Совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых Советом директоров	1. Эффективность работы Председателя Совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы Совета директоров в отчетном периоде.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В отчетном периоде эффективность работы Председателя Совета директоров не оценивалась.
2.5.3	Председатель Совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам Совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня	1. Обязанность Председателя Совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления полной и достоверной информации членам Совета директоров по вопросам повестки заседания Совета директоров закреплена во внутренних документах Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.6	**Члены Совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности**			
2.6.1	Члены Совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам Общества, в рамках обычного предпринимательского риска	1. Внутренними документами Общества установлено, что член Совета директоров обязан уведомить Совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания Совета директоров или Комитета Совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. Внутренними документами Общества не установлено, что член Совета директоров обязан уведомить Совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания Совета директоров или Комитета Совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Не соблюдается. Внутренние документы не предусматривают, что член Совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. Соблюдается.
2.6.2	Права и обязанности членов Совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах Общества	1. В Обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.6.3	Члены Совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей	1. Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также достаточность времени для работы в Совете директоров, в том числе в его комитетах, проанализирована в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы Совета директоров в отчетном периоде. 2. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о своем намерении войти в состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных Обществу организаций), а также о факте такого назначения.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. В отчетном периоде не проводилась оценка (самооценка) качества работы Совета директоров. 2. Не соблюдается. Внутренними документами Общества не предусмотрена обязанность члена Совета директоров уведомлять Совет директоров о своем намерении войти в состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных Обществу организаций), а также о факте такого назначения.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.6.4	Все члены Совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации Общества. Вновь избранным членам Совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об Обществе и о работе Совета директоров	1. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров имеют право получать информацию и документы, необходимые членам Совета директоров Общества для исполнения ими своих обязанностей, касающиеся Общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы Общества обязаны обеспечить предоставление соответствующей информации и документов. 2. В Обществе реализуется формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.7	**Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров**			
2.7.1	Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед Обществом в определенный период времени задач	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.7.2	Во внутренних документах Общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к их проведению	1. В Обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний Совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за пять дней до даты его проведения. 2. В отчетном периоде отсутствующим в месте проведения заседания Совета директоров членам Совета директоров предоставлялась возможность участия в обсуждении вопросов повестки дня и голосовании дистанционно – посредством конференц- и видео-конференц-связи.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.7.3	Форма проведения заседания Совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме	1. Уставом или внутренним документом Общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (в том числе перечисленные в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.7.4	Решения по наиболее важным вопросам деятельности Общества принимаются на заседании Совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	1. Уставом Общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, в том числе изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании Совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в ¾ голосов, или же большинством голосов всех избранных членов Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Устав Общества предусматривает необходимое количество голосов по каждому вопросу согласно Федеральному закону от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
2.8	**Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности Общества**			
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, создан Комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров	1. Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса. 3. По крайней мере один член Комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. 4. Заседания Комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.8.2	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан Комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся Председателем Совета директоров	1. Советом директоров создан Комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2. Председателем Комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является Председателем Совета директоров. 3. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса, а также условия (события), при наступлении которых Комитет по вознаграждениям рассматривает вопрос о пересмотре Политики Общества по вознаграждению членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.8.3	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы Совета директоров, создан Комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами	1. Советом директоров создан Комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса. 3. В целях формирования Совета директоров, наиболее полно отвечающего целям и задачам Общества, Комитет по номинациям в отчетном периоде самостоятельно или совместно с иными комитетами Совета директоров или уполномоченное подразделение Общества по взаимодействию с акционерами организовало взаимодействие с акционерами, не ограничиваясь кругом крупнейших акционеров, в контексте подбора кандидатов в Совет директоров Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.8.4	С учетом масштабов деятельности и уровня риска Совет директоров Общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности Общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (Комитет по стратегии, Комитет по корпоративному управлению, Комитет по этике, Комитет по управлению рисками, Комитет по бюджету, Комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.)	1. В отчетном периоде Совет директоров Общества рассмотрел вопрос о соответствии структуры Совета директоров масштабу и характеру, целям деятельности и потребностям, профилю рисков Общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.8.5	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	1. Комитет по аудиту, Комитет по вознаграждениям, Комитет по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) в отчетном периоде возглавлялись независимыми директорами. 2. Во внутренних документах (политиках) Общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав Комитета по аудиту, Комитета по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) и Комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению Председателя соответствующего комитета.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
2.8.6	Председатели комитетов регулярно информируют Совет директоров и его Председателя о работе своих комитетов	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед Советом директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.9	**Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы Совета директоров, его комитетов и членов Совета директоров**			
2.9.1	Проведение оценки качества работы Совета директоров направлено на определение степени эффективности работы Совета директоров, комитетов и членов Совета директоров, соответствия их работы потребностям развития Общества, активизацию работы Совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена	1. Во внутренних документах Общества определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы Совета директоров. 2. Оценка (самооценка) качества работы Совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, индивидуальную оценку каждого члена Совета директоров и Совета директоров в целом. 3. Результаты оценки (самооценки) качества работы Совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании Совета директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Во внутренних документах Общества не определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы Совета директоров. Оценка (самооценка) качества работы Совета директоров не проводилась в отчетном периоде. Оценка (самооценка) качества работы Совета директоров планируется к проведению во втором полугодии 2026 года.
2.9.2	Оценка работы Совета директоров, комитетов и членов Совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы Совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант)	1. Для проведения независимой оценки качества работы Совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз Обществом привлекалась внешняя организация (консультант).	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Оценка (самооценка) качества работы Совета директоров не проводилась Обществом.
3.1	**Корпоративный секретарь Общества обеспечивает эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы Совета директоров**			
3.1.1	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров	1. На сайте Общества в сети интернет и в Годовом отчете представлена биографическая информация о Корпоративном секретаре (включая сведения о возрасте, образовании, квалификации, опыте), а также сведения о должностях в органах управления иных юридических лиц, занимаемых Корпоративным секретарем в течение не менее чем пяти последних лет.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	На сайте Общества в сети интернет и в Годовом отчете не представлена биографическая информация о Корпоративном секретаре (включая сведения о возрасте, образовании, квалификации, опыте), а также сведения о должностях в органах управления иных юридических лиц, занимаемых Корпоративным секретарем в течение не менее чем пяти последних лет.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
3.1.2	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов Общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач	1. В Обществе принят и раскрыт внутренний документ – положение о Корпоративном секретаре. 2. Совет директоров утверждает кандидатуру на должность Корпоративного секретаря и прекращает его полномочия, рассматривает вопрос о выплате ему дополнительного вознаграждения. 3. Во внутренних документах Общества закреплено право Корпоративного секретаря запрашивать, получать документы Общества и информацию у органов управления, структурных подразделений и должностных лиц Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
4.1	**Уровень выплачиваемого Обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для Общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам Совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам Общества осуществляется в соответствии с принятой в Обществе Политикой по вознаграждению**			
4.1.1	Уровень вознаграждения, предоставляемого Обществом членам Совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя Обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом Общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников Общества	1. Вознаграждение членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества определено с учетом результатов сравнительного анализа уровня вознаграждения в сопоставимых компаниях.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.1.2	Политика Общества по вознаграждению разработана Комитетом по вознаграждениям и утверждена Советом директоров Общества. Совет директоров при поддержке Комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в Обществе Политики по вознаграждению, а при необходимости – пересматривает и вносит в нее коррективы	1. В течение отчетного периода Комитет по вознаграждениям рассмотрел Политику (политики) по вознаграждениям и (или) практику ее (их) внедрения, осуществил оценку их эффективности и прозрачности и при необходимости представил соответствующие рекомендации Совету директоров по пересмотру указанной политики (политик).	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В отчетном периоде Комитет по вознаграждениям и номинациям не рассматривал Политику по вознаграждениям и практику ее внедрения, не осуществлял оценку ее эффективности и прозрачности. В дальнейшем Комитет по вознаграждениям и номинациям планирует осуществить оценку эффективности и прозрачности данной политики.
4.1.3	Политика Общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам	1. Политика (политики) Общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
4.1.4	Общество определяет Политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены Совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники Общества. Такая политика может быть составной частью Политики Общества по вознаграждению	1. В Политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах Общества установлены правила возмещения расходов членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Критерий соблюдается в отношении членов Совета директоров. Однако аналогичные политики в отношении исполнительных органов и ключевых руководящих сотрудников в отчетном периоде не утверждались Советом директоров.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.2	**Система вознаграждения членов Совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров**			
4.2.1	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам Совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов Совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов Совета директоров	1. В отчетном периоде Общество выплачивало вознаграждение членам Совета директоров в соответствии с принятой в Обществе Политикой по вознаграждению. 2. В отчетном периоде Обществом в отношении членов Совета директоров не применялись формы краткосрочной мотивации, дополнительного материального стимулирования, выплата которого зависит от результатов (показателей) деятельности Общества. Выплата вознаграждения за участие в отдельных заседаниях Совета или комитетов Совета директоров не осуществлялась.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
4.2.2	Долгосрочное владение акциями Общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов Совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом Общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены Совета директоров не участвуют в опционных программах	1. Если внутренний документ (документы) – Политика (политики) по вознаграждению Общества – предусматривает (предусматривают) предоставление акций Общества членам Совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами Совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
4.2.3	В Обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров в связи с переходом контроля над Обществом или иными обстоятельствами	1. В Обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров в связи с переходом контроля над Обществом или иными обстоятельствами.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.3	**Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата**			
4.3.1	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы Общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат	1. В течение отчетного периода одобренные Советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества Совет директоров (Комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в Обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3. При определении размера выплачиваемого вознаграждения членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам Общества учитываются риски, которые несет Общество, с тем чтобы избежать создания стимулов к принятию чрезмерно рискованных управленческих решений.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества с использованием акций Общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции Общества)	1. В случае если Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества с использованием акций Общества (финансовых инструментов, основанных на акциях Общества), программа предусматривает, что право реализации таких акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Ряд сотрудников и членов органов управления Общества заключили отдельные соглашения о предоставлении права на заключение договоров купли-продажи акций Общества с мажоритарным акционером ООО «Глоракс Групп» (ОГРН: 1167746276543). При этом у Общества и подконтрольных Обществу организаций отсутствуют какие-либо обязательства перед работниками Общества и работниками подконтрольных Обществу организаций, касающиеся возможности их участия в уставном капитале Общества, поскольку ни Общество, ни подконтрольные Обществу организации не являются сторонами договоров о предоставлении права на заключение договоров купли-продажи акций Общества, заключенных между сотрудниками или членами органов управления Группы и мажоритарным акционером Общества. Кроме того, ни в Обществе, ни в подконтрольных Обществу организациях не утверждены какие-либо внутренние документы, касающиеся вышеописанных договоров.
4.3.3	Сумма компенсации («золотой парашют»), выплачиваемая Обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе Общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	1. Сумма компенсации («золотой парашют»), выплачиваемая Обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевым руководящим работникам по инициативе Общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
5.1	**В Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей**			
5.1.1	Советом директоров Общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе	1. Функции различных органов управления и подразделений Общества в системе управления рисками и внутреннего контроля четко определены во внутренних документах / соответствующей политике Общества, одобренной Советом директоров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
5.1.2	Исполнительные органы Общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе	1. Исполнительные органы Общества обеспечили распределение обязанностей, полномочий, ответственности в области управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в Обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах Общества, целостность и прозрачность отчетности Общества, разумность и приемлемость принимаемых Обществом рисков	1. В Обществе утверждена антикоррупционная политика. 2. В Обществе организован безопасный, конфиденциальный и доступный способ (горячая линия) информирования Совета директоров или Комитета Совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Частично соблюдается. Антикоррупционная оговорка присутствует во всех строительных договорах, а также антикоррупционный подход частично раскрыт в Кодексе деловой этики. В настоящий момент антикоррупционная политика находится на согласовании у руководства Общества и планируется к утверждению в 2026 году. 2. Соблюдается.
5.1.4	Совет директоров Общества предпринимает необходимые меры, для того чтобы убедиться, что действующая в Обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным Советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует	1. В течение отчетного периода Совет директоров (Комитет по аудиту и (или) Комитет по рискам (при наличии)) организовал проведение оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде Совет директоров рассмотрел результаты оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Общества, и сведения о результатах рассмотрения включены в состав Годового отчета Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	В связи с реорганизацией функционального подразделения система внутреннего контроля и управления рисками находится в завершающей стадии внедрения в бизнес-процессы Общества.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
5.2	**Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления Общество организовывает проведение внутреннего аудита**			
5.2.1	Для проведения внутреннего аудита в Обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется Совету директоров	1. Для проведения внутреннего аудита в Обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное Совету директоров, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, а также оценку корпоративного управления, применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита	1. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка практики (отдельных практик) корпоративного управления, включая процедуры информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления Общества, а также взаимодействия с заинтересованными лицами.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Соблюдается. 2. Частично соблюдается. В рамках проведенных в отчетном периоде аудиторских проверок (согласно плану аудита) дана оценка отдельным практикам корпоративного управления.
6.1	**Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц**			
6.1.1	В Обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие Общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц	1. Советом директоров Общества утверждена информационная политика Общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. В течение отчетного периода Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопрос об эффективности информационного взаимодействия Общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц и целесообразности (необходимости) пересмотра информационной политики Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Общество в настоящее время разрабатывает информационную политику с учетом рекомендаций Кодекса корпоративного управления, планируемый срок внедрения – второе полугодие 2026 года.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в Обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в Обществе, в том числе на сайте Общества в сети интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и Совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах Совета директоров (в соответствии с определением Кодекса). 3. В случае наличия лица, контролирующего Общество, Общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в Обществе.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
6.2	**Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об Обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества и инвесторами**			
6.2.1	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных	1. В Обществе определена процедура, обеспечивающая координацию работы всех структурных подразделений и работников Общества, связанных с раскрытием информации, или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации. 2. В случае если ценные бумаги Общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций Общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также на одном из наиболее распространенных иностранных языков.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
6.2.2	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством	1. В информационной политике Общества определены подходы к раскрытию сведений об иных событиях (действиях), оказывающих существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг, раскрытие сведений о которых не предусмотрено законодательством. 2. Общество раскрывает информацию о структуре капитала Общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в Годовом отчете и на сайте Общества в сети интернет. 3. Общество раскрывает информацию о подконтрольных организациях, имеющих для него существенное значение, в том числе о ключевых направлениях их деятельности, о механизмах, обеспечивающих подотчетность подконтрольных организаций, полномочиях Совета директоров Общества в отношении определения стратегии и оценки результатов деятельности подконтрольных организаций. 4. Общество раскрывает нефинансовый отчет – отчет об устойчивом развитии, экологический отчет, отчет о корпоративной социальной ответственности или иной отчет, содержащий нефинансовую информацию, в том числе о факторах, связанных с окружающей средой (в том числе экологические факторы и факторы, связанные с изменением климата), обществом (социальные факторы) и корпоративным управлением, за исключением отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг и Годового отчета акционерного общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Частично соблюдается. У Общества отсутствует формализованная информационная политика. При этом Общество прилагает все усилия для скорейшего и всестороннего распространения информации об иных действиях, оказывающих существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг акционерам, инвесторам, иным заинтересованным лицам. Такая информация раскрывается в виде соответствующих сообщений о существенных фактах и в пресс-релизах. 2. Соблюдается. 3. Частично соблюдается. Общество раскрывает информацию о подконтрольных организациях, имеющих для него существенное значение в приложении к отчетности, составленной по стандартам МСФО. 4. Не соблюдается. Раскрытие нефинансового отчета за 2025 год не планируется в связи с получением Обществом публичного статуса в конце 2025 года.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
6.2.3	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности Общества за год	1. Годовой отчет Общества содержит информацию о результатах оценки Комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита. 2. Годовой отчет Общества содержит сведения о Политике Общества в области охраны окружающей среды, социальной политике Общества.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	1. Не соблюдается. В связи с реорганизацией функционального подразделения и получения публичного статуса в конце 2025 года информация о результатах оценки эффективности внешнего и внутреннего аудита будет отражена в последующих годовых отчетах Общества. 2. Соблюдается.
6.3	**Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности**			
6.3.1	Реализация акционерами права на доступ к документам и информации Общества не сопряжена с неоправданными сложностями	1. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) Общества определен необременительный порядок предоставления по запросам акционеров доступа к информации и документам Общества. 2. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) содержатся положения, предусматривающие, что в случае поступления запроса акционера о предоставлении информации о подконтрольных Обществу организациях Общество предпринимает необходимые усилия для получения такой информации у соответствующих подконтрольных Обществу организаций.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	
6.3.2	При предоставлении Обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого Общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность	1. В течение отчетного периода Общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации либо такие отказы были обоснованными. 2. В случаях, определенных информационной политикой Общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
7.1	**Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние Общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон**			
7.1.1	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация Общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций Общества (поглощение), совершение Обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала Общества, осуществление листинга и делистинга акций Общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом Общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции Совета директоров Общества	1. Уставом Общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий Уставом Общества отнесено к компетенции Совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции Общего собрания акционеров, Совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Уставом Общества не определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями. Общество руководствуется компетенцией Совета директоров, определенной Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» без расширения компетенций Совета директоров. Общество в настоящий момент готовит соответствующие изменения Устава Общества, в том числе для отражения информации о существенных корпоративных действиях.
7.1.2	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, Совет директоров опирается на позицию независимых директоров Общества	1. В Обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
7.1.3	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров Общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, – дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров Общества. При этом Общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе	1. Уставом Общества с учетом особенностей его деятельности к компетенции Совета директоров отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для Общества. 2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Уставом Общества к компетенции Совета директоров не отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для Общества. Большинство сделок, заключенных в 2025 году, одобрялись после их заключения с учетом положений Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
7.2	**Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий**			
7.2.1	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий	1. В случае если Обществом в течение отчетного периода совершались существенные корпоративные действия, Общество своевременно и детально раскрывало информацию о таких действиях, в том числе о причинах, условиях совершения действий и последствиях таких действий для акционеров.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
7.2.2	Правила и процедуры, связанные с осуществлением Обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах Общества	1. Во внутренних документах Общества определены случаи и порядок привлечения оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2. Внутренние документы Общества предусматривают процедуру привлечения оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций Общества. 3. При отсутствии формальной заинтересованности члена Совета директоров, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа Общества или лица, являющегося контролирующим лицом Общества, либо лица, имеющего право давать Обществу обязательные для него указания, в сделках Общества, но при наличии конфликта интересов или иной их фактической заинтересованности, внутренними документами Общества предусмотрено, что такие лица не принимают участия в голосовании по вопросу одобрения такой сделки.	• Соблюдается • Частично соблюдается • Не соблюдается	Внутренними документами Общества не определены случаи и порядок привлечения оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. Общество руководствуется положениями Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и внутренними положениями по выбору и утверждению контрагентов.

Отчет о крупных сделках

Перечень совершенных ПАО «ГЛОРАКС» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками от 26.12.1995 № 208-ФЗ

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
1.	Соглашение о возмещении имущественных потерь от 14.07.2025	**Стороны и выгодоприобретатели крупной сделки:** Заказчиком по Соглашению является Акционерное общество «ГЛОРАКС», Исполнителем по Соглашению является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195). Выгодоприобретателями по Соглашению (отличными от сторон Соглашения) являются иные лица, указанные в Соглашении. **Содержание крупной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** в связи с оказанием Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195) (далее – Исполнитель) услуг по организации размещения (предложения) ценных бумаг Акционерного общества «ГЛОРАКС» (далее – Заказчик), включая консультационные услуги (далее – Сделка), Заказчик обязуется возместить Исполнителю в полном объеме любые имущественные потери (по смыслу ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в Соглашении (в том числе понесенные иными лицами, на которых будут распространяться положения Соглашения), в том числе связанные с (а) подготовкой к реализации Сделки, или (б) реализованной Сделкой, или (в) недостоверностью любого заверения об обстоятельствах, предоставленного Заказчиком. **Срок исполнения обязательств по крупной сделке:** Соглашение вступает в силу в дату его подписания и действует до надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Соглашению. **Размер крупной сделки в денежном выражении:** размер крупной сделки определяется как размер имущественных потерь, возмещаемых Заказчиком Исполнителю. Размер имущественных потерь, возмещаемых Заказчиком, может составлять более 10% консолидированной стоимости активов группы Заказчика.	Общее собрание акционеров, 15.07.2025 (протокол № 4-2025 от 16.07.2025)
2.	Соглашение о возмещении имущественных потерь от 14.07.2025	**Стороны и выгодоприобретатели крупной сделки:** Заказчиком по Соглашению является Акционерное общество «ГЛОРАКС», Исполнителем по Соглашению является Акционерное общество «ТБанк» (ОГРН 1027739642281). Выгодоприобретателями по Соглашению (отличными от сторон Соглашения) являются иные лица, указанные в Соглашении. **Содержание крупной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** в связи с оказанием Акционерным обществом «ТБанк» (ОГРН 1027739642281) (далее – Исполнитель) услуг по организации размещения (предложения) ценных бумаг Акционерного общества «ГЛОРАКС» (далее – Заказчик), включая консультационные услуги (далее – Сделка), Заказчик обязуется возместить Исполнителю в полном объеме любые имущественные потери (по смыслу ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в Соглашении (в том числе понесенные иными лицами, на которых будут распространяться положения Соглашения), в том числе связанные с (а) подготовкой к реализации Сделки, или (б) реализованной Сделкой, или (в) недостоверностью любого заверения об обстоятельствах, предоставленного Заказчиком.	Общее собрание акционеров, 15.07.2025 (протокол № 4-2025 от 16.07.2025)

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		Срок исполнения обязательств по крупной сделке: Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Соглашению. **Размер крупной сделки в денежном выражении:** размер крупной сделки определяется как размер имущественных потерь, возмещаемых Заказчиком Исполнителю. Размер имущественных потерь, возмещаемых Заказчиком, может составлять более 10% консолидированной стоимости активов группы Заказчика.	
3.	Договор поручительства № 1095/137-25 от 08.08.2025 между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»	**Стороны и выгодоприобретатели по крупной сделке:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (Поручитель); АО «Банк ДОМ.РФ» (Банк); Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» (Заемщик). **Содержание существенной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** заключение Договора поручительства № 1095/137-25 от 08.08.2025 между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 90-137/КЛ-25 от 30.07.2025, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ». **Срок исполнения обязательств по крупной сделке:** до 31.12.2034 включительно (срок окончательного погашения кредитной линии). **Предмет сделки (обеспечиваемые обязательства):** Поручитель обязуется нести перед Банком солидарную ответственность за надлежащее, своевременное и полное исполнение всех обеспеченных настоящих и будущих обязательств Заемщика по Кредитному договору № 90-137/КЛ-25 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником 30.07.2025, включая, без исключения, все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** до 31.12.2037 включительно. **Размер крупной сделки в денежном выражении:** не более 56 500 000 000,00 (Пятидесяти шести миллиардов пятисот миллионов) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)
4.	Договор залога доли № 1107/137-25 от 11.08.2025 в отношении 100% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик „Кастор“», заключенный между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»	**Стороны и выгодоприобретатели по крупной сделке:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (Залогодатель); АО «Банк ДОМ.РФ» (Банк); Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» (Заемщик). **Содержание крупной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** заключение Договора залога доли № 1107/137-25 от 11.08.2025 в отношении 100% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик „Кастор“» между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 90-137/КЛ-25 от 30.07.2025, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ». Номинальная стоимость заложенной доли составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, при этом залоговая стоимость установлена в размере 1 000,00 (Одной тысячи) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		Срок исполнения обязательств по крупной сделке: до 31.12.2034 включительно (срок окончательного погашения кредитной линии). **Предмет сделки:** залог 100% (сто процентов) доли в уставном капитале Заемщика, номинальная стоимость которой на дату настоящего Договора составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, включая любые права на распределяемую прибыль Заемщика, причитающуюся Залогодателю, и на другие суммы, которые на тот или иной момент времени причитаются Залогодателю в связи с такой долей в уставном капитале Заемщика, и иные права Залогодателя в качестве участника Заемщика, вытекающие из такой доли в уставном капитале Заемщика. **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек. **Срок действия Договора залога:** Договор залога вступает в силу с момента его подписания. Залог возникает с даты внесения в ЕГРЮЛ записи об обременении залогом доли, остается полностью в силе и действует в полном объеме до даты, в которую все обеспечиваемые обязательства безусловно и безотзывно погашены в полном объеме к удовлетворению Залогодержателя. **Размер крупной сделки в денежном выражении:** не более 56 500 001 000,00 (Пятидесяти шести миллиардов пятисот миллионов одной тысячи) рублей 00 копеек.	
5.	Договор поручительства № 380F00J62/П5 от 21.10.2025 между Публичным акционерным обществом «ГЛОРАКС» (Поручитель) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Банк)	**Стороны и выгодоприобретатели по крупной сделке:** Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС» (Поручитель); Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (Банк); Общество с ограниченной ответственностью «Эс Пи Райтерс» (Выгодоприобретатель). **Содержание крупной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** заключение Договора поручительства № 380F00J62/П5 от 21.10.2025 между Публичным акционерным обществом «ГЛОРАКС» (далее – Поручитель) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – Кредитор) в рамках обеспечения обязательств по Договору № 380F00J62/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.06.2023 между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Эс Пи Райтерс“» и ПАО «Сбербанк». **Срок исполнения обязательств по крупной сделке:** до 01.09.2027 включительно (срок окончательного погашения Кредитного договора). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Эс Пи Райтерс“», ИНН 5038064980, ОГРН 1085038012180 (далее – Должник), всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00J62/1 от 02.06.2023 с учетом дополнительных соглашений № 1 от 06.06.2024 и № 2 от 20.10.2025 (далее – Основной договор), заключенному между Банком (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик). **Срок поручительства:** до 01.09.2030 включительно. **Размер крупной сделки в денежном выражении:** не более 18 674 080 000,00 (Восемнадцати миллиардов шестисот семидесяти четырех миллионов восьмидесяти тысяч) рублей 00 копеек.	Решение не принималось

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
6.	**Взаимосвязанные сделки:** Договор поручительства № 359/042-25, заключенный 18.04.2025 между АО «ГЛОРАКС» и АО «Банк ДОМ.РФ» (Сделка 1), Договор залога доли № 360/042-25, заключенный 17.04.2025 между АО «ГЛОРАКС» и АО «Банк ДОМ.РФ» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** **Поручитель:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк/Кредитор:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124). **Выгодоприобретатель/Должник:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная“» (ОГРН 1245500008225, ИНН 5501286776). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Кредитному договору № 90-042/КЛ-25 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником 27.03.2025, включая все предыдущие и последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** до 31.12.2035 включительно. **Цена сделки:** не более 21 000 000 000,00 (Двадцати одного миллиарда) рублей 00 копеек. **Сделка 2** **Стороны сделки:** **Залогодатель:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Залогодержатель/Банк/Кредитор:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124). **Выгодоприобретатель/Должник:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная“» (ОГРН 1245500008225, ИНН 5501286776). **Предмет сделки:** залог 100% (сто процентов) доли в уставном капитале Заемщика, номинальная стоимость которой на дату настоящего Договора составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, включая любые права на распределяемую прибыль Заемщика, причитающуюся Залогодателю, и на другие суммы, которые на тот или иной момент времени причитаются Залогодателю в связи с такой долей в уставном капитале Заемщика, и иные права Залогодателя в качестве участника Заемщика, вытекающие из такой доли в уставном капитале Заемщика. **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек. **Цена сделки:** 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек. **Взаимосвязанная сделка:** Лимит кредитования означает максимальную сумму денежных средств, которая может быть получена Заемщиком на условиях Договора, не превышающую 16 641 498 423,44 (Шестнадцать миллиардов шестьсот сорок один миллион четыреста девяносто восемь тысяч четыреста двадцать три) рубля 44 копейки.	Решение не принималось

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		Сроки и порядок предоставления и погашения Кредита, в том числе графики выдачи и погашения Кредита, срок доступности для выборки средств, размеры отдельных сублимитов в рамках общего лимита кредитования по Кредитному договору, а также все иные условия Договора не являются основными (существенными), определяются уполномоченными на подписание Договора (дополнительных соглашений к Договору) лицами Общества по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий без получения одобрения органов управления Общества). **Цена взаимосвязанной сделки:** не более 21 000 001 000,00 (Двадцати одного миллиарда одной тысячи) рублей 00 копеек.	
7.	Дополнительное соглашение № 1 к Договору поручительства № ДП01-420F01089-001 от 17.09.2024, заключенное 01.04.2025 между ПАО «Сбербанк» и АО «ГЛОРАКС»	**Стороны Договора:** **Поручитель:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк/Кредитор:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Спика“» (ИНН 5260494939, ОГРН 1245200012199). **Предмет сделки:** изменение предмета Договора поручительства № ДП01-420F01089-001 от 17.09.2024 в связи с заключением дополнительных соглашений к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F01089-001 от 17.09.2024 (обеспечиваемое обязательство). **Цена сделки:** не более 11 400 000 000,00 (Одиннадцати миллиардов четырехсот миллионов) рублей 00 копеек. **Лимит Договора:** 5 122 413 000,00 (Пять миллиардов сто двадцать два миллиона четыреста тринадцать тысяч) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
8.	Единая крупная сделка, одновременно являющаяся сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 2 к Договору поручительства от 24.05.2024 № ДП1_420F00OQ5-002 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Договор поручительства № ДП1_420F00OQ5-003 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Договор поручительства № ДП1_420F00OQ5-004 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Договор поручительства № ДП1_420F00OQ5-009 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Дополнительное соглашение № 2 к Договору поручительства от 24.09.2024 (дата формирования) № 420F00OQ5-005 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью от 20.11.2023 № Д31_420F00OQ5-001 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк»	**Сделка 1** **Стороны сделки:** **Поручитель:** Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159). **Предмет сделки:** изменение пунктов Договора поручительства от 24.05.2024 № ДП1_420F00OQ5-002 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк». **Срок поручительства:** до 25.06.2029 включительно. **Цена сделки:** 650 079 568,76 (Шестьсот пятьдесят миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот шестьдесят восемь) рублей 76 копеек. **Сделка 2** **Стороны сделки:** **Поручитель:** Публичное акционерное «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-003 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** до 25.06.2029 включительно. **Цена сделки:** 565 653 620,00 (Пятьсот шестьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи шестьсот двадцать) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		Сделка 3 **Стороны сделки:** **Поручитель:** Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-004 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** до 25.06.2030 включительно. **Цена сделки:** 1 138 753 718,88 (Один миллиард сто тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи семьсот восемнадцать) рублей 88 копеек.	
		Сделка 4 **Стороны сделки:** **Поручитель:** Публичное акционерное «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-009 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** до 25.12.2032 включительно. **Цена сделки:** 430 446 493,15 (Четыреста тридцать миллионов четыреста сорок шесть тысяч четыреста девяносто три) рубля 15 копеек.	

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		Сделка 5 **Стороны сделки:** **Поручитель:** Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-005 от 24.09.2024 (Основной договор) с учетом Дополнительного соглашения № 3 от 07.08.2025, заключенного между Банком (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик), включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** Договор и обязательство Поручителя (Поручительство) действуют до 25.12.2032 включительно. **Цена сделки:** 9 346 215 137,38 (Девять миллиардов триста сорок шесть миллионов двести пятнадцать тысяч сто тридцать семь) рублей 38 копеек.	
		Сделка 6 **Стороны сделки:** **Залогодатель:** Публичное акционерное общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Залогодержатель/Банк:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159). **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 950 000,00 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. **Предмет сделки:** изменение пунктов 1.2, 1.5.4.3, 1.5.5.3 Договора залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью от 20.11.2023 № Д31_420F00OQ5-001 между ПАО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк». **Срок действия:** Договор и обязательство (залог) действуют до 25.09.2027 включительно. **Цена сделки:** 950 000,00 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. **Срок исполнения (действия) взаимосвязанной сделки:** до 25.12.2032 включительно. **Цена взаимосвязанной сделки (сумма взаимосвязанных сделок):** не более 13 000 000 000,00 (Тринадцати миллиардов) рублей 00 копеек.	

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
9.	Единая крупная сделка, одновременно являющаяся сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность: Договор поручительства №ДП02_380B019STOФЖН, заключенный 05.09.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк» (Сделка 1), Договор залога доли № Д301_380B019STOФЖН, заключенный 08.09.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк; **Выгодоприобретатель:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Берег» (ОГРН 1045207806731, ИНН 5262127571) (Должник, Заемщик); **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником, всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B019STOФЖН (Основной договор), планируемый к заключению между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему; **Срок поручительства:** по 24 марта 2032 года (включительно); **Цена сделки:** не более 20 000 000 000 (двадцать миллиардов) руб. **Сделка 2** **Стороны сделки:** **Залогодатель**: Акционерное общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137); **Залогодержатель**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк; **Выгодоприобретатель/Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Берег» (ОГРН 1045207806731, ИНН 5262127571). **Предмет сделки:** залог 100% (сто процентов) доли в уставном капитала Заемщика, номинальная стоимость которой на дату настоящего Договора составляет 276 878 000 (Двести семьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, включая любые права на распределяемую прибыль Заемщика, причитающуюся Залогодателю, и на другие суммы, которые на тот или иной момент времени причитаются Залогодателю в связи с такой долей в уставном капитале Заемщика, и иные права Залогодателя в качестве участника Заемщика, вытекающие из такой доли в уставном капитале Заемщика. **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 276 878 000 (Двести семьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 27.08.2025 (протокол № 5-2025 от 01.09.2025)

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения

Обеспечиваемое Взаимосвязанной сделкой обязательство: все обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B019STOФЖН (включая все последующие дополнительные соглашения к нему) (Кредитный договор, Основной договор), планируемый к заключению между Банком (Кредитор) и Должником, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек, предусмотренных условиями Основного договора;
- обязательства по возмещению судебных и иных расходов Банка, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору;
- обязательства по возврату, полученного по Основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору;
- обязательства по возврату неосновательного обогащения (в размере суммы кредита по Основному договору) и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору незаключенным(и), а также при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору заключенным(и) неуполномоченным лицом (ст. 183 Гражданского кодекса Российской Федерации);

Основные условия Основного договора, в обеспечение которого заключается Взаимосвязанная сделка

Цель кредитования:

1. На цели рефинансирования основного долга и начисленных процентов по Договору № 380F010H2-001 от 10.10.2024, заключенному между Заемщиком и Кредитором (далее – Рефинансируемый договор), в сумме не более 1 500 187 006,58 рублей (включительно) (далее – Транш 1);
2. На цели финансирования/рефинансирования документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией строительства 1-го этапа на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060218:162 Многоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, набережная Гребного канала (напротив домов №№ 511-531 в слободе Подновье), набережная Гребного канала, напротив домов №№448-457 (далее – Объект/Проект) в рамках заключенного ДКРТ №337-П от 29.12.2023 в т. ч. на формирование Заемщиком у Кредитора покрытия по аккредитиву (-ам), открываемым для проведения расчётов за строительно-монтажные работы и материалы по договорам, заключаемым в рамках реализации Проекта, а также на выдачу займа АО «Глоракс» для финансирования затрат в сумме не более 599 992 400,00 рублей (включительно) на оплату по Договорам долевого участия согласно п.4.4.4 Соглашения №52AA6156388 от 09.11.2023, заключенного между АО «Глоракс» и Тувыкиным К.Ю., и Соглашения № 52AA6156480 от 09.11.2023, заключенного между АО «Глоракс» и Воробьевой Л.В (далее – Соглашения) (далее – Транш 2);

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		3. На цели финансирования/рефинансирования документально подтвержденных затрат, связанных с рекламой, риэлторскими услугами, платежами, связанными с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, финансирования затрат на субсидирование процентных ставок по жилищным кредитам физических лиц – участников долевого строительства и всех иных коммерческих затрат, связанных реализацией Проекта, в сумме не более 908 556 664,00 рублей (включительно) (далее – Транш 3). 4. На выдачу займа АО «Глоракс» / на погашение займа перед АО «Глоракс» для рефинансирования затрат, связанных с приобретением и реализацией Проекта, а именно для погашения АО «Глоракс» задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00O3K от 19.10.2023 г., заключенному между Банком и АО «Глоракс», в сумме не более 368 000 000,00 рублей (включительно) (далее – Транш 4). 5. На финансирование затрат по п.2.1.9 Договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, заключенного между Правительством Нижегородской области, администрацией г. Нижний Новгород и Заемщиком в сумме не более 379 450 000,00 рублей (включительно) (далее – Транш 5). **Процентная ставка:** согласно условиям Основного договора (Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B019STOФЖН), но не более установленной в размере плавающей процентной ставки, определяемой исходя из размера действующей ключевой ставки Банка России (плавающая составляющая) плюс Фиксированная маржа, составляющая 4,24 (Четыре целых двадцать четыре сотых) процента годовых. В случае изменения Обеспеченных Обязательств Поручитель заранее соглашается, что следующие изменения условий Кредитного договора не влияют на поручительство по Договору, и что Поручитель продолжает обеспечивать Обеспеченные Обязательства с учетом следующих изменений условий Кредитного договора (в случае изменения Обеспеченных Обязательств в указанном ниже объеме, соответствующие изменения в Договор не требуют дополнительного одобрения со стороны уполномоченных органов управления Общества): • лимит кредитования увеличивается не более чем на 30 (тридцать) % от суммы лимита кредитования; • финальная дата погашения Кредита продлевается не более чем на 12 (двенадцать) месяцев (при этом промежуточные даты погашения Кредита могут меняться без ограничения по согласованию между Заемщиком и Залогодержателем); • процентная ставка по Кредиту увеличивается не более чем на 3 (три) процентных пункта (при этом процентные периоды могут меняться без ограничений); • размер любой комиссии увеличивается не более чем на 10% (десять процентов); и • устанавливаются новые комиссии или иные платежи, общий объем которых составляет не более, чем 5% (пять процентов) от лимита кредитования. **Комиссионные платежи:** Плата за резервирование в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Договора, что составляет 9 771 540 (Девять миллионов семьсот семьдесят одна тысяча пятьсот сорок) рублей 77 копеек. Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору единовременно до первой выдачи кредита, но не позднее 45 (Сорок пять) рабочих дней с даты заключения Договора (не включая эту дату), в валюте кредита.	

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения
		Плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента(ов) годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Договора. Плата за досрочный возврат кредита начисляется в размере 4 (Четырех) процентов годовых на досрочно возвращаемую сумму кредита. Неустойка за несвоевременное перечисление платежа и/или уплату процентов и/ или комиссионных платежей: базовая процентная ставка по Договору, действующая на дату заключения Договора, увеличенная в 1,5 раза, в процентах годовых. Размер иных платежей (комиссии, неустойка) и порядок их уплаты, определяются лицами, уполномоченными Заемщиком на подписание Договора/дополнительных соглашений к Договору по согласованию с Кредитором. Внесение изменений в Договор, связанных с изменением указанных выше условий возможно без получения одобрения органов управления Заемщика. **Иные условия:** Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение Фиксированной процентной ставки и/или Базовой процентной ставки и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить изменение порядка определения процентной ставки, с уведомлением об этом Заемщика без оформления дополнительного соглашения к Кредитному договору. В соответствии с Кредитным договором Заемщик предоставляет Кредитору право на списание средств со счетов Заемщика без распоряжения плательщика. Кредитор имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора в случаях, предусмотренных Договором. Сроки и порядок предоставления и погашения Кредита, в т.ч. графики выдачи и погашения Кредита, срок доступности для выборки средств, размеры отдельных сублимитов в рамках общего лимита кредитования по Кредитному договору, а также все иные условия Договора не являются основными (существенными), определяются уполномоченными на подписание Договора (дополнительных соглашений к Договору) лицами Общества по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий без получения одобрения органов управления Общества). **Цена Взаимосвязанной сделки:** не более 20 276 878 000 (Двадцать миллиардов двести семьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.	

Отчет о сделках с заинтересованностью

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
1.	Договор поручительства № 1095/137-25 от 08.08.2025 г. между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»	**Стороны и выгодоприобретатели по крупной сделке:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (Поручитель); АО «Банк ДОМ.РФ» (Банк); Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» (Заемщик). **Содержание существенной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** заключение Договора поручительства № 1095/137-25 от 08.08.2025 г. между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 90-137/КЛ-25 от 30.07.2025 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ». **Срок исполнения обязательств по крупной сделке:** до 31.12.2034 включительно (срок окончательного погашения кредитной линии). **Размер крупной сделки в денежном выражении:** не более 52 111 642 232,00 (Пятидесяти двух миллиардов ста одиннадцати миллионов шестисот сорока двух тысяч двухсот тридцати двух) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные взаимосвязанные сделки, составляющие единую крупную сделку, являются для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
2.	Договор залога доли № 1107/137-25 от 11.08.2025 г. в отношении 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ „Кастор“», заключенный между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»	**Стороны и выгодоприобретатели по крупной сделке:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (Залогодатель); АО «Банк ДОМ.РФ» (Банк); Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» (Заемщик). **Содержание крупной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** заключение Договора залога доли № 1107/137-25 от 11.08.2025 г. в отношении 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ „Кастор“» между Акционерным обществом «ГЛОРАКС» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 90-137/КЛ-25 от 30.07.2025 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Кастор“» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ». Номинальная стоимость заложенной доли составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, при этом залоговая стоимость установлена в размере 1 000,00 (Одной тысячи) рублей 00 копеек. **Срок исполнения обязательств по крупной сделке:** до 31.12.2034 включительно (срок окончательного погашения кредитной линии). **Размер крупной сделки в денежном выражении:** не более 52 111 642 232,00 (Пятидесяти двух миллиардов ста одиннадцати миллионов шестисот сорока двух тысяч двухсот тридцати двух) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные взаимосвязанные сделки, составляющие единую крупную сделку, являются для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
3.	Договор поручительства № 380F00J62/П5 от 21.10.2025 г. между Публичным акционерным обществом «ГЛОРАКС» (Поручитель) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Банк)	**Стороны и выгодоприобретатели по крупной сделке:** Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС» (Поручитель); Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (Банк); Общество с ограниченной ответственностью «Эс Пи Райтерс» (Выгодоприобретатель). **Содержание крупной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка:** заключение Договора поручительства № 380F00J62/П5 от 21.10.2025 г. между Публичным акционерным обществом «ГЛОРАКС» (далее – Поручитель) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – Кредитор) в рамках обеспечения обязательств по Договору № 380F00J62/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.06.2023 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Эс Пи Райтерс“» и ПАО «Сбербанк». **Срок исполнения обязательств по крупной сделке:** по 01.09.2027 включительно (срок окончательного погашения Кредитного договора). **Размер крупной сделки в денежном выражении:** не более 17 794 205 143,20 (Семнадцати миллиардов семисот девяноста четырех миллионов двухсот пяти тысяч ста сорока трех) рублей 20 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные сделки являются для ПАО «ГЛОРАКС» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), Швецова Сергея Анатольевича (член Совета директоров ПАО «ГЛОРАКС», занимает должности в органах управления лица, являющегося стороной сделки). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** доля Биржина А. А.: 82,85%; доля Швецова С. А.: 0%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.
4.	Взаимосвязанные сделки: Договор поручительства № 359/042-25, заключенный 18.04.2025 г., между АО «ГЛОРАКС» и АО «Банк ДОМ.РФ» (Сделка 1), Договор залога доли № 360/042-25, заключенный 17.04.2025 г. между АО «ГЛОРАКС» и АО «Банк ДОМ.РФ» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Поручитель: Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). Банк/Кредитор: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124). Выгодоприобретатель/Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная“» (ОГРН 1245500008225, ИНН 5501286776). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Кредитному договору № 90-042/КЛ-25 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником 27.03.2025 г., включая все предыдущие и последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** до 31 декабря 2035 года (включительно). **Цена сделки:** не более 21 000 000 000,00 (Двадцати одного миллиарда) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 27.08.2025 (протокол № 5-2025 от 01.09.2025)	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные взаимосвязанные сделки, составляющие единую крупную сделку, являются для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Сделка 2 **Стороны сделки:** Залогодатель: Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). Залогодержатель/Банк/Кредитор: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124). Выгодоприобретатель/Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная“» (ОГРН 1245500008225, ИНН 5501286776). **Предмет сделки:** залог 100% (сто процентов) доли в уставном капитале Заемщика, номинальная стоимость которой на дату настоящего Договора составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей, включая любые права на распределяемую прибыль Заемщика, причитающуюся Залогодателю, и на другие суммы, которые на тот или иной момент времени причитаются Залогодателю в связи с такой долей в уставном капитале Заемщика, и иные права Залогодателя в качестве участника Заемщика, вытекающие из такой доли в уставном капитале Заемщика. **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек. **Цена сделки:** 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
5.	Единая крупная сделка, одновременно являющаяся сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность: Договор поручительства №ДП02_380B019STOФЖН, заключенный 05.09.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк» (Сделка 1), Договор залога доли № Д301_380B019STOФЖН, заключенный 08.09.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Берег“» (ОГРН 1045207806731, ИНН 5262127571) (Должник, Заемщик); **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником, всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B019STOФЖН (Основной договор), планируемый к заключению между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему; **Срок поручительства:** по 24 марта 2032 года (включительно); **Цена сделки:** не более 20 000 000 000 (двадцать миллиардов) руб. **Сделка 2** **Стороны сделки:** Залогодатель – Акционерное общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137); Залогодержатель – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк; Выгодоприобретатель/Заемщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Берег“» (ОГРН 1045207806731, ИНН 5262127571). **Предмет сделки:** залог 100% (сто процентов) доли в уставном капитала Заемщика, номинальная стоимость которой на дату настоящего Договора составляет 276 878 000 (Двести семьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, включая любые права на распределяемую прибыль Заемщика, причитающуюся Залогодателю, и на другие суммы, которые на тот или иной момент времени причитаются Залогодателю в связи с такой долей в уставном капитале Заемщика, и иные права Залогодателя в качестве участника Заемщика, вытекающие из такой доли в уставном капитале Заемщика. **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 276 878 000 (Двести семьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.	Общее собрание акционеров, 27.08.2025 (протокол № 5-2025 от 01.09.2025)	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные сделки являются для АО «ГЛОРАКС» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), Швецова Сергея Анатольевича (член Совета директоров АО «ГЛОРАКС», занимает должности в органах управления лица, являющегося стороной сделки). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** доля Биржина А. А.: 82,85%; доля Швецова С. А.: 0%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Обеспечиваемое Взаимосвязанной сделкой обязательство: все обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B019STOФЖН (включая все последующие дополнительные соглашения к нему) (Кредитный договор, Основной договор), планируемый к заключению между Банком (Кредитор) и Должником, в том числе, но не исключительно: • обязательства по погашению основного долга (кредита); • обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору; • обязательства по уплате неустоек, предусмотренных условиями Основного договора; • обязательства по возмещению судебных и иных расходов Банка, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору; • обязательства по возврату, полученного по Основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору; • обязательства по возврату неосновательного обогащения (в размере суммы кредита по Основному договору) и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору незаключенным(и), а также при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору заключенным(и) неуполномоченным лицом (ст. 183 Гражданского кодекса Российской Федерации); Основные условия Основного договора, в обеспечение которого заключается Взаимосвязанная сделка **Цель кредитования:** 1. На цели рефинансирования основного долга и начисленных процентов по Договору № 380F010H2-001 от 10.10.2024, заключенному между Заемщиком и Кредитором (далее – Рефинансируемый договор), в сумме не более 1 500 187 006,58 рублей (включительно) (далее – Транш 1);		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		2. На цели финансирования/рефинансирования документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией строительства 1-го этапа на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060218:162 Многоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, набережная Гребного канала (напротив домов №№ 511-531 в слободе Подновье), набережная Гребного канала, напротив домов №№448-457 (далее – Объект/Проект) в рамках заключенного ДКРТ №337-П от 29.12.2023 в т. ч. на формирование Заемщиком у Кредитора покрытия по аккредитиву (-ам), открываемым для проведения расчётов за строительно-монтажные работы и материалы по договорам, заключаемым в рамках реализации Проекта, а также на выдачу займа АО «Глоракс» для финансирования затрат в сумме не более 599 992 400,00 рублей (включительно) на оплату по Договорам долевого участия согласно п. 4.4.4 Соглашения №52АА6156388 от 09.11.2023, заключенного между АО «Глоракс» и Тувыкиным К.Ю., и Соглашения № 52АА6156480 от 09.11.2023, заключенного между АО «Глоракс» и Воробьевой Л.В (далее – Соглашения) (далее – Транш 2); 3. На цели финансирования/рефинансирования документально подтвержденных затрат, связанных с рекламой, риэлторскими услугами, платежами, связанными с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, финансирования затрат на субсидирование процентных ставок по жилищным кредитам физических лиц – участников долевого строительства и всех иных коммерческих затрат, связанных реализацией Проекта, в сумме не более 908 556 664,00 рублей (включительно) (далее – Транш 3). 4. На выдачу займа АО «Глоракс» / на погашение займа перед АО «Глоракс» для рефинансирования затрат, связанных с приобретением и реализацией Проекта, а именно для погашения АО «Глоракс» задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00O3K от 19.10.2023 г., заключенному между Банком и АО «Глоракс», в сумме не более 368 000 000,00 рублей (включительно) (далее – Транш 4). 5. На финансирование затрат по п.2.1.9 Договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, заключенного между Правительством Нижегородской области, администрацией г. Нижний Новгород и Заемщиком в сумме не более 379 450 000,00 рублей (включительно) (далее – Транш 5). **Процентная ставка:** согласно условиям Основного договора (Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B019STOФЖН), но не более установленной в размере плавающей процентной ставки, определяемой исходя из размера действующей ключевой ставки Банка России (плавающая составляющая) плюс Фиксированная маржа, составляющая 4,24 (Четыре целых двадцать четыре сотых) процента годовых.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки

В случае изменения Обеспеченных Обязательств Поручитель заранее соглашается, что следующие изменения условий Кредитного договора не влияют на поручительство по Договору, и что Поручитель продолжает обеспечивать Обеспеченные Обязательства с учетом следующих изменений условий Кредитного договора (в случае изменения Обеспеченных Обязательств в указанном ниже объеме, соответствующие изменения в Договор не требуют дополнительного одобрения со стороны уполномоченных органов управления Общества):

- лимит кредитования увеличивается не более чем на 30 (тридцать) % от суммы лимита кредитования;
- финальная дата погашения Кредита продлевается не более чем на 12 (двенадцать) месяцев (при этом промежуточные даты погашения Кредита могут меняться без ограничения по согласованию между Заемщиком и Залогодержателем);
- процентная ставка по Кредиту увеличивается не более чем на 3 (три) процентных пункта (при этом процентные периоды могут меняться без ограничений);
- размер любой комиссии увеличивается не более чем на 10% (десять процентов); и
- устанавливаются новые комиссии или иные платежи, общий объем которых составляет не более, чем 5% (пять процентов) от лимита кредитования.

Комиссионные платежи: Плата за резервирование в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Договора, что составляет 9 771 540 (Девять миллионов семьсот семьдесят одна тысяча пятьсот сорок) рублей 77 копеек.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору единовременно до первой выдачи кредита, но не позднее 45 (Сорок пять) рабочих дней с даты заключения Договора (не включая эту дату), в валюте кредита.

Плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента(ов) годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Договора.

Плата за досрочный возврат кредита начисляется в размере 4 (Четырех) процентов годовых на досрочно возвращаемую сумму кредита.

Неустойка за несвоевременное перечисление платежа и/или уплату процентов и/или комиссионных платежей: базовая процентная ставка по Договору, действующая на дату заключения Договора, увеличенная в 1,5 раза, в процентах годовых.

Размер иных платежей (комиссии, неустойка) и порядок их уплаты, определяются лицами, уполномоченными Заемщиком на подписание Договора/дополнительных соглашений к Договору по согласованию с Кредитором. Внесение изменений в Договор, связанных с изменением указанных выше условий возможно без получения одобрения органов управления Заемщика.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Иные условия: Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение Фиксированной процентной ставки и/или Базовой процентной ставки и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить изменение порядка определения процентной ставки, с уведомлением об этом Заемщика без оформления дополнительного соглашения к Кредитному договору. В соответствии с Кредитным договором Заемщик предоставляет Кредитору право на списание средств со счетов Заемщика без распоряжения плательщика. Кредитор имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора в случаях, предусмотренных Договором. Сроки и порядок предоставления и погашения Кредита, в т. ч. графики выдачи и погашения Кредита, срок доступности для выборки средств, размеры отдельных сублимитов в рамках общего лимита кредитования по Кредитному договору, а также все иные условия Договора не являются основными (существенными), определяются уполномоченными на подписание Договора (дополнительных соглашений к Договору) лицами Общества по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий без получения одобрения органов управления Общества). **Цена Взаимосвязанной сделки:** не более 20 276 878 000 (Двадцать миллиардов двести семьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
6.	Дополнительное соглашение № 1 к Договору поручительства № ДП01-420F01089-001 от 17.09.2024 г., заключенное 01.04.2025 г. между ПАО «Сбербанк» и АО «ГЛОРАКС»	**Поручитель:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). **Банк/Кредитор:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893). **Выгодоприобретатель/Должник:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Спика“» (ИНН 5260494939, ОГРН 1245200012199). **Предмет сделки:** изменение предмета Договора поручительства № ДП01-420F01089-001 от 17.09.2024 в связи с заключением дополнительных соглашений к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F01089-001 от 17 сентября 2024 г. (обеспечиваемое обязательство).	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные сделки являются для АО «ГЛОРАКС» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), Швецова Сергея Анатольевича (член Совета директоров АО «ГЛОРАКС», занимает должности в органах управления лица, являющегося стороной сделки). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** доля Биржина А. А.: 82,85%; доля Швецова С. А.: 0%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.
7.	Единая крупная сделка, одновременно являющаяся сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 2 к Договору поручительства от 24 мая 2024 года № ДП1_420F00OQ5-002 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Договор поручительства № ДП1_420F00OQ5-003 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Договор поручительства № ДП1_420F00OQ5-004 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк»,	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк. Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159) (Должник, Заемщик). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-003 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** по 25 июня 2029 года (включительно). **Цена сделки:** 650 079 568,76 (Шестьсот пятьдесят миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот шестьдесят восемь) рублей 76 копеек.	Общее собрание акционеров, 18.12.2025 (протокол № 6-2025 от 23.12.2025)	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные сделки являются для ПАО «ГЛОРАКС» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), Швецова Сергея Анатольевича (член Совета директоров ПАО «ГЛОРАКС», занимает должности в органах управления лица, являющегося стороной сделки).

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
	Договор поручительства № ДП1_420F00OQ5-009 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Дополнительное соглашение № 2 к Договору поручительства от 24.09.2024 г. (дата формирования) № 420F00OQ5-005 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк», Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью от 20.11.2023 г. № ДЗ1_420F00OQ5-001 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк»	**Сделка 2** **Стороны сделки:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк. Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКОРАЙОН» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159) (Должник, Заемщик). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-003 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** по 25 июня 2029 года (включительно). **Цена сделки:** 565 653 620,00 (Пятьсот шестьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи шестьсот двадцать) рублей 00 копеек. **Сделка 3** **Стороны сделки:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк. Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159) (Должник, Заемщик). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-004 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** по 25 июня 2030 года (включительно). **Цена сделки:** 1 138 753 718,88 (Один миллиард сто тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи семьсот восемнадцать) рублей 88 копеек.		**Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** доля Биржина А. А.: 82,85%; доля Швецова С. А.: 0%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** по имеющимся у Эмитента данным, доли отсутствуют.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Сделка 4 **Стороны сделки:** Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк. Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159) (Должник, Заемщик). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-009 от 07.08.2025 (Основной договор), заключенному между Банком (Кредитор) и Должником, включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** по 25 декабря 2032 года (включительно). **Цена сделки:** 430 446 493,15 (Четыреста тридцать миллионов четыреста сорок шесть тысяч четыреста девяносто три) рубля 15 копеек.		
		Сделка 5 **Стороны сделки:** Поручитель: Акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137); Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк. Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159) (Должник, Заемщик). **Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-005 от 24.09.2024 г. (по тексту Договора – Основной договор) с учетом заключенных Дополнительных соглашений и Дополнительного соглашения № 3, дата формирования которого 07 августа 2025 г., заключенному между Банком (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик), включая все последующие дополнительные соглашения к нему. **Срок поручительства:** Договор и обязательство Поручителя (поручительство) действуют по 25 декабря 2032 г. включительно. **Цена сделки:** 9 346 215 137,38 (Девять миллиардов триста сорок шесть миллионов двести пятнадцать тысяч сто тридцать семь) рублей 38 копеек.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Сделка 6 **Стороны сделки:** Залогодатель: Акционерное общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137). Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) – Банк. Выгодоприобретатель/Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ОГРН 1231600032927, ИНН 1655496159) (Должник, Заемщик). **Залоговая стоимость предмета залога / цена сделки:** 950 000,00 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. **Предмет сделки:** пункты 1.2, 1.5.4.3, 1.5.5.3 Договора залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью от 20.11.2023 г. № Д31_420F00OQ5-001 между АО «ГЛОРАКС» и ПАО «Сбербанк» изложить в следующей редакции: Залогом обеспечивается исполнение обязательств Должником – Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ЭКОРАЙОН“» (ИНН 1655496159, ОГРН 1231600032927), именуемым в дальнейшем Должник, всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-002, дата формирования которого 24 мая 2024 г., именуемому в дальнейшем Основной договор 2, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-005, дата формирования которого 24 сентября 2024 г., именуемому в дальнейшем Основной договор 3, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-003, дата формирования которого 7 августа 2025 г., именуемому в дальнейшем Основной договор 4, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-004, дата формирования которого 7 августа 2025 г., именуемому в дальнейшем Основной договор 5, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420F00OQ5-009, дата формирования которого 7 августа 2025 г., именуемому в дальнейшем Основной договор 6, далее вместе именуемые Основной договор, заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик). **Срок действия:** Договор и обязательство (залог) действуют по 25 сентября 2027 г. включительно. **Цена сделки 6:** 950 000,00 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
8.	Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 1 к Договору займа № 3-18/12/2024 от 18.12.2024 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (Сделка 1), Дополнительное соглашение № 2 к Договору займа № 3-18/12/2024 от 18.12.2024 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** **Заимодавец:** ПАО «ГЛОРАКС». **Заемщик:** ООО «ГЛОРАКС ГРУПП». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-18/12/2024 от 18.12.2024 между ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» и ПАО «ГЛОРАКС» на 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 17.12.2025 г. **Дата сделки:** 18.11.2025 г. **Цена сделки:** 853 774 893,33 (Восемьсот пятьдесят три миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто три) рубля 33 копейки. **Сделка 2** **Стороны сделки:** **Заимодавец:** ПАО «ГЛОРАКС». **Заемщик:** ООО «ГЛОРАКС ГРУПП». **Предмет сделки:** продление Договора займа № 3-18/12/2024 от 18.12.2024 между ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» и ПАО «ГЛОРАКС» до 19.11.2026 г. **Срок действия договора:** до 19.11.2026 г. **Дата сделки:** 20.11.2025 г. **Цена сделки:** 146 597 260,27 (Сто сорок шесть миллионов пятьсот девяносто семь тысяч двести шестьдесят) рублей 27 копеек. Цена взаимосвязанных сделок составляет 1 000 372 153,60 (Один миллиард триста семьдесят две тысячи сто пятьдесят три) рубля 60 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные взаимосвязанные сделки являются для ПАО «ГЛОРАКС» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 100%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
9.	Взаимосвязанные сделки: договоры поручительства (348-П, 343-П, 344-П, 345-П, 346-П, 347-П) между ПАО «ГЛОРАКС» и Правительством Нижегородской области по обязательствам ООО «СЗ „Комсомольская“» (ОГРН 1225200046675, ИНН 5260488082)	**Взаимосвязанные сделки:** договоры поручительства между ПАО «ГЛОРАКС» и Правительством Нижегородской области по обязательствам ООО «СЗ „Комсомольская“» (ОГРН 1225200046675, ИНН 5260488082) в рамках соглашения о принятии на себя юридическим лицом обязательств, которые являются основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с подпунктом «а» пункта 8 части 4 статьи 81 Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», планируемого к заключению между Правительством Нижегородской области и ООО «СЗ „Комсомольская“» в рамках договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков (58:18:0000000:32113, 52:18:0000000:32112, 52:18:0050009:3732, 52:18:0050009:3731, 52:18:0050009:3730, 52:18:0050009:3728) и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 29 декабря 2023 г. № 329-П/46 от 29.12.2023, заключенного между Правительством Нижегородской области, Администрацией г. Нижнего Новгорода и ООО «СЗ „Комсомольская“». **Стороны сделки:** Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС» (ОГРН 1247700688069, ИНН 9729387137) – Поручитель; Правительство Нижегородской области (ОГРН 1025203037551, ИНН 5253004358) – Правительство. **Выгодоприобретатель:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „Комсомольская“» (ОГРН 1225200046675, ИНН 5260488082) (Инвестор). **Предмет сделки и обеспечиваемое обязательство:** Поручитель обязуется отвечать перед Правительством в полном объеме по обязательству Инвестора перечислить Правительству денежные суммы в размере не более 554 165 130,00 (Пятисот пятидесяти четырех миллионов ста шестидесяти пяти тысяч ста тридцати) рублей 00 копеек в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств по строительству объектов социальной, инженерной и (или) транспортной инфраструктур в соответствии с договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 29 декабря 2023 г. № 329-П/46. **Сумма сделки:** не более 554 165 130,00 (Пятисот пятидесяти четырех миллионов ста шестидесяти пяти тысяч ста тридцати) рублей 00 копеек. **Срок сделки:** до исполнения обеспечиваемого обязательства, до 28 декабря 2043 года. **Дата совершения сделок:** 13.12.2025 г.	В соответствии с п. 1.1. ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» направлено уведомление. Требование об одобрении не заявлено	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Комсомольская“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Комсомольская“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 78,74%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
10.	Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 1 к Договору займа № 3-18/04/2025 от 18.04.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Эридан“» (Сделка 1), Дополнительное соглашение № 2 к Договору займа № 3-18/04/2025 от 18.04.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Эридан“» (Сделка 2), Дополнительное соглашение № 3 к Договору займа № 3-18/04/2025 от 18.04.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Эридан“» (Сделка 3)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Эридан“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-18/04/2025 от 18.04.2025 между ООО «СЗ „Эридан“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 170 000 000,00 (Сто семьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 17.04.2026 г. **Дата сделки:** 01.09.2025 г. **Цена сделки:** 255 044 853,29 (Двести пятьдесят пять миллионов сорок четыре тысячи восемьсот пятьдесят три) рубля 29 копеек. **Сделка 2** **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Эридан“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-18/04/2025 от 18.04.2025 между ООО «СЗ „Эридан“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 467 000 000,00 (Четыреста шестьдесят семь миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 17.04.2026 г. **Дата сделки:** 21.10.2025 г. **Цена сделки:** 769 875 900,87 (Семьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот) рублей 87 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Эридан“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Эридан“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 78,74%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Сделка 3 **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Эридан“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-18/04/2025 от 18.04.2025 между ООО «СЗ „Эридан“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 33 000 000,00 (Тридцать три миллиона) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 17.04.2026 г. **Дата сделки:** 22.12.2025 г. **Цена сделки:** 805 024 898,28 (Восемьсот пять миллионов двадцать четыре тысячи восемьсот девяносто восемь) рублей 28 копеек.		
11.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Договор займа № 3-27/11/2025 от 27.11.2025 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Орион“»	**Сделка:** **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Орион“». **Предмет сделки:** сумма Договора займа № 3-27/11/2025 от 27.11.2025 между ООО «СЗ „Орион“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 26.11.2026 г. **Дата сделки:** 27.11.2025 г. **Цена сделки:** 48 376 986,97 (Сорок восемь миллионов триста семьдесят шесть тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей 97 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Орион“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Орион“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 88,8%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
12.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 4 к Договору займа № 3-07/04/2025 от 07.04.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „НТВО“»	**Сделка:** **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „НТВО“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-07/04/2025 от 07.04.2025 между ООО «СЗ „НТВО“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 1 485 000 000,00 (Один миллиард четыреста восемьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 06.04.2026 г. **Дата сделки:** 29.07.2025 г. **Цена сделки:** 3 920 997 765,97 (Три миллиарда девятьсот двадцать миллионов девятьсот девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят пять) рублей 97 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „НТВО“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „НТВО“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 89,7%.
13.	Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 5 к Договору займа № 3-13/12/2024 от 12.12.2024 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Антарес“» (Сделка 1), Дополнительное соглашение № 5/1 к Договору займа № 3-13/12/2024 от 12.12.2024 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Антарес“» (Сделка 2), Дополнительное соглашение № 6 к Договору займа № 3-13/12/2024 от 13.12.2024 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Антарес“» (Сделка 3)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Антарес“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-13/12/2024 от 12.12.2024 между ООО «СЗ „Антарес“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 12.12.2025 г. **Дата сделки:** 10.10.2025 г. **Цена сделки:** 103 517 808,22 (Сто три миллиона пятьсот семнадцать тысяч восемьсот восемь) рублей 22 копейки.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Антарес“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Антарес“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 88,8%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Сделка 2 **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Антарес“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-13/12/2024 от 12.12.2024 между ООО «СЗ „Антарес“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 382 200 000,00 (Триста восемьдесят два миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 12.12.2025 г. **Дата сделки:** 10.10.2025 г. **Цена сделки:** 396 093 231,78 (Триста девяносто шесть миллионов девяносто три тысячи двести тридцать один) рубль 78 копеек. **Сделка 3** **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Антарес“». **Предмет сделки:** продление Договора займа № 3-13/12/2024 от 12.12.2024 между ООО «СЗ „Антарес“» и ПАО «ГЛОРАКС» до 10.12.2026. **Срок действия договора:** до 10.12.2026 г. **Дата сделки:** 19.11.2025 г. **Цена сделки:** 1 148 006 027,40 (Один миллиард сто сорок восемь миллионов шесть тысяч двадцать семь) рублей 40 копеек.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
14.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 11 к Договору займа № 3-16/03/2018 от 16.03.2018 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Дом Октябрьское Поле“»	**Сделка:** **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Дом Октябрьское Поле“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-16/03/2018 от 16.03.2018 между ООО «СЗ „Дом Октябрьское Поле“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 22 000 000,00 (Двадцать два миллиона) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 30.12.2026 г. **Дата сделки:** 27.11.2025 г. **Цена сделки:** 27 050 356,16 (Двадцать семь миллионов пятьдесят тысяч триста пятьдесят шесть) рублей 16 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Дом Октябрьское Поле“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Дом Октябрьское Поле“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 88,8%.
15.	Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 1 к Договору займа № 3-23/06/2025 от 23.06.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «Балтпродком» (Сделка 1), Дополнительное соглашение № 2 к Договору займа № 3-23/06/2025 от 23.06.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «Балтпродком» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «Балтпродком». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-23/06/2025 от 23.06.2025 между ООО «Балтпродком» и АО «ГЛОРАКС» на 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 21.06.2026 г. **Дата сделки:** 31.07.2025 г. **Цена сделки:** 360 102 739,73 (Триста шестьдесят миллионов сто две тысячи семьсот тридцать девять) рублей 73 копейки.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Балтпродком»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Балтпродком»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 94,95%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
		Сделка 2 **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «Балтпродком». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-23/06/2025 от 23.06.2025 между ООО «Балтпродком» и АО «ГЛОРАКС» на 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 21.06.2026 г. **Дата сделки:** 21.08.2025 г. **Цена сделки:** 291 085 616,44 (Двести девяносто один миллион восемьдесят пять тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 44 копейки.		

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
16.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Соглашение о зачете встречных требований от 01.08.2025	**Сделка:** **Стороны сделки:** АО «ГЛОРАКС» – Сторона 2; ООО «СЗ „ГЛОРАКС-СПБ Бизнес Петроградский“» – Сторона 1. Предмет сделки: Сторона 2 на день заключения Соглашения имеет обязательство уплатить Стороне 1 денежные средства в сумме 1 560 633 466,63 (Один миллиард пятьсот шестьдесят миллионов шестьсот тридцать три тысячи четыреста шестьдесят шесть) рублей 63 копейки (далее – Обязательство Стороны 2) в счет возврата сумм займа (основного долга) по следующим Договорам займа:	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „ГЛОРАКС-СПБ Бизнес Петроградский“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „ГЛОРАКС-СПБ Бизнес Петроградский“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 89,7%.

№ п/п	Основание	Основной долг (руб.)
1.	Договор займа № 3-30/11/2023 от 30.11.2023	178 133 262,23
2.	Договор займа № 3-06/03/2024 от 06.03.2024	640 370 204,40
3.	Договор займа № 3-17/10/2024 от 17.10.2024	742 130 000,00

Сторона 1 на день заключения Соглашения имеет обязательство уплатить Стороне 2 денежные средства в сумме 1 263 387 526,37 (Один миллиард двести шестьдесят три миллиона триста восемьдесят семь тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 37 копеек в счет выплаты нераспределенной чистой прибыли Стороны 1 за 2024 г. на основании Решения № б/н Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик „ГЛОРАКС-СПБ Бизнес Петроградский“» (ОГРН 1167847486014, ИНН 7813267966) от 30.06.2025 (далее – Обязательство Стороны 1).

В соответствии со ст. 410 ГК РФ Стороны осуществляют зачет встречных однородных требований на сумму 1 263 387 526,37 (Один миллиард двести шестьдесят три миллиона триста восемьдесят семь тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 37 копеек, в связи с чем:
Обязательство Стороны 1 прекращается;
Обязательство Стороны 2 прекращается частично, а именно: по Договорам займа: № 3-30/11/2023 от 30.11.2023, № 3-06/03/2024 от 06.03.2024 обязательство по возврату сумм займа (основного долга) прекращается;
по Договору займа № 3-17/10/2024 от 17.10.2024 сумма займа (основного долга) уменьшается на 444 884 059,74 (Четыреста сорок четыре миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи пятьдесят девять) рублей 74 копейки и составляет 297 245 940,26 (Двести девяносто семь миллионов двести сорок пять тысяч девятьсот сорок) рублей 26 копеек.

Дата сделки: 01.08.2025 г.

Цена сделки: 1 263 387 526,37 (Один миллиард двести шестьдесят три миллиона триста восемьдесят семь тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 37 копеек.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
17.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Соглашение о зачете встречных требований от 31.08.2025	**Сделка:** **Стороны сделки:** АО «ГЛОРАКС» – Сторона 1; ООО «Балтпродком» – Сторона 2. **Предмет сделки:** Сторона 1 имеет обязательство уплатить Стороне 2 денежные средства в сумме 1 919 596 409,41 (Один миллиард девятьсот девятнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч четыреста девять) рублей 41 копейка (далее – Долг Стороны 1) в качестве платы за перевод долга на основании Соглашения от 01.07.2025 о переводе долга по Договору займа № 3-01/12/2022 от 01.12.2022, заключенного между Сторонами ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» и ООО «СЗ „Развитие“» (далее – Обязательство Стороны 1). Сторона 2 на день заключения Соглашения имеет обязательство уплатить Стороне 1 денежные средства в сумме 1 390 623 909,09 (Один миллиард триста девяносто миллионов шестьсот двадцать три тысячи девятьсот девять) рублей 09 копеек по Договорам займа (далее – Обязательство Стороны 2), в том числе:	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Балтпродком»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Балтпродком»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 94,95%.

№ п/п	Основание	Основной долг (руб.)	Проценты (руб.)	Всего (руб.)
1.	Договор займа № 3-23/06/2025 от 23.06.2025	1 018 798 401,93	21 063 449,42	1 039 861 851,35
2.	Договор займа № 3-19/07/2024 от 19.07.2024	211 632 177,78	13 153 084,81	224 785 262,59
3.	Договор займа № 3-13/10/2023 от 13.10.2023	99 703 917,89	4 240 557,87	103 944 475,76
4.	Договор займа № 3-26/03/2025 от 26.03.2025	21 083 835,61	948 483,78	22 032 319,39

Стороны осуществляют зачет встречных однородных требований на сумму 1 390 623 909,09 (Один миллиард триста девяносто миллионов шестьсот двадцать три тысячи девятьсот девять) рублей 09 копеек (далее – Сумма зачета), в связи с чем: Обязательство Стороны 1 прекращается частично: Долг Стороны 1 уменьшается на Сумму зачета и остается равным 528 972 500,32 (Пятистам двадцати восьми миллионам девятистам семидесяти двум тысячам пятистам) рублям 32 копейкам. Обязательство Стороны 2 прекращается.

Дата сделки: 31.08.2025 г.

Цена сделки: 1 390 623 909,09 (Один миллиард триста девяносто миллионов шестьсот двадцать три тысячи девятьсот девять) рублей 09 копеек.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
18.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 2 к Договору займа № 3-28/01/2025 от 28.01.2025 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Арктур“»	**Сделка:** **Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Арктур“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-28/01/2025 от 28.01.2025 между ООО «СЗ „Арктур“» и АО «ГЛОРАКС» на 70 000 000,00 (Семьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 26.01.2026 г. **Дата сделки:** 05.09.2025 г. **Цена сделки:** 76 170 547,95 (Семьдесят шесть миллионов сто семьдесят тысяч пятьсот сорок семь) рублей 95 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Арктур“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Арктур“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 89,7%.
19.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 13 к Договору займа № 3-23/01/2023 от 23.01.2025 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Эс Пи Райтерс“»	**Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Эс Пи Райтерс“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-23/01/2023 от 23.01.2023 между ООО «СЗ „Эс Пи Райтерс“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 14.01.2026 г. **Дата сделки:** 01.10.2025 г. **Цена сделки:** 265 462 328,77 (Двести шестьдесят пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи триста двадцать восемь) рублей 77 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Эс Пи Райтерс“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Эс Пи Райтерс“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 88,8%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
20.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Соглашение о зачете встречных требований от 30.09.2025	**Стороны сделки:** АО «ГЛОРАКС» – Сторона 1; ООО «Балтпродком» – Сторона 2. **Предмет сделки:** Сторона 1 по состоянию на день заключения Соглашения имеет обязательство уплатить Стороне 2 денежные средства в сумме 528 972 500,32 (Пятьсот двадцать восемь миллионов девятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей 32 копейки в качестве платы за перевод долга на основании Соглашения от 01.07.2025 о переводе долга по Договору займа № 3-01/12/2022 от 01.12.2022 (далее – Соглашение о переводе долга), заключенного между Сторонами ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» и ООО «СЗ „Развитие“» (далее – Обязательство Стороны 1). Сторона 2 по состоянию на день заключения Соглашения имеет обязательство уплатить Стороне 1 денежные средства в сумме 166 847 212,26 (Сто шестьдесят шесть миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести двенадцать) рублей 26 копеек (далее – Обязательство Стороны 2) по заключенному между Сторонами Договору займа № 3-23/06/2025 от 23.06.2025 (далее – Договор займа), в том числе: а) 166 489 292,12 (Сто шестьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч двести девяносто два) рубля 12 копеек – сумма займа (основной долг); б) 357 920,14 (Триста пятьдесят семь тысяч девятьсот двадцать) рублей 14 копеек – проценты за пользование суммой займа. Стороны осуществляют зачет встречных однородных требований на сумму 166 847 212,26 (Сто шестьдесят шесть миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести двенадцать) рублей 26 копеек (далее – Сумма зачета), в связи с чем: Обязательство Стороны 1 прекращается частично: долг Стороны 2 по Соглашению о переводе долга уменьшается на Сумму зачета и остается равным 362 125 288,06 (Тремстам шестидесяти двум миллионам ста двадцати пяти тысячам двумстам восьмидесяти восьми) рублям 06 копейкам. Обязательство Стороны 2 прекращается. **Дата сделки:** 30.09.2025 г. **Цена сделки:** 166 847 212,26 (Сто шестьдесят шесть миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести двенадцать) рублей 26 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Балтпродком»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Балтпродком»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 94,95%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
21.	Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность: Договор займа № 3-22/10/2025 от 22.10.2025 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «Глоракс-Недвижимость М» (Сделка 1), Дополнительное соглашение № 1 к Договору займа № 3-22/10/2025 от 22.10.2025 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «Глоракс-Недвижимость М» (Сделка 2)	**Сделка 1** **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «Глоракс-Недвижимость М». **Предмет сделки:** Договор займа № 3-22/10/2025 от 22.10.2025 между ООО «Глоракс-Недвижимость М» и ПАО «ГЛОРАКС» на 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 21.10.2026 г. **Дата сделки:** 22.10.2025 г. **Цена сделки**: 303 455 479,45 (Триста три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 45 копеек. **Сделка 2** **Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «Глоракс-Недвижимость М». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-22/10/2025 от 22.10.2025 между ООО «Глоракс-Недвижимость М» и ПАО «ГЛОРАКС» на 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 21.10.2026 г. **Дата сделки:** 22.10.2025 г. **Цена сделки:** 301 061 643,84 (Триста один миллион шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок три) рубля 84 копейки.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Глоракс-Недвижимость М»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «Глоракс-Недвижимость М»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 93,45%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
22.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 5/1 к Договору займа № 3-05/09/2023 от 05.09.2023 между АО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „Персей“»	**Стороны сделки:** Заимодавец: АО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „Персей“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-05/09/2023 от 05.09.2023 между ООО «СЗ „Персей“» и АО «ГЛОРАКС» на 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 01.09.2026 г. **Дата сделки:** 05.08.2025 г. **Цена сделки:** 91 240 603,44 (Девяносто один миллион двести сорок тысяч шестьсот три) рубля 44 копейки.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для АО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Персей“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (АО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „Персей“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 89,7%.
23.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 4 к Договору займа № 3-28/11/2023 от 28.11.2023 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „ЭКОРАЙОН“»	**Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „ЭКОРАЙОН“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-28/11/2023 от 28.11.2023 между ООО «СЗ „ЭКОРАЙОН“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 23.11.2026 г. **Дата сделки:** 27.11.2025 г. **Цена сделки:** 36 248 219,18 (Тридцать шесть миллионов двести сорок восемь тысяч двести девятнадцать) рублей 18 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „ЭКОРАЙОН“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „ЭКОРАЙОН“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 84,4%.

№ п/п	Наименование сделки (договора, если применимо)	Стороны и существенные условия сделки	Орган управления, принявший решение о согласии / последующем одобрении, дата решения (при наличии такого решения)	Лица, признаваемые заинтересованными в совершении сделки, основания, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки
24.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность: Дополнительное соглашение № 42 к Договору займа № 3-13/09/2023 от 13.09.2023 между ПАО «ГЛОРАКС» и ООО «СЗ „ГЛОРАКС-МСК Римская“»	**Стороны сделки:** Заимодавец: ПАО «ГЛОРАКС». Заемщик: ООО «СЗ „ГЛОРАКС-МСК Римская“». **Предмет сделки:** увеличение суммы Договора займа № 3-13/09/2023 от 13.09.2023 между ООО «СЗ „ГЛОРАКС-МСК Римская“» и ПАО «ГЛОРАКС» на 20 000 000,00 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек. **Срок действия договора:** до 30.09.2028 г. **Дата сделки:** 03.12.2025 г. **Цена сделки:** 31 773 369,86 (Тридцать один миллион семьсот семьдесят три тысячи триста шестьдесят девять) рублей 86 копеек.	Решение не принималось	В соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанная сделка является для ПАО «ГЛОРАКС» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность Биржина Андрея Александровича (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „ГЛОРАКС-МСК Римская“»)), ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (контролирующее лицо стороны сделки (ПАО «ГЛОРАКС») и выгодоприобретателя (ООО «СЗ „ГЛОРАКС-МСК Римская“»)). **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале Эмитента:** 82,85%. **Доля участия заинтересованных лиц в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке:** 88,8%.

Методология расчета ключевых показателей деятельности

Наименование показателя	Методика расчета
Финансовые показатели	
Выручка, руб.	Финансовые показатели приведены согласно консолидированной МСФО отчетности ПАО «Глоракс» за соответствующие отчетные периоды
Валовая прибыль, руб.	
Административные и управленческие расходы, руб.	
Коммерческие расходы, руб.	
Чистая прибыль, руб.	
Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA), руб.	Согласно примечанию «Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО» к консолидированной финансовой отчетности рассчитывается как сумма значения строк «Результаты операционной деятельности» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, «Амортизация» консолидированного отчета о движении денежных средств, увеличенная на капитализированные проценты, списанные в себестоимость периода (Примечание «Запасы»), и на налоги за исключением налога на прибыль (Примечание «Управленческие и административные расходы») за соответствующий отчетный период
Проектное финансирование, руб.	Сумма строк «Банковские кредиты (проектное финансирование)» (Примечание «Кредиты и займы») за вычетом классифицированных в строку «Банковские кредиты (проектное финансирование)» кредитов после ввода объектов в эксплуатацию и кредитов без открытых эскроу-счетов на конец соответствующего отчетного периода
Чистый долг, тыс. руб.	Согласно примечанию «Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО» к консолидированной финансовой отчетности рассчитывается как разность между суммой строк «Кредиты и займы» в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств без учета займов, полученных от материнской компании, а также бенефициара Группы (Примечание «Управление капиталом»), и строкой «Денежные средства и их эквиваленты» консолидированного отчета о финансовом положении и денежными средствами на счетах эскроу (Примечание «Управление капиталом») на конец соответствующего отчетного периода

Наименование показателя	Методика расчета
Свободный денежный поток / FCF, руб.	Сумма строк «Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности» и «Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов» консолидированного отчета о движении денежных средств за соответствующий отчетный период
FCF с учетом поступлений на эскроу, руб.	Показатель «Свободный денежный поток / FCF» с учетом поступлений на эскроу-счета за соответствующий отчетный период
Отношение чистого долга к EBITDA за последние 12 месяцев	Отношение показателя чистого долга к показателю EBITDA за предыдущие 12 месяцев соответствующего отчетного периода
Рентабельность по EBITDA, %	Отношение показателя EBITDA к выручке за соответствующий отчетный период
Рентабельность по валовой прибыли, %	Отношение показателя валовой прибыли к выручке за соответствующий отчетный период
Рентабельность по чистой прибыли, %	Отношение показателя чистой прибыли к выручке за соответствующий отчетный период
Коэффициент покрытия проектного финансирования средствами на счетах эскроу, %	Отношение средств на эскроу-счетах (Примечание «Денежные средства и их эквиваленты») к показателю «Проектное финансирование» на конец соответствующего отчетного периода
Средняя ставка по кредитному портфелю, %	Средневзвешенная ставка по кредитному портфелю ПАО «Глоракс» и его дочерних предприятий на конец соответствующего отчетного периода
ROIC, %	Рентабельность инвестированного капитала рассчитывается как отношение NOPAT к среднему из суммы строк «Банковские кредиты (проектное финансирование)» (Примечание «Кредиты и займы») и «Итого собственный капитал» на начало и конец отчетного периода NOPAT (операционная прибыль после налогов) рассчитывается как сумма строк «Результаты операционной деятельности» и капитализированных процентов, списанных в себестоимость периода (Примечание «Запасы»), умноженная на разницу единицы и ставки налога на прибыль (%) соответствующего отчетного периода (25% с 2025 года согласно НК РФ)

Методология расчета ключевых показателей деятельности

Наименование показателя	Методика расчета
Операционные показатели	
Продажи, кв. м	Площадь жилой и нежилой недвижимости, в отношении которой были заключены ДДУ[1] и ДКП[2] за соответствующий отчетный период (без учета возможных расторжений впоследствии)
Продажи, руб.	Денежная стоимость заключенных ДДУ и ДКП за соответствующий отчетный период в отношении жилой и нежилой недвижимости (без учета возможных расторжений впоследствии)
Количество заключенных договоров	Количество заключенных ДДУ и ДКП за соответствующий отчетный период в отношении жилой и нежилой недвижимости (без учета возможных расторжений впоследствии)

[1] Договор долевого участия.
[2] Договор купли-продажи.

Глоссарий

Единицы измерения:

г/г – год к году
га – гектар
кВт·ч – киловатт-час
кв. м – квадратный метр
куб. м – кубический метр
млн – миллион
млрд – миллиард
п. п. – процентный пункт
руб. – рубль
тыс. – тысяча
трлн – триллион
чел. – человек
шт. – штук

Аббревиатуры:

CEO (англ. Chief Executive Officer)
генеральный директор или главный исполнительный директор

CSI (англ. Customer Satisfaction Index)
индекс удовлетворенности клиента

EBITDA (англ. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)
прибыль компании до вычета процентов, налогов, износа и амортизации

eNPS (англ. Employee Net Promoter Score)
метрика оценки уровня лояльности сотрудников

EPS (англ. Earnings Per Share)
прибыль на акцию

ESOP (англ. Employee Stock Ownership Plan)
программа долевого участия сотрудников в акционерном капитале компании

GR (англ. Government Relations)
управление взаимоотношениями между компанией и государством

HR (англ. Human Resources)
управление персоналом, кадровые ресурсы

IPO (англ. Initial Public Offering)
первичное публичное размещение акций

IR (англ. Investor Relations)
взаимодействие с инвесторами

ISIN (англ. International Securities Identification Number)
международный идентификационный код ценной бумаги

IT (англ. Information Technology)
информационные технологии

LTIFR (англ. Lost Time Injury Frequency Rate)
частота травм с временной потерей трудоспособности: число пострадавших с временной потерей трудоспособности в результате производственных травм × 1 000 000 / общее количество часов, отработанных всеми сотрудниками

M&A (англ. Mergers and Acquisitions)
слияния и поглощения

MBA (англ. Master of Business Administration)
степень магистра делового администрирования

mNPS (англ. Manager Net Promoter Score)
метрика оценки уровня лояльности менеджера

ND (англ. Net Debt)
чистый долг

ROIC (англ. Return on Invested Capital)
рентабельность инвестированного капитала

SAREX
цифровая платформа для мониторинга соблюдения требований ОТиПБ подрядными организациями

TRIR (англ. Total Recordable Incident Rate)
общая частота регистрируемых происшествий: количество несчастных случаев × 200 000 / общее количество рабочих часов за год

TSR (англ. Total Shareholder Return)
рост акционерной стоимости

Глоссарий

GloraX, Компания, Группа
совместно Публичное акционерное общество «Глоракс» и его дочерние предприятия

АКРА
Аналитическое кредитное рейтинговое агентство

АО
акционерное общество

ВВП
валовой внутренний продукт

ВШЭ
Высшая школа экономики

ГК
группа компаний

ГПЗУ
градостроительный план земельного участка

ДДУ
договор долевого участия

ДКП
денежно-кредитная политика

ДКП
договор купли-продажи

ДМС
добровольное медицинское страхование

ДФО
Дальневосточный федеральный округ

ЕИСЖС
Единая информационная система жилищного строительства

ЕРЗ
Единый ресурс застройщиков

ЖК
жилой комплекс

ЖКИ
жилищно-коммунальная инфраструктура

ЖКХ
жилищно-коммунальное хозяйство

Заключение Nikoliers
экспертное заключение Nikoliers о справедливой стоимости девелоперских проектов № 90.07.2025 от 23.07.2025

ИД
издательский дом

ИИ
искусственный интеллект

ИНН
идентификационный номер налогоплательщика

ИНП РАН
Институт народнохозяйственного прогнозирования Российской академии наук

ИПЦ
индекс потребительских цен

ИТ
информационные технологии

ИТР
инженерно-технические работники

КПЭ
ключевые показатели эффективности

КРТ
комплексное развитие территорий

ЛО
Ленинградская область

МВФ
Международный валютный фонд

МГУ
Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова

МИП
масштабный инвестиционный проект

ММВБ
Московская межбанковская валютная биржа

МСФО
Международные стандарты финансовой отчетности

МЧС
Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий

НДФЛ
налог на доходы физических лиц

НИУ
Национальный исследовательский университет

НКО
некоммерческая организация

НКР
Национальное кредитное рейтинговое агентство

НЦ РФ
Национальные цели развития Российской Федерации

ОВЗ
ограниченные возможности здоровья

ОГРН
основной государственный регистрационный номер

ОКН
объекты культурного наследия

ООО
общество с ограниченной ответственностью

Глоссарий

ООН
Организация Объединенных Наций

ОТиПБ
охрана труда и промышленная безопасность

ПАО
публичное акционерное общество

ППТ
проект планировки территории

ПФО
Приволжский федеральный округ

РАНХиГС
Российская академия народного хозяйства и государственной службы

РНС
разрешение на строительство

РТС
Российская торговая система

РФ
Российская Федерация

СВО
специальная военная операция

СГТР
среднегодовой темп роста

СЗ
специализированный застройщик

СЗФО
Северо-Западный федеральный округ

СИЗ
средства индивидуальной защиты

СМИ
средства массовой информации

СМР
строительно-монтажные работы

СПбГУ
Санкт-Петербургский государственный университет

СПб
Санкт-Петербург

СПбГАСУ
Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет

СПбГЭУ
Санкт-Петербургский государственный экономический университет

СПбПУ
Санкт-Петербургский политехнический университет им. Петра Великого

СРО
саморегулируемая организация

СУОТ
система управления охраной труда

СУРиВК
система управления рисками и внутреннего контроля

СФО
Сибирский федеральный округ

УК
управляющая компания

ФЗ
Федеральный закон

ФК
футбольный клуб

ФОК
физкультурно-оздоровительный комплекс

ХМАО
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

ЦБ
Центральный банк Российской Федерации

ЦУР
Цели устойчивого развития ООН

ЦФО
Центральный федеральный округ

Контакты

Компания GloraX открыта к взаимодействию с клиентами, инвесторами, партнерами, представителями средств массовой информации и другими заинтересованными сторонами.

Полное наименование:
Публичное акционерное общество «Глоракс»

Сокращенное наименование:
ПАО «Глоракс»

ИНН: 9729387137
КПП: 770501001

Юридический адрес:
115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Народная, д. 14, стр. 3

Телефон: +7 (800) 511-95-91
Сайт: **www.glorax.com** →

Раскрытие информации:
ПАО «Глоракс, e-disclosure.ru

Держатель реестра:
Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

107076, Российская Федерация, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, к. 5б, пом. IX

Тел.: 7 (495) 780-73-63, +7 (495) 989-76-50
Факс: +7 (495) 780-73-67

Почта: **info@rrost.ru** →
Сайт: **www.rrost.ru** →

Отдел по работе с инвесторами:
ir@glorax.com →

Социальные сети для инвесторов:
См. на стр. 143 →

Пресс-служба:
press@glorax.com →

Партнёрам и поставщикам:
partners@glorax.com →

Клиентский сервис:
service@glorax.com →

Общие вопросы:
info@glorax.com →