

# Первичное размещение акций (IPO) Glorax



## ПАРАМЕТРЫ IPO

Предлагаемые ценные бумаги	Акции ПАО «Глоракс»
Структура предложения	100% продажа новых акций Компанией (доп. эмиссия)
Цена акции	64 руб. за акцию, что соответствует рыночной капитализации на уровне 16 млрд руб. без учета средств от IPO
Размер IPO	Свыше 2 млрд руб.
Публичная оферта	Выкуп акций через 1 год с доходностью 19,5% в случае, если хотя бы в одну из 5 основных торговых сессий средневзвешенная цена акции была ниже цены IPO. Оферта также распространяется в ограниченном объеме на инвесторов, купивших акции в течении 30 дней после IPO
Стабилизационный пакет	15% от размера предложения на срок до 30 дней после начала торгов на Московской бирже
Lock-up период	180 дней для Компании, действующих акционеров, аффилированных лиц и менеджмента
Сбор заявок и начало торгов	Подача заявок на приобретение акций с 23 по 30 октября. Торги акциями начнутся 31 октября 2025 г. Тикер: GLRX, ISIN: RU000A10CRQ4
Использование средств	Реализация стратегии долгосрочного роста

## GLORAX – ВЕДУЩИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

**Самый быстрорастущий девелопер** в сравнении с публичными конкурентами

**2,4x**

Рост выручки в 2024 г.  
vs +23% по рынку<sup>(1)</sup>

**Перспективный целевой рынок** с высоким потенциалом экспансии

**2,1x**

Прогноз роста целевого рынка до 2032 г.

**Высокая обеспеченность земельным банком** для дальнейшего масштабирования в регионах

**>5,4 млн м²**

Непроданная площадь проектов на 30.06.2025

**Уникальное сочетание ленд-девелопмента и девелопмента** обеспечивающее высокую рентабельность и возврат на капитал

**40%**

Валовая рент-сть в 2024 г.  
vs 33% по рынку<sup>(1)</sup>

**Лучшие практики корпоративного управления** и опытная команда Менеджмента

**4 из 7**

Независимых членов Совета Директоров

Источники: данные Компании, ЕРЗ  
Примечания: (1) средний показатель по публичным девелоперам: ЛСР, ПИК, Самолет и Эталон

## ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И АКЦИЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО МЕРЕ СМЯГЧЕНИЯ ДКП

**01**

Восстановление спроса со стороны домохозяйств без детей и инвестиционного спроса

- Восстановление спроса на рыночную ипотеку со стороны одиноких и домохозяйств без детей
- До отмены массовой льготной ипотеки 40–45% рынка формировали инвесторы, семьи без детей и одинокие покупатели

**02**

Снижение финансовой нагрузки и опережающий рост EPS<sup>(1,2)</sup>

**5,8-7,0 п.п.**

Опережающее снижение доходностей облигаций застройщиков<sup>(3)</sup> относительно снижения ключевой ставки на 4 п.п.

**03**

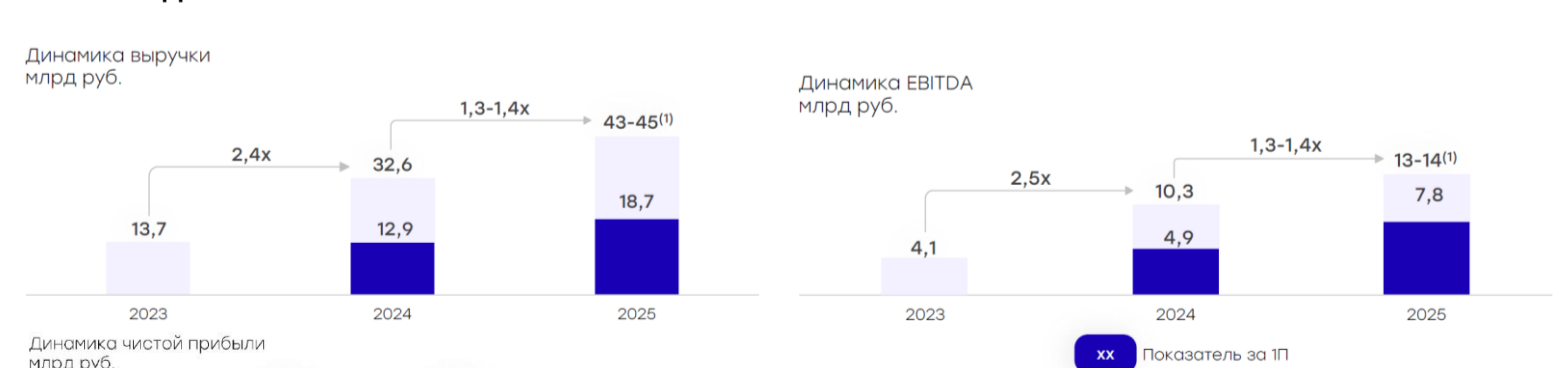
Реализация потенциала роста акций девелоперов на фоне возвращения ключевой ставки к уровням 1П 2024 г.

**+80%**

Потенциал роста<sup>(4)</sup> индекса Мосбиржи строительных компаний по мере смягчения ДКП

Примечания: (1) EPS (Earnings per Share) – прибыль на акцию; (2) относительно стоимости акций девелоперов; (3) динамика рассчитана между 04.06 и 15.09; (4) потенциал роста от текущих значений индекса на 15.09 относительно значений индекса в мае 2024 г.

## GLORAX ДЕМОНСТРИРУЕТ САМЫЕ ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ РОСТА БИЗНЕСА В ОТРАСЛИ



Источники: данные Компании, отчетность публичных компаний  
Примечания: (1) согласно текущим ожиданиям Компании

# Первичное размещение акций (IPO) Glorax



## ДЕВЕЛОПЕР С ВЫВЕРЕННОЙ БИЗНЕС-МОДЕЛЬЮ



### Ставка на регионы России

Средние и крупные регионы  
Ниже барьеры входа при более высокой отдаче на вложенный капитал

11 регионов присутствия

### Приобретение проектов на ранней стадии

Земельные участки без документации  
Глубокая экспертиза в ленд-девелопменте  
Самостоятельное создание стоимости участков

22% ROIС

### M&A с дисконтом

Покупка проектов с документацией с дисконтом  
Выход в новые регионы

+5 проектов за счет M&A<sup>(1)</sup>

### Проверенные технологии и решения

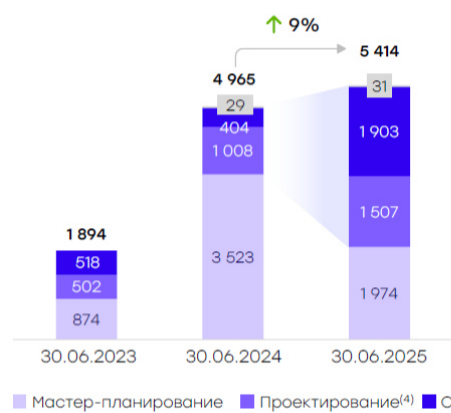
Стандартизация строительства  
Цифровая система контроля

80% элементов стандартизированы

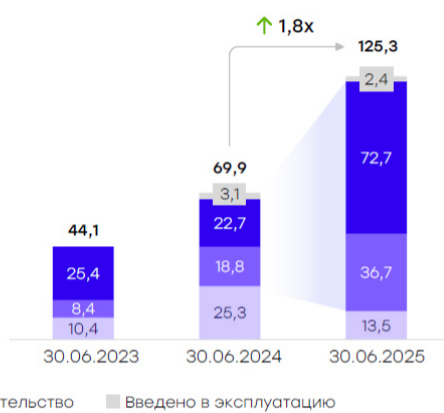
Источники: данные Компании  
Примечания: (1) за счет сделки с Жилкапинвест в 2025 г.

## АКТИВНЫЙ РОСТ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

Динамика непроданной площади портфеля проектов Компании в 2023-2025 гг., тыс. м<sup>2</sup>



Динамика рыночной стоимости портфеля проектов Компании в 2023-2025 гг., млрд руб.



### Ленд-девелопмент Компании

9 ппт<sup>(1)</sup> Утверждено во 2П24-1П25

22 гпзу<sup>(2)</sup> Получено во 2П24-1П25

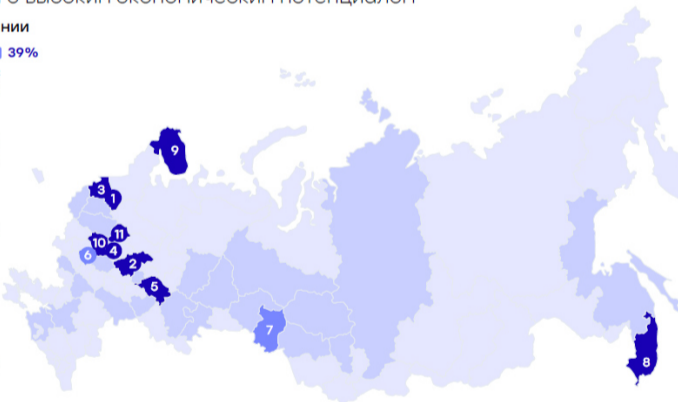
11 рнс<sup>(3)</sup> Получено во 2П24-1П25

## ШИРОКАЯ ГЕОГРАФИЯ ПРИСУТСТВИЯ В БЫСТРОРАСТУЩИХ РЕГИОНАХ

расширение в города с высоким экономическим потенциалом

### Регионы присутствия компании

- Ленинградская обл. 39%  
2 085,3 тыс. м<sup>2</sup>  
15,5 млрд руб.
- Нижний Новгород 30%  
1 616,4 тыс. м<sup>2</sup>  
53,1 млрд руб.
- Санкт-Петербург 7%  
401,3 тыс. м<sup>2</sup>  
15,4 млрд руб.
- Владимир 7%  
356,3 тыс. м<sup>2</sup>  
5,1 млрд руб.
- Казань 6%  
338,5 тыс. м<sup>2</sup>  
13,6 млрд руб.



- Тула 3%  
161,2 тыс. м<sup>2</sup>  
2,7 млрд руб.
- Омск 2%  
132,1 тыс. м<sup>2</sup>  
3,8 млрд руб.
- Владивосток 2%  
126,7 тыс. м<sup>2</sup>  
11,2 млрд руб.
- Мурманск 2%  
118,6 тыс. м<sup>2</sup>  
2,7 млрд руб.
- Москва 1%  
56,8 тыс. м<sup>2</sup>  
1,2 млрд руб.
- Ярославль 1%  
30,9 тыс. м<sup>2</sup>  
1,0 млрд руб.

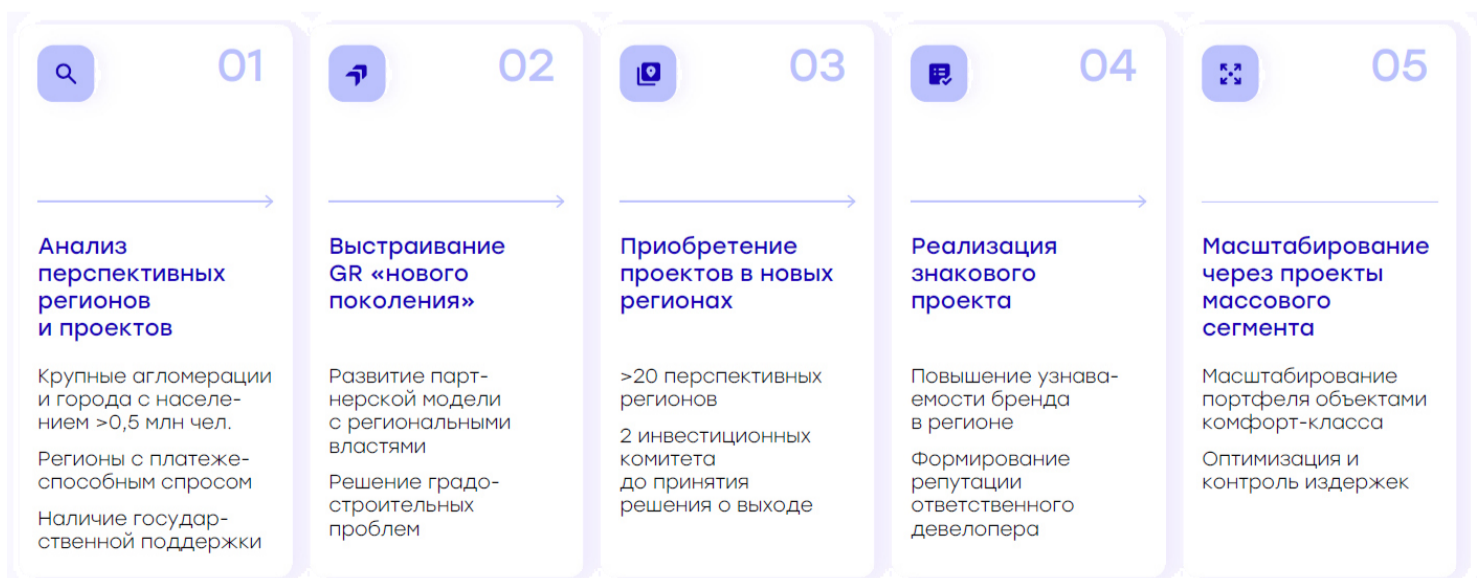
Доля в портфеле по непроданной площади

Выход в новые регионы с одним проектом и дальнейшее масштабирование

+6 регионов с начала 2024 г.

Источники: данные Компании, сертификат об оценке Nikoliers

## ВЫВЕРЕННАЯ СИСТЕМА ВЫХОДА В НОВЫЕ РЕГИОНЫ



Источники: данные Компании