

Glorax

Презентация для инвесторов

октябрь 2025



Вы должны прочитать предупреждение до ознакомления с документом. Настоящий документ предназначен для содействия в проведении анализа Группы и предоставлен исключительно в информационных целях. Настоящий документ не является проспектом ценных бумаг, решением о выпуске ценных бумаг, предложением ценных бумаг, рекламой ценных бумаг, приглашением принять участие в подписке на ценные бумаги, публичной или иной офертой либо предложением делать оферты о продаже, покупке, обмене или иной передаче ценных бумаг и не может рассматриваться или толковаться как что-либо из вышеперечисленного. Настоящий документ также не является заверением, гарантией, обещанием или обязательством какого-либо лица в отношении предложения, продажи или передачи ценных бумаг и не может рассматриваться или толковаться таким образом.

Настоящий документ не является рекомендацией, в том числе индивидуальной инвестиционной рекомендацией (в значении, определенном в Федеральном законе от 22 апреля 1996 года №39 ФЗ «О рынке ценных бумаг»), в отношении ценных бумаг Компании или любых иных ценных бумаг или любых активов, упомянутых в настоящем документе. Настоящий документ не предназначен для того, чтобы быть основанием для принятия каких-либо инвестиционных решений. Информация, содержащаяся в настоящем документе, предоставлена Компанией и не подвергалась какой-либо независимой проверке. Настоящий документ передается получателям исключительно в информационных целях.

Информация, представленная в настоящем документе, может существенно меняться. Настоящий документ не содержит исчерпывающей информации о Группе. Компания сохраняет за собой право без объяснения причин в любое время в любом объеме и без какого-либо уведомления изменять любую информацию, содержащуюся в настоящем документе. Передача настоящего документа получателю не влечет возникновения какого-либо обязательства Группы, в том числе обязательства по изменению или обновлению настоящего документа или по исправлению любых обнаруженных содержащихся в нем неточностей. Передача, распространение или публикация настоящего документа не влечет за собой каких-либо обязательств со стороны Группы по осуществлению каких-либо сделок. Компания, любые иные лица, входящие с Компанией в группу лиц, их аффилированные или иным образом связанные с ними лица, работники, должностные лица, представители, агенты, советники и консультанты не принимают никакой ответственности ни за какие убытки, прямые или косвенные, возникшие в результате использования настоящего документа или информации, содержащейся в настоящем документе. Такая информация не является заверением, гарантией, обещанием или обязательством какого-либо лица относительно планов, прогнозов и будущих результатов и не может рассматриваться или толковаться таким образом.

Любая информация о планах, прогнозах и будущих результатах, содержащаяся в настоящем документе, может существенно отличаться от фактов и событий, которые наступят в будущем.

Получение настоящего документа или любой содержащейся в нем информации в отдельных юрисдикциях может быть ограничено законом или подзаконным регулированием либо запрещено. Настоящий документ не предназначен для передачи и использования любыми лицами в юрисдикциях, в которых настоящий документ, какая-либо указанная в нем информация, ее передача или получение могут быть признаны незаконными.

Лицо, получившее настоящий документ, считается проинформированным относительно необходимости соблюдения соответствующих ограничений.

Лицо, получившее настоящий документ, считается проинформированным относительно необходимости соблюдения всех указанных выше условий.

Лицо, получившее настоящий документ, самым фактом получения настоящего документа безусловно соглашается следовать всем указанным выше условиям.

1

О КОМПАНИИ



Параметры IPO

Не менее 2 млрд руб.

Размер IPO

100% cash-in

Структура сделки

64 руб.

Цена размещения

16 млрд руб.

Рыночная капитализация без учета поступлений от IPO (pre-money)

5,5x

P/E LTM по цене размещения pre-money

Защита 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⁾.

Факторы инвестиционной привлекательности

Начало цикла смягчения денежно-кредитной политики Банка России

открывает перспективу активного развития рынка первичной жилой недвижимости

Высокий потенциал роста рынков присутствия Компании
опережающий столичные города

2,1x

Прогноз роста целевого рынка до 2032 г.

Крупный и географически диверсифицированный земельный банк для дальнейшего масштабирования бизнеса в регионах

>5,4

млн м2 непроданная площадь проектов на 30.06.25

Самые высокие темпы роста финансовых показателей на протяжении 3 лет подряд по сравнению с публичными девелоперами

145%

СГТР выручки '22-24

Рекордная для сектора рентабельность на протяжении 3 лет подряд благодаря уникальному сочетанию ленд-девелопмента и девелопмента

40+%
30+%

Валовая рентабельность '23-1П25

Рентабельность по EBITDA '23-1П25

Лучшие практики корпоративного управления
и опытная команда Менеджмента

4 из 7

Независимых членов Совета Директоров

Источник: данные Glorax

Примечания: (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) - Т.е. 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. Полный текст Оферты вы можете найти на официальном сайте: <https://glorax.com/investors>

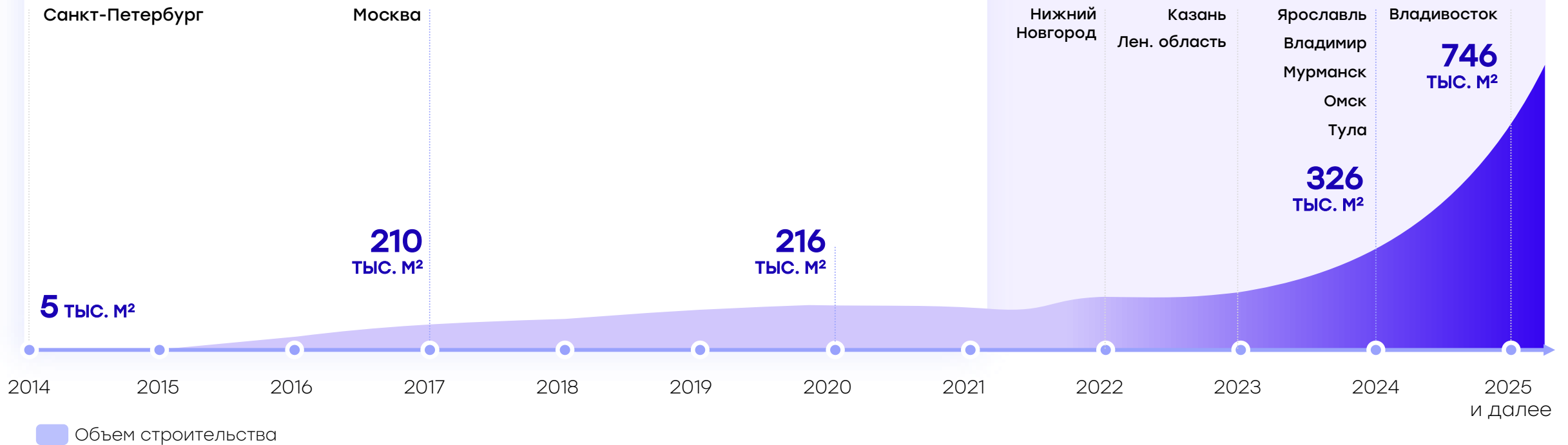
История трансформации из локального игрока в федерального девелопера

Выход на рынок и становление в качестве локального игрока

- Основание Glorax в Санкт-Петербурге
- ТОП-10 застройщиков Санкт-Петербурга
- Реализация первого проекта мастер-девелопмента
- Разработка собственных продуктовых стандартов

Федеральный девелопер полного цикла

- Создание собственного проектного бюро
- Формирование собственного строительного дивизиона

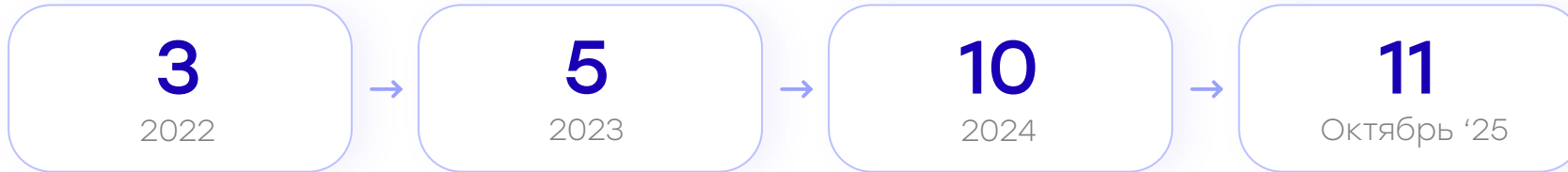


Источник: данные Glorax

Динамичная экспансия в регионы

Динамика количества регионов присутствия GloraX

GloraX



- Текущие регионы присутствия GloraX
- Перспективные регионы



125 млрд руб.	Стоимость портфеля на 1П25
31 проект	Число проектов
5,4 млн м ²	Непроданная площадь портфеля

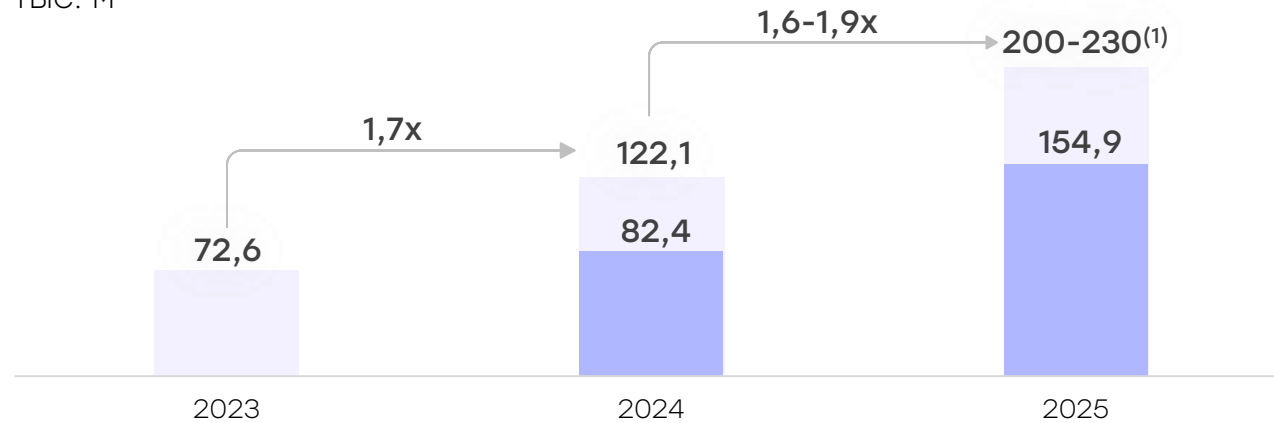
2

Ключевые операционные и финансовые результаты

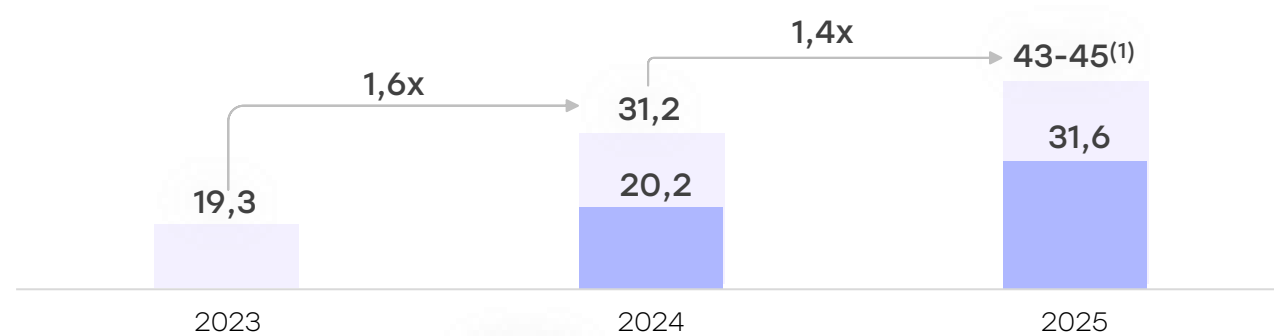


Опережающий рынок рост продаж

Динамика продаж
тыс. м²



Динамика продаж
млрд руб.

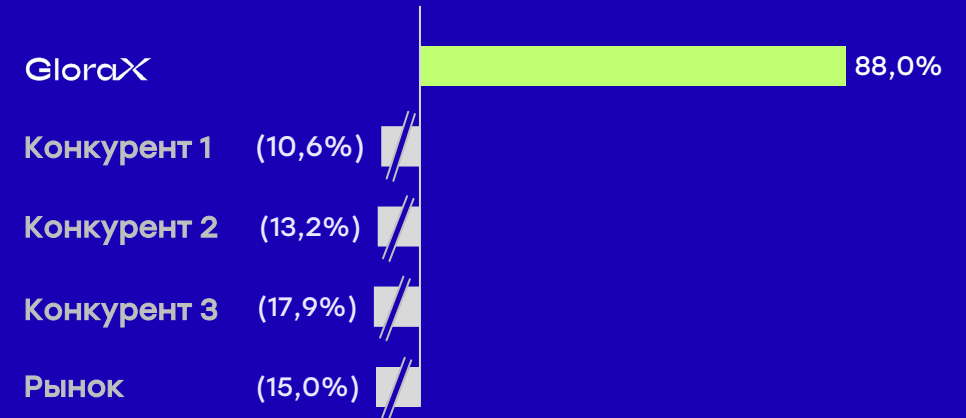


xx Показатель за 9М

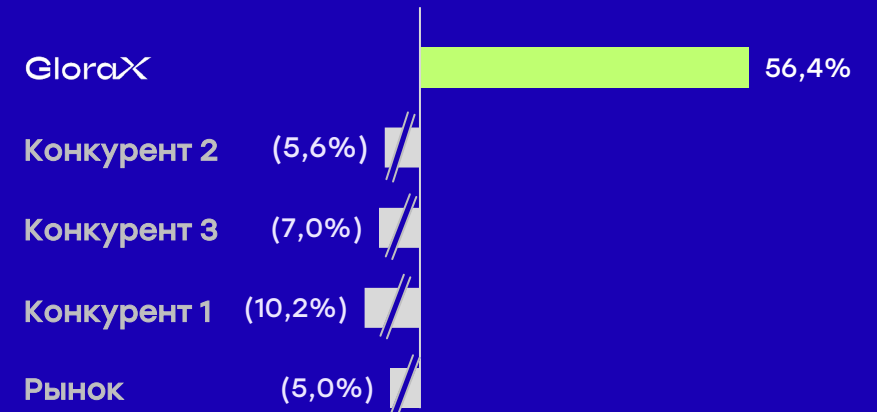
Источник: данные Glorax, отчетность компаний
Примечания: (1) Согласно текущим ожиданиям Компании

Сравнение динамики продаж за 9М25
Компании и публичных девелоперов %, г/г

тыс. м²

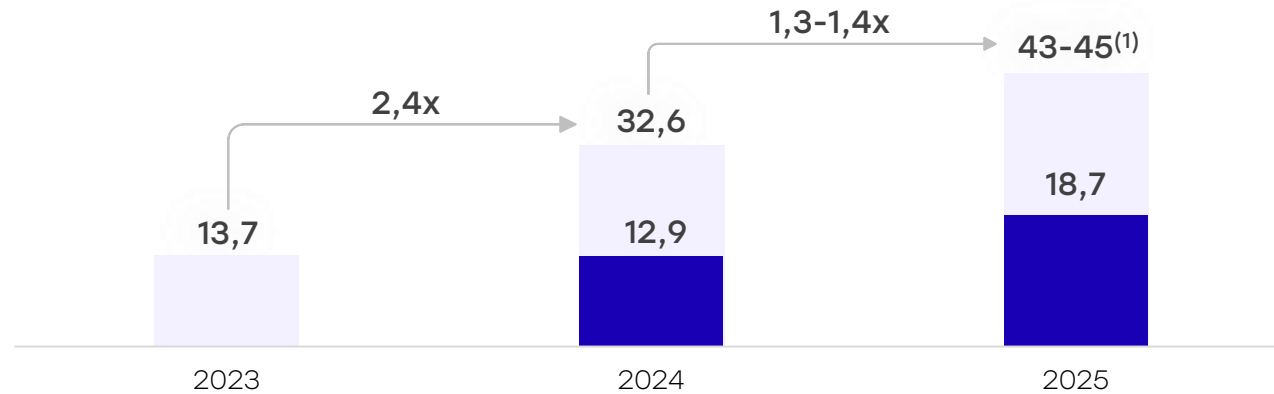


млрд руб.

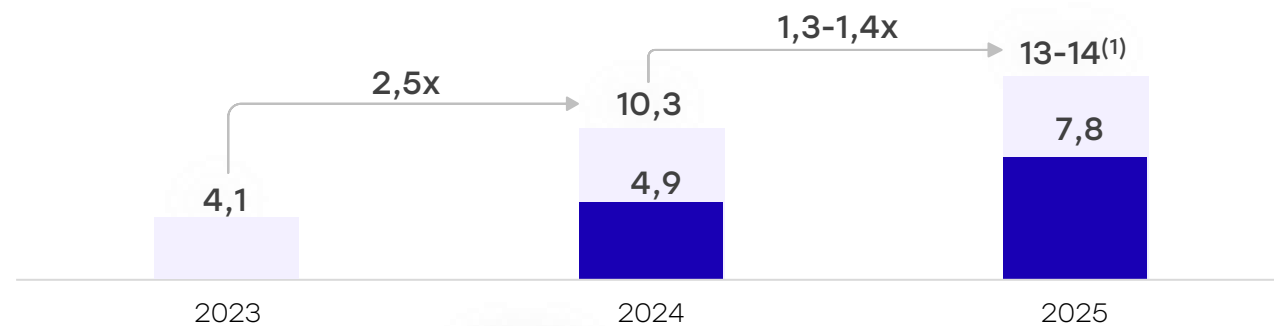


Самые высокие темпы роста бизнеса в отрасли

Динамика выручки млрд руб.



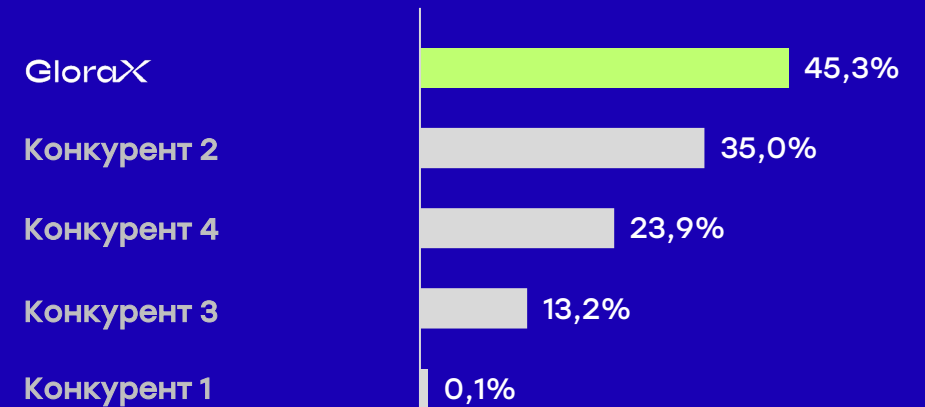
Динамика EBITDA млрд руб.



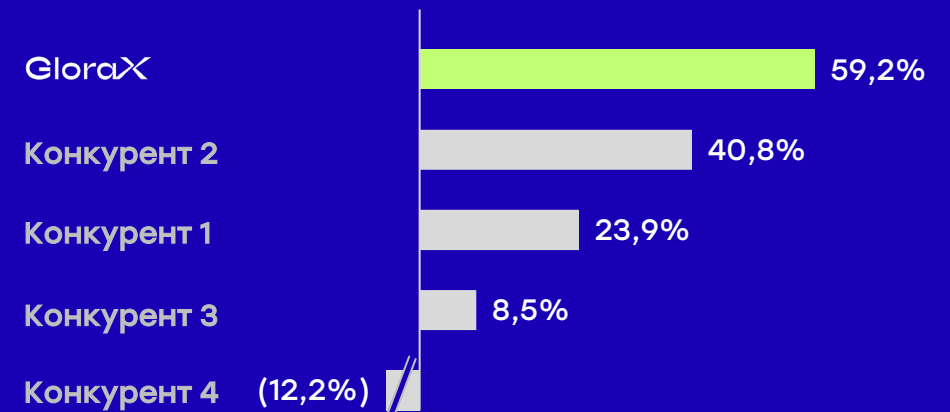
xx Показатель за 1П

Источник: данные Glorax, отчетность компаний
Примечания: (1) Согласно текущим ожиданиям Компании

Сравнение динамики выручки за 1П25 Компании и публичных девелоперов %, г/г

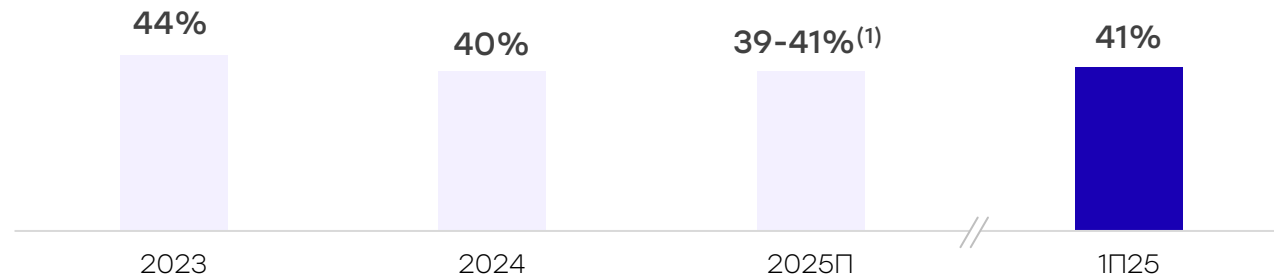


Сравнение динамики EBITDA за 1П25 Компании и публичных девелоперов %, г/г

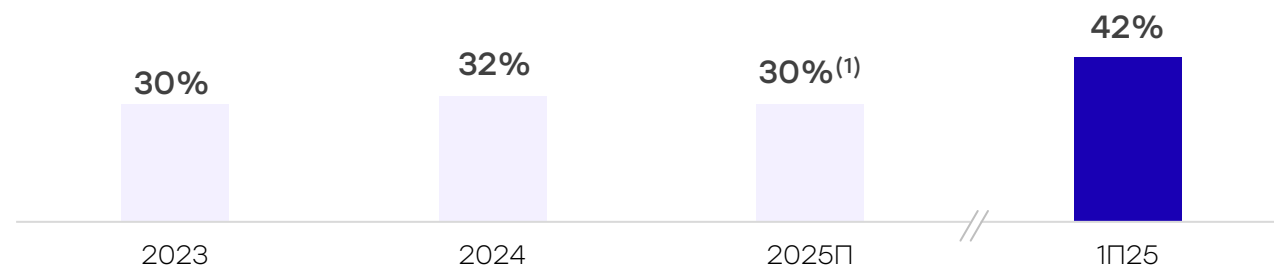


Лидерство по рентабельности в секторе

Рентабельность по валовой прибыли
%

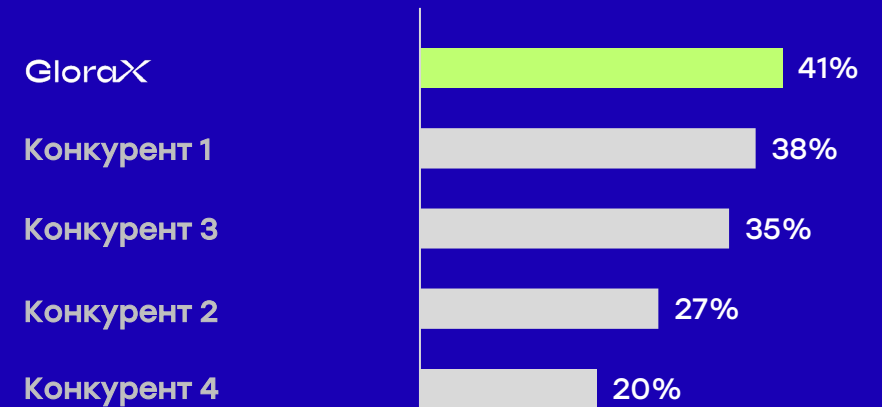


Рентабельность по EBITDA
%

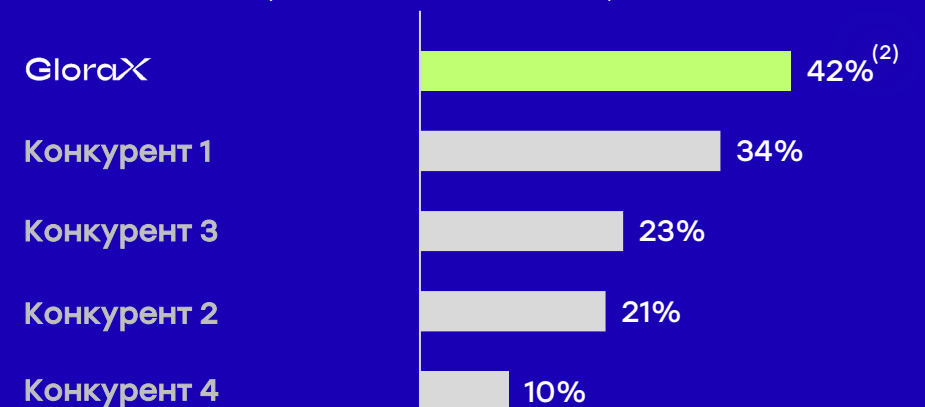


Источник: данные Glorax, отчетность компаний
Примечания: (1) Согласно текущим ожиданиям Компании; (2) С учетом выгодного приобретения ГК «Жилкапинвест»

Сравнение рентабельности по валовой прибыли
‘1П25 Компании и публичных девелоперов %, г/г

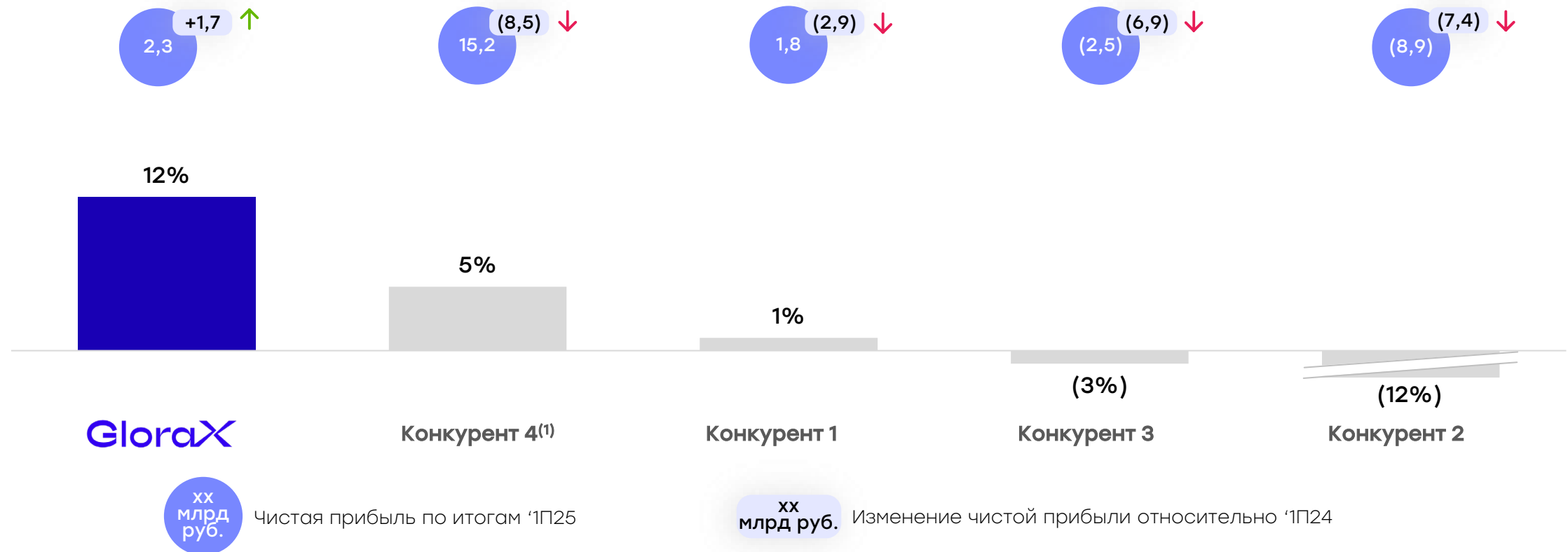


Сравнение рентабельности по EBITDA ‘1П25
Компании и публичных девелоперов %, г/г



Лидер по рентабельности чистой прибыли среди публичных девелоперов в 1 полугодии 2025 г.

Сравнение рентабельности по чистой прибыли '1П25 Компании и публичных девелоперов %

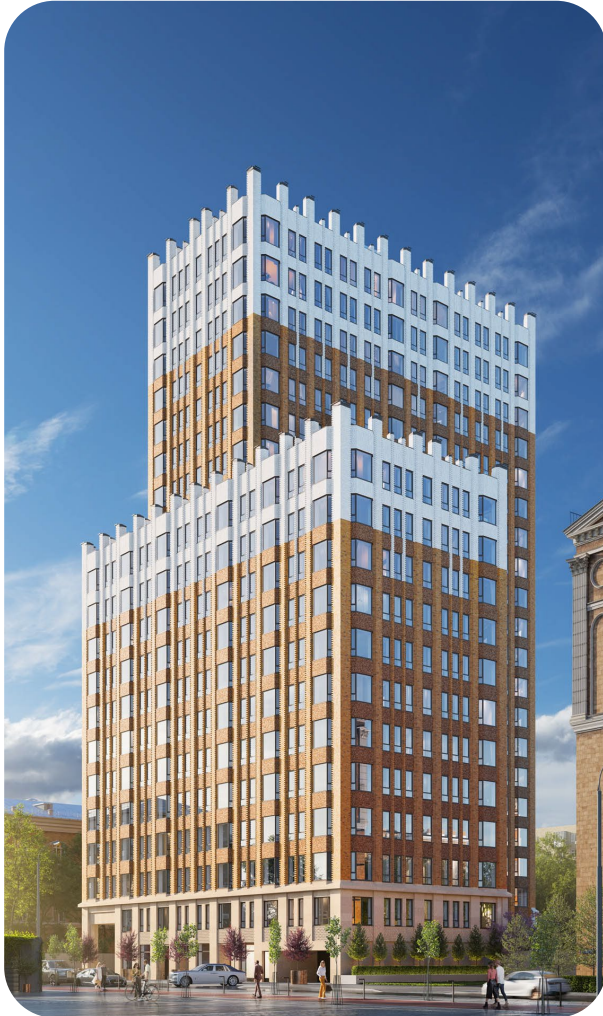


Источник: данные Glorax, отчетность компаний
 Примечания: (1) Приведена прибыль от основной деятельности консолидированного отчета о прибыли и убытке

3

Бизнес-модель





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% ROIC

M&A с дисконтом



Покупка проектов с документацией с дисконтом
Выход в новые регионы

+5 проектов за счет M&A⁽¹⁾

Проверенные технологии и решения

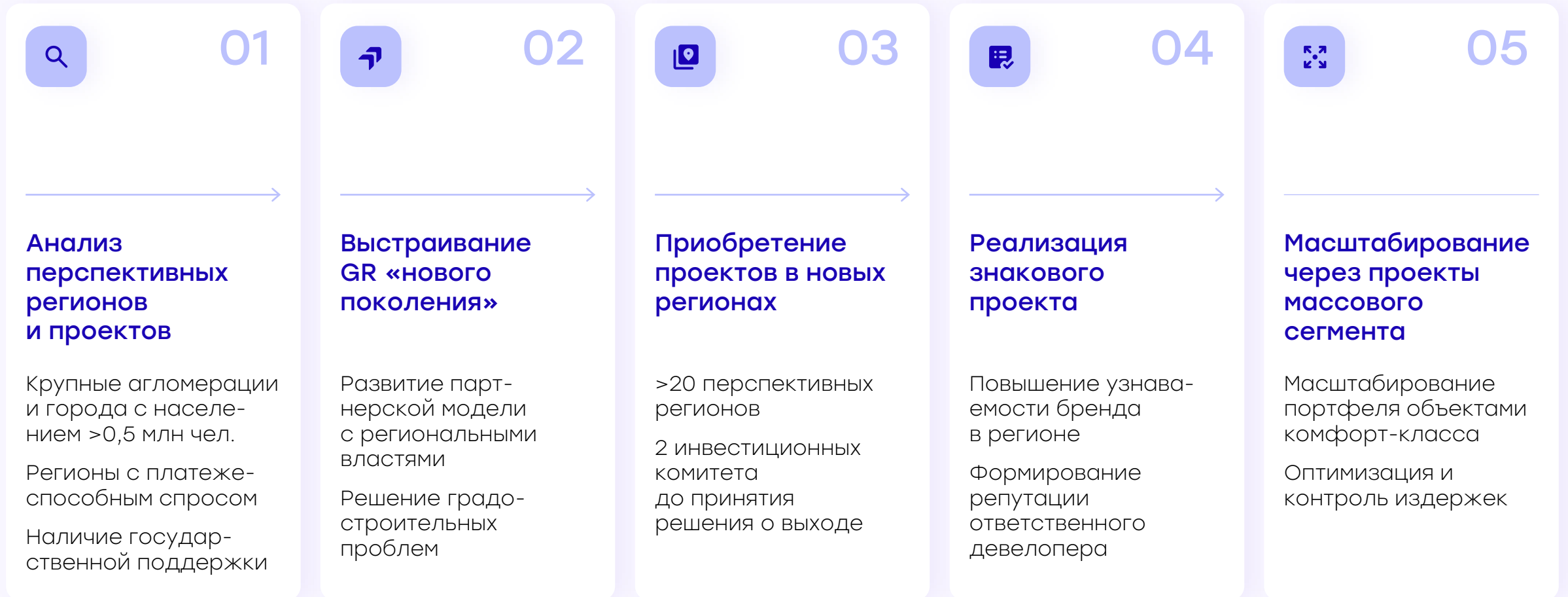


Стандартизация строительства
Цифровая система контроля

80% элементов стандартизированы

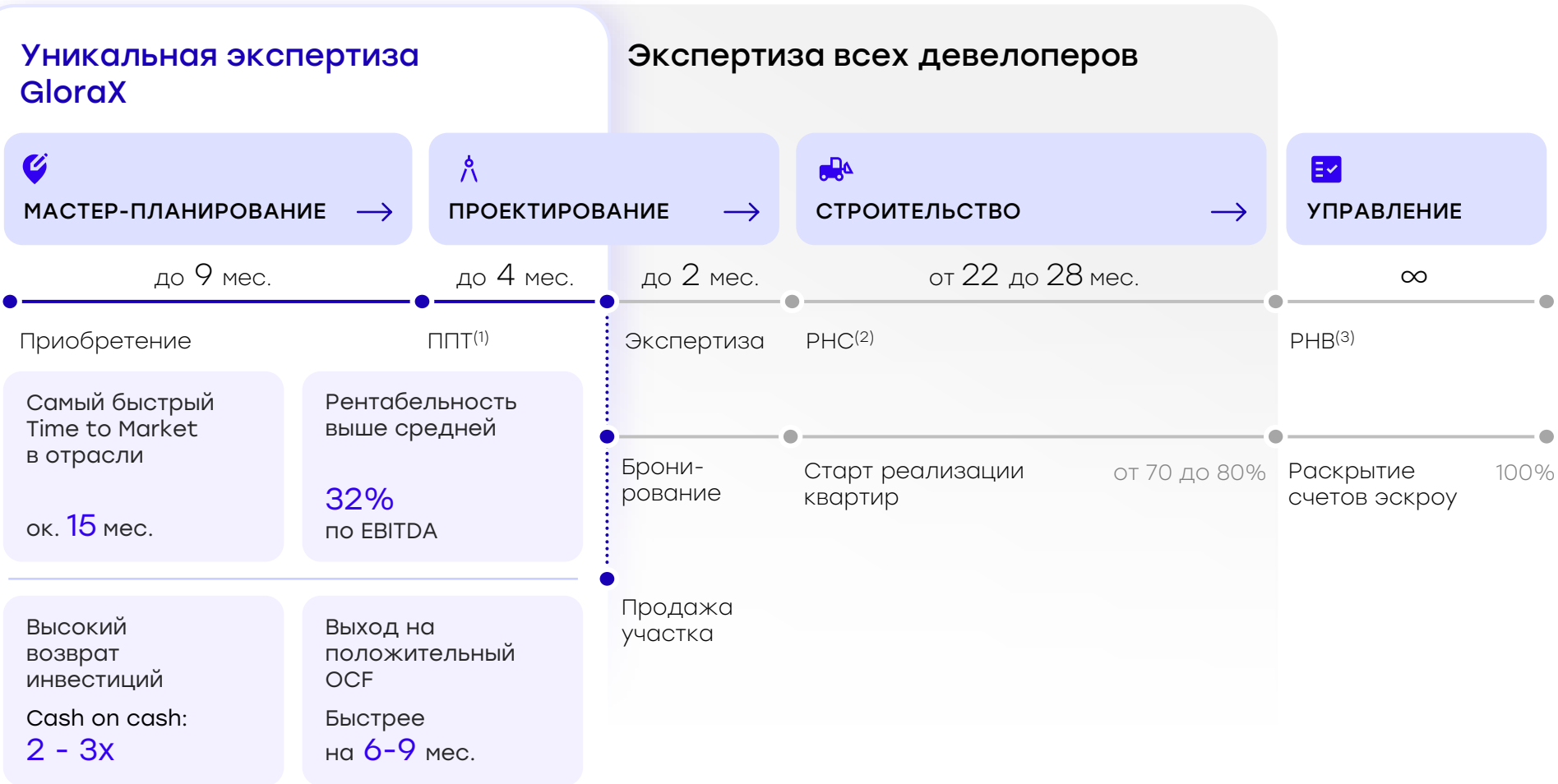
Выверенная система выхода в новые регионы

Подход Компании к выходу в новые регионы позволяет сократить операционные и временные затраты в рамках географической экспансии



Лидеры в области ленд-девелопмента

Уникальная экспертиза в работе с земельными активами дает Glorax ряд конкурентных преимуществ



—
Стратегическая гибкость в управлении земельными активами

—
Рост стоимости портфеля быстрее конкурентов за счет самого быстрого Time to Market

—
Значительное улучшение экономики проектов

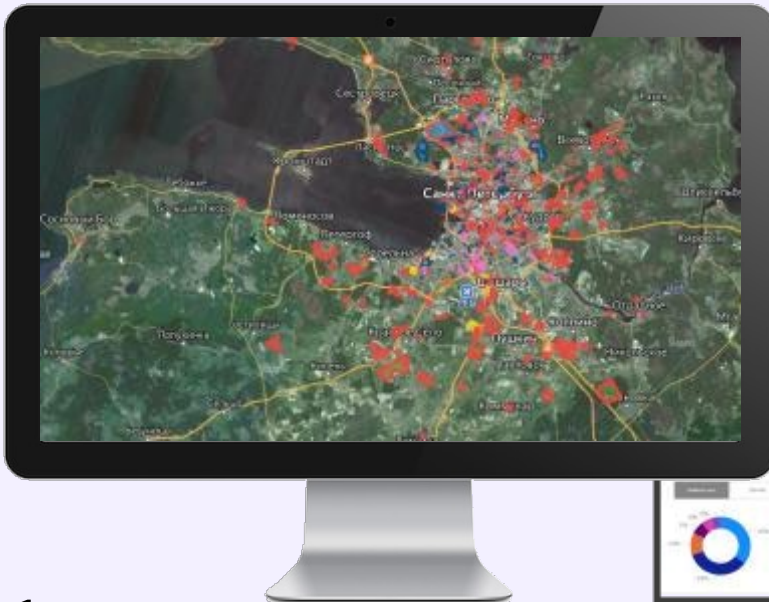
—
Рост оборачиваемости капитала

Источник: данные Glorax
Примечания: (1) ППТ - проект планировки территории; (2) РНС - разрешение на строительство; (3) РНВ - разрешение на ввод

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ДОСТУП К ЛУЧШИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ АКТИВАМ

Ранний доступ к лучшим и наиболее востребованным земельным участкам позволяет получать высокий возврат на вложенный капитал

Цифровая база участков РФ



1 день

уходит на создание экспресс мастер-плана перспективного участка

1 час

время разработки финансовой модели мастер-плана

Аналитическая база рассматриваемых площадок



более **2 500**
земельных участков анализируется ежегодно

ОБШИРНАЯ БАЗА УЧАСТКОВ

Более 300 брокеров
Аукционы и торги
«Холодный» поиск
Широкая база контактов продавцов

более **370**
финансовых моделей строится после первичного отбора

СИСТЕМА АНАЛИЗА ПРОЕКТОВ

Параметрическая модель из 80 показателей
От **15%** рент. по ЧП

до **100**
участков рассматриваются инвестиционным комитетом

КРИТЕРИИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ

Экономика проекта после due diligence
Поддержка местных властей
Готовность банков к финансированию проекта

10-20
участков приобретается

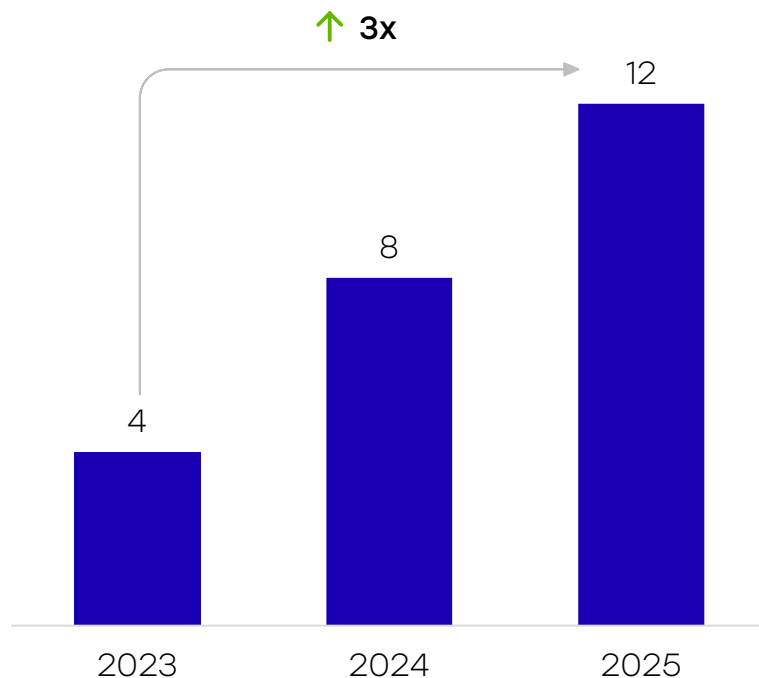
ВЫСОКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ

31 проект в 11 регионах РФ
12 проектов КРТ

Уникальная партнерская модель работы с региональными властями

Компания содействует повышению качества и обновлению жилой среды для улучшения показателей проектов и развития партнерской модели работы с региональными властями

Динамика количества действующих КРТ-проектов Компании в 2023-2025 гг.



В рамках комплексного развития территорий Компания:

Вовлекает в проект коммерческие, муниципальные и региональные земли

Разрабатывает инфраструктуру и берет на себя обязательства перед регионами

В обмен обязательств КРТ получает смежные территории, повышая тем самым экономику проектов

Обеспечивает собственные проекты социальными объектами, зелеными зонами и транспортной инфраструктурой

Создание НКО «КРТ-Центр»

для повышения качества и скорости развития регионов

Цели НКО «КРТ-Центр»:

Совершенствование законодательства в сфере КРТ

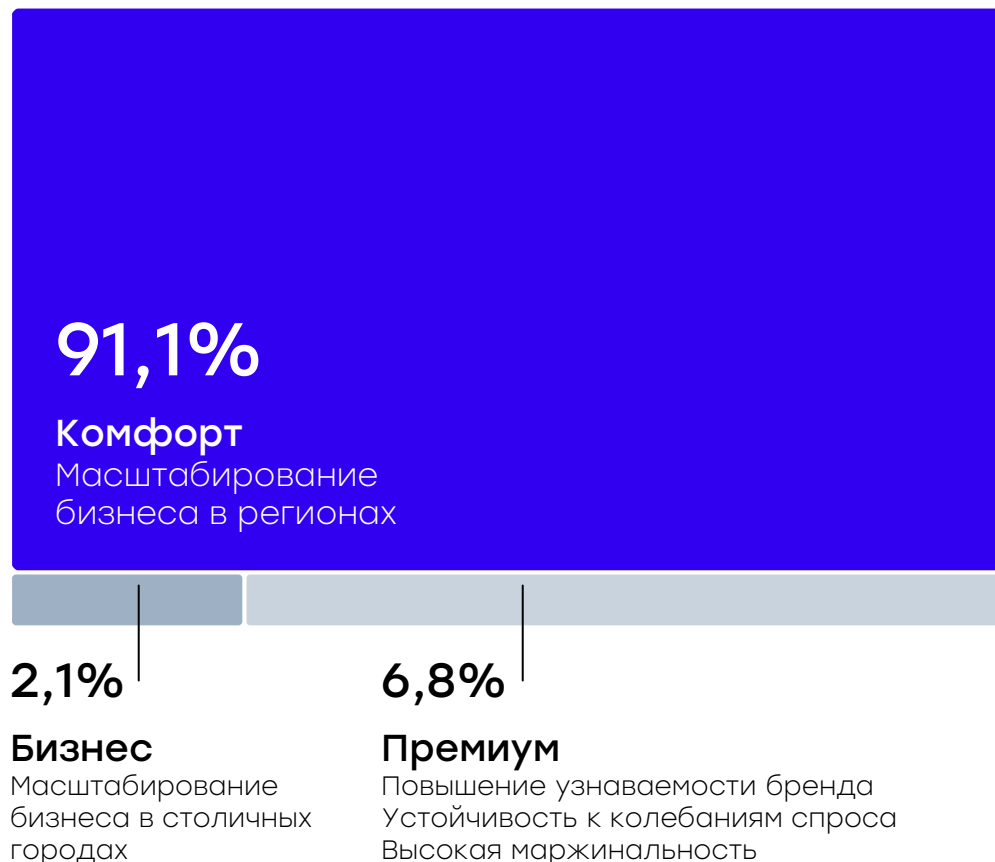
Способствование росту экономики регионов и повышению качества жизни



Привлекательное продуктовое предложение

Широкое продуктовое предложение и инновационный подход к обустройству жилой среды

Структура непроданной площади портфеля проектов в 2025 г. по классу недвижимости



Преимущества комфорт-класса от Glorax



Авторская архитектура
Инновационное благоустройство

Glorax Lab

Продуманные пространства от ученых при сохранении себестоимости строительства

- Умное проектирование
- Эргономичная среда

+3% рост цен при неизменных расходах⁽¹⁾

Ученые из:



МЛА+



КЛИНИКА
ФОМИНА



Комьюнити-центры
Стандартизированная инженерия

Glorax Life

Новый стандарт жизни внутри проектов Glorax

- Сокращение цены жилья в пользу функциональных комьюнити-центров

+2% Увеличение продаж⁽¹⁾

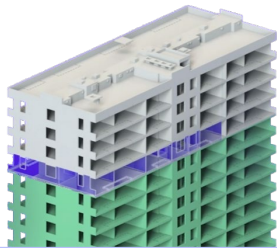
Партнеры:



Эффективный строительный процесс

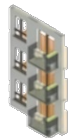
Оптимизация строительства – один из ключевых факторов достижения высокой рентабельности

Стандартизация
и унификация
строительных элементов



80%

Элементов
стандартизировано



Автоматический
подсчет объемов работ

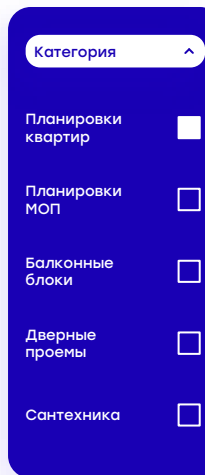


Шифр работ	Наименование	Ед. изм.	Стоимость
02.04.09.01.02.	Монтаж оконных блоков	М ²	
02.04.09.01.02.	Монтаж оконных блоков	М ²	

Единая система
бизнес-аналитики



3-D библиотека типовых
проектных решений



Типовая планировка
однокомнатной
квартиры



Типовая планировка
двухкомнатной
квартиры Комфорт

до **28** мес.

Срок СМР секционных домов высотой
до 25 этажей

-5%

Уровень себестоимости Компании
относительно конкурентов⁽¹⁾

5 баллов

Рейтинг качества строительства
Компании в EP3

4

РЫНОК



Почему инвестиции в недвижимость актуальны сейчас?

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^(1,2)



5,8–7,0 п.п.

Опережающее снижение доходностей облигаций застройщиков⁽³⁾ 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⁽⁴⁾ индекса Мосбиржи строительных компаний по мере смягчения ДКП

Фундаментальные факторы роста региональных рынков



Высокий потенциал развития региональных рынков подтверждается рядом основополагающих показателей

РЕГИОНЫ VS СТОЛИЧНЫЕ ГОРОДА



1

Доступно м²
по «Семейной
ипотеке»⁽¹⁾

47 vs 39



2

Рост
номинальных
зарплат⁽²⁾

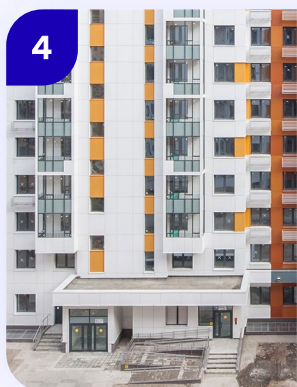
3,1x vs 2,9x



3

Полицентричное
развитие
страны

Адресные
государственные
инициативы развития
региональных рынков

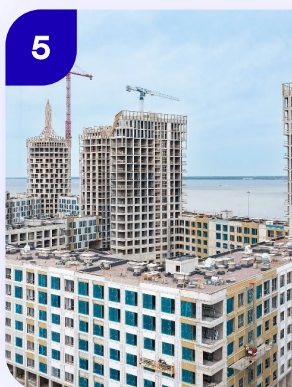


4

Отсутствие давления
нового вторичного
предложения

15% vs 42%

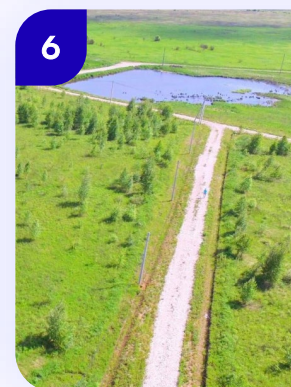
доля продаж
первичного жилья⁽³⁾



5

Стабилизация
себестоимости

Выход столичных
подрядчиков в регионы



6

Доступность
земли

2,3x vs 1,5x

5

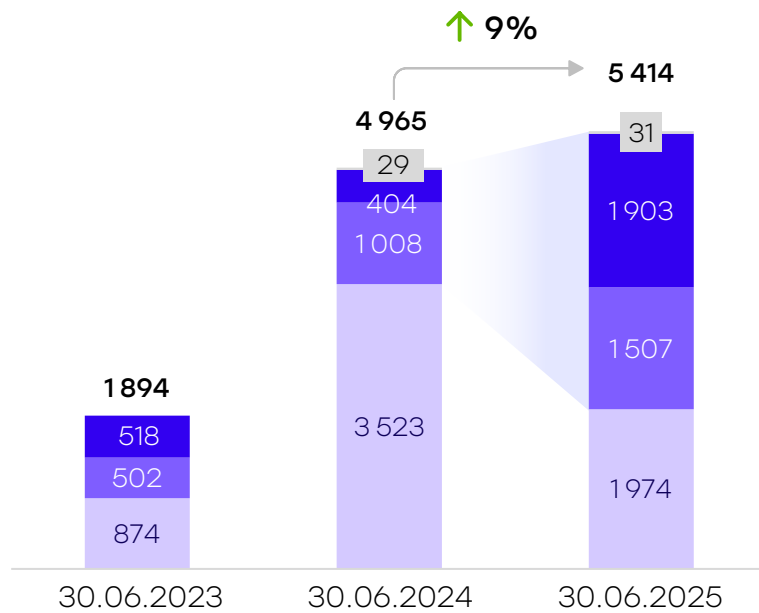
Портфель проектов



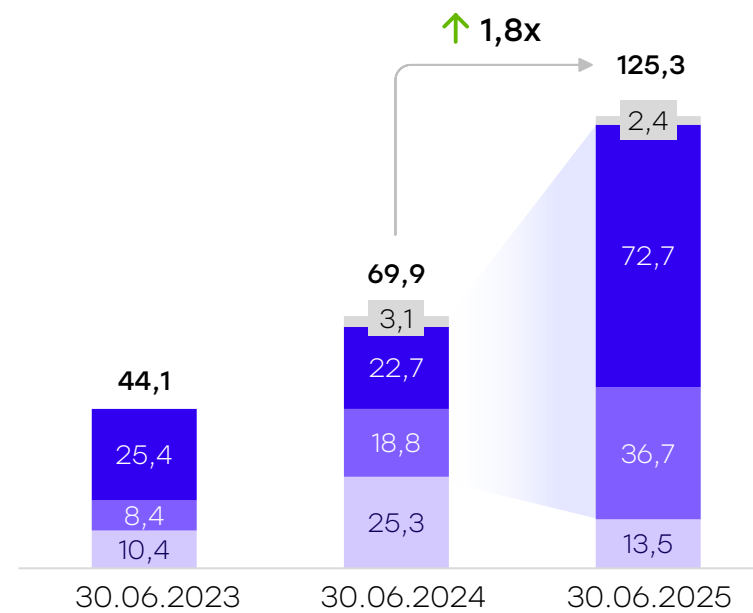
Активный рост портфеля проектов

Благодаря глубокой экспертизе в сфере ленд-девелопмента Компания стремительно наращивает стоимость портфеля проектов

Динамика непроданной площади портфеля проектов Компании в 2023-2025 гг., тыс. м²



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



■ Мастер-планирование
 ■ Проектирование⁽⁴⁾
■ Строительство
 ■ Введено в эксплуатацию

Ленд-девелопмент Компании

9 ППТ⁽¹⁾ Утверждено во 2П24-1П25

22 гпзу⁽²⁾ Получено во 2П24-1П25

11 РНС⁽³⁾ Получено во 2П24-1П25

Источник: данные Glorax, сертификат об оценке Nikoliers

Примечания: (1) Проект планировки территории; (2) Градостроительный план земельного участка; (3) Разрешение на строительство; (4) с учетом перехода проекта Glorax Демидовский в стадию проектирования после даты оценки

Широкая география присутствия в быстрорастущих регионах

Glorax является одним из лидеров в региональной экспансии и планирует дальнейшее расширение в города с высоким экономическим потенциалом

Регионы присутствия компании

39%

1. Ленинградская обл. 2 085,3 тыс. м²
15,5 млрд руб.

30%

2. Нижний Новгород 1 616,4 тыс. м²
53,1 млрд руб.

7%

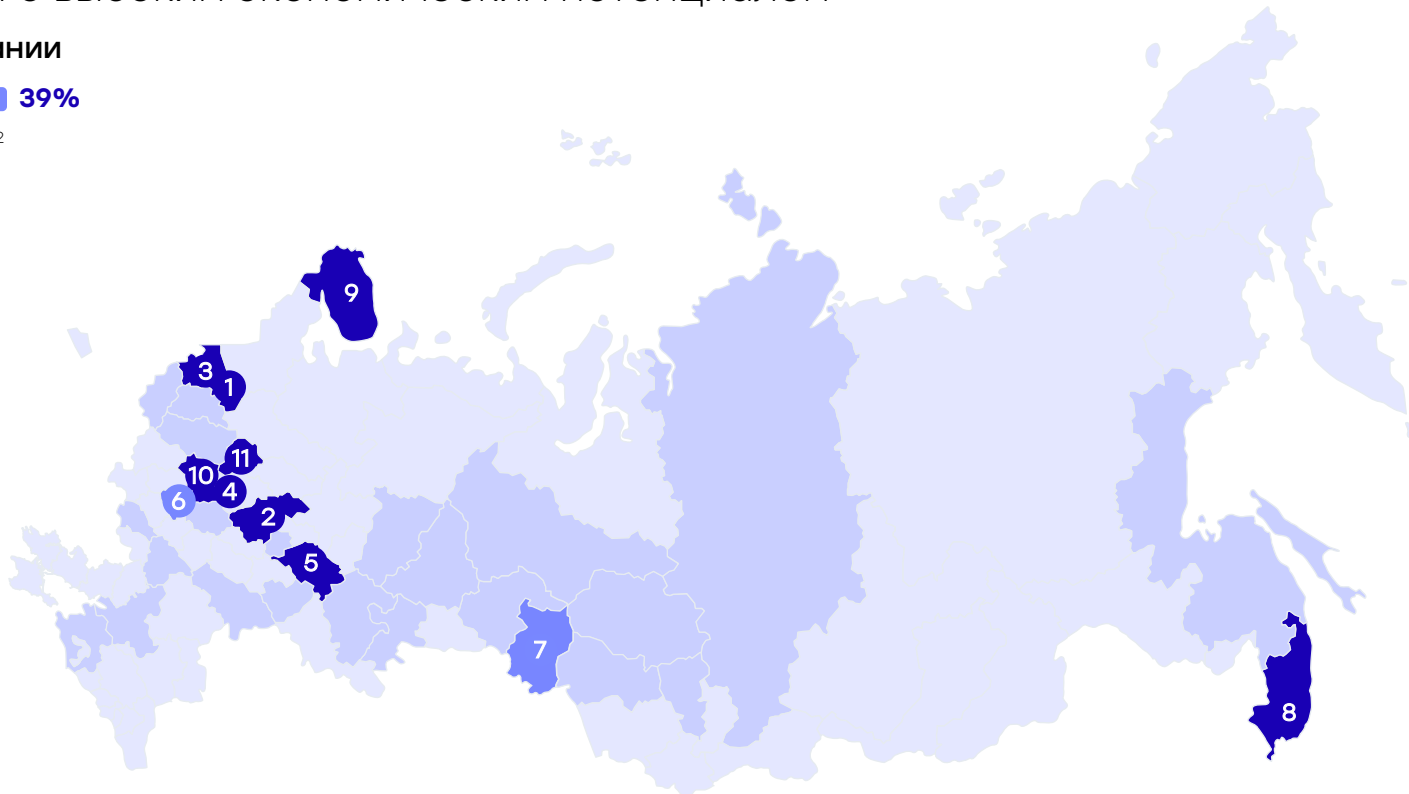
3. Санкт-Петербург 401,3 тыс. м²
15,4 млрд руб.

7%

4. Владимир 356,3 тыс. м²
5,1 млрд руб.

6%

5. Казань 338,5 тыс. м²
13,6 млрд руб.



3%

6. Тула 151,2 тыс. м²
2,7 млрд руб.

2%

7. Омск 132,1 тыс. м²
3,8 млрд руб.

2%

8. Владивосток 126,7 тыс. м²
11,2 млрд руб.

2%

9. Мурманск 118,6 тыс. м²
2,7 млрд руб.

1%

10. Москва 56,8 тыс. м²
1,2 млрд руб.

1%

11. Ярославль 30,9 тыс. м²
1,0 млрд руб.

Доля в портфеле по непроданной площади **НОВЫЙ**

● Регионы присутствия ● Регионы строительства ● Перспективные регионы

Выход в новые регионы с одним проектом и дальнейшее масштабирование

+6 регионов с начала 2024 г.

Ключевые проекты, формирующие современный архитектурный облик и стандарты жизни регионов

Нижний Новгород

Glorax PREMIUM / Черниговская

- Исторический центр Нижнего Новгорода
- Развитая инфраструктура
- Панорамные виды

90,1 тыс. м² **4K23-3K31**
 продаваемая площадь период продаж

10 **7**
 детских садов школ

Омск

Glorax Заозерная

- Первая береговая линия реки Иртыш
- Развитая инфраструктура
- Панорамные виды

132,1 тыс. м² **4K25-1K32**
 продаваемая площадь период продаж

2 **2**
 детских сада школы

Санкт-Петербург

Glorax Golden City/Glorax Василеостровский

- Берег Финского залива
- Собственная инфраструктура: магазины, рестораны, детские сады, школа, фитнес-клуб, офисы

289,9 тыс. м² **2K17-1K30**
 продаваемая площадь период продаж

2 **5**
 детских сада школ

Казань

Glorax Экосити

- Панорамные виды на Волгу
- Камерный район
- Уникальное благоустройство

163,2 тыс. м² **4K24-1K31**
 продаваемая площадь период продаж

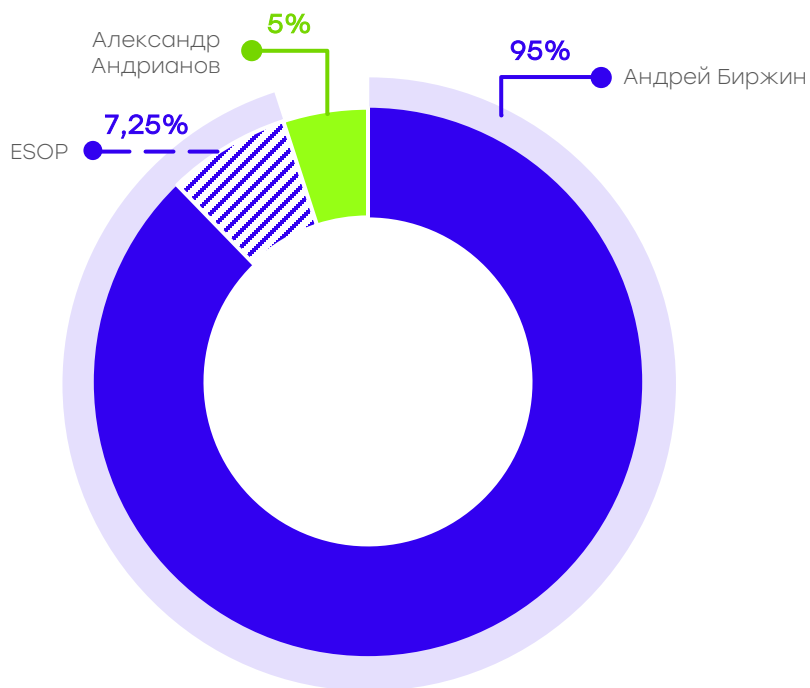
3 **5**
 детских сада школ

6

Корпоративное
управление



Структура акционерного капитала на август 2025 г., %



Формирование стратегии развития и ключевых ценностей Компании с момента ее основания в 2014 г.



Основатель
Андрей Биржин

95%

В 2014 г. основал девелоперскую компанию Glorax
Не принимает участия в регулярном управлении



Первый вице-президент
Александр Андрианов

5%

В октябре 2020 г. назначен Первым вице-президентом

ESOP программа

Программа мотивации для топ-менеджеров Компании из акций мажоритарного акционера не требует дополнительной эмиссии

Совет директоров Компании, соответствующий лучшим практикам корпоративного управления



Банк России

Сергей Швецов
Председатель
Совета директоров



> самолет
ЭТАЛОН
WAFIDEVELOPMENT

Дмитрий Кашинский
Президент



ТЕКТА
ГРУППА
РОЭЛ
Финансовая компания

Александр Андрианов
Первый вице-президент,
Акционер



UBS
Morgan Stanley
Goldman Sachs

Елена Титова, MBA
Независимый директор



делимобиль
KUPIVIP.RU
P&G

Елена Бехтина
Независимый директор



Avito
Недвижимость

Иван Дубровин
Независимый директор



ПРАЙМ ЭДВАЙС
ПОСРЕДСТВО АГЕНТСТВО

Юрий Самохин, MBA
Независимый директор

- Комитет по аудиту и рискам
- Комитет по вознаграждениям и номинациям
- Комитет по стратегии
- Председатель комитета

Glorax

Лучшие практики корпоративного управления с 2022 года

Принципы корпоративного управления

Приверженность принципам Кодекса корпоративного управления

Информационная открытость

Эффективная служба внутреннего контроля

7

Приложение



Список сокращений

Термин, сокращение	
EBITDA	объем прибыли до вычета расходов по начисленным процентам, налогам и амортизации
GR	government relations, взаимодействие с органами государственной власти
M&A	mergers and acquisitions, слияния и поглощения
ROIC	рентабельность инвестированного капитала, рассчитанная как отношение чистой операционной прибыли после налогообложения к сумме собственного капитала и долгосрочных кредитов и займов
ДКП	денежно-кредитная политика Банка России
ЕРЗ	единый ресурс застройщиков
ленд-девелопмент	процесс подготовки земельных участков без исходных разрешительных документов к строительству путем быстрого оформления необходимой градостроительной документации, увеличивающий стоимость активов и маржинальность проектов
мастер-девелопмент	развитие земли с последующим разделением и продажей участков в рамках единой концепции застройки, обеспечивающее ускоренную окупаемость и высокую доходность
МКД	многоквартирный дом
рент./рент-ть	рентабельность



КОНТАКТЫ

для инвесторов и аналитиков

ir@glorax.com



Сайт для
инвесторов



Telegram-
канал